

Гражданские дела - первая инстанция

ДЕЛО № 2-8733/2025 ~ М-5918/2025

ДЕЛО	ДВИЖЕНИЕ ДЕЛА	СТОРОНЫ ПО ДЕЛУ (ТРЕТЬИ ЛИЦА)
ОБЖАЛОВАНИЕ РЕШЕНИЙ, ОПРЕДЕЛЕНИЙ (ПОСТ.)		СУДЕБНЫЕ АКТЫ
Судебный акт #1 (Решение)		Дело № 2-8733/2025
50RS0026-01-2025-007783-68		
РЕШЕНИЕ		
Именем Российской Федерации		
24 июня 2025 года г. Люберцы, Московская область		
Люберецкий городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Прудниковой О.А., при секретаре Наследниковой О.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Блиновой Л. Ю. к ООО «СЗ «Самолет Девелопмент» о возмещении расходов на устранение недостатков в объекте долевого строительства, неустойки, компенсации морального вреда, судебных расходов,		
УСТАНОВИЛ:		
Истец обратился в суд с исковыми требованиями к ООО «СЗ «Самолет Девелопмент», мотивируя их тем, что ДД.ММ.ГГ, между Блиновой Л.Ю., и ООО «Специализированный застройщик «Самолет Девелопмент» был заключен договор участия в долевом строительстве №. Предметом данного договора является строительство многоквартирного дома по строительному адресу: <адрес> пусковой комплекс, корпус №		
Объектом долевого строительства является квартира условный №, количество комнат: №, этаж: №, общая проектная площадь: <...> кв.м. Стоимость квартиры по договору составляет 5 251 508,48 руб. и была оплачена в полном объеме.		
Акт приема-передачи квартиры подписан ДД.ММ.ГГ Объект долевого строительства был передан истцу со строительными недостатками, которые были зафиксированы в акте первичного осмотра от ДД.ММ.ГГ Истцом установлено, что сумма строительных недостатков согласно листу осмотра составляет 340 000 руб.		
По условиям договора установлены гарантийные обязательства на объект долевого строительства – 5 лет, гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование – 3 года.		
Истец просит взыскать с ответчика стоимость восстановительного ремонта в размере 340 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 15 000 руб., почтовые расходы в размере 136,80 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 50 000 руб., расходы на оформление нотариальной доверенности в размере 2 200 руб., неустойку за нарушение сроков удовлетворения требований потребителя за период с момента отказа ответчика в удовлетворении такого требования по дате		

вынесения решения суда, признать п.5.7 ДДУ недействительным, в связи с тем, что истец не ознакомился по факту с проектной документацией, стандартными качествами и со стандартной отделкой помещения которые не находятся в открытом доступе.

Истец Блинова Л.Ю., в судебное заседание не явилась, извещена.

Представитель ответчика ООО «СЗ «Самолет Девелопмент» в судебное заседание не явился, извещен, представил возражения, в которых просил суд отказать в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Суд определил рассмотреть дело в порядке ст. 167 ГПК РФ в отсутствие сторон.

Суд, исследовав письменные материалы дела, оценив представленные доказательства, приходит к выводу, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере. Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода).

Согласно ст. 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

В соответствии со ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона от ДД.ММ.ГГ № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ", (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) по договору участия в долевом строительстве одна сторона (Застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Частью 1 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ предусмотрено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Согласно ч. 2 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования,

участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: 1) безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; 2) соразмерного уменьшения цены договора; 3) возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Согласно ч. 5 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ в редакции, действовавшей в момент заключения договора, гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

В соответствии с ч. 6 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

Согласно ч. 1 ст. 10 Федерального закона № 214-ФЗ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и договором неустойки (штрафы, пени), проценты и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх таких неустоек (штрафов, пеней), процентов. Со стороны договора, не исполнившей своих обязательств по договору или ненадлежаще исполнившей свои обязательства по договору, не могут быть взысканы неустойки (штрафы, пени), проценты, не предусмотренные настоящим Федеральным законом и договором.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГ, между Блиновой Л.Ю., и ООО «Специализированный застройщик «Самолет Девелопмент» был заключен договор участия в долевом строительстве № . Предметом данного договора является строительство многоквартирного дома по строительному адресу: <адрес> пусковой комплекс, корпус №

Объектом долевого строительства является квартира условный №, количество комнат: №, этаж: №, общая проектная площадь: <...> кв.м. Стоимость квартиры по договору составляет 5 251 508,48 руб. и была оплачена в полном объеме.

Акт приема-передачи квартиры подписан ДД.ММ.ГГ Объект долевого строительства был передан истцу со строительными недостатками, которые были зафиксированы в акте первичного осмотра от ДД.ММ.ГГ Истцом установлено, что сумма строительных недостатков согласно листу осмотра составляет 340 000 руб.

По условиям договора установлены гарантийные обязательства на объект долевого строительства – 5 лет, гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование – 3 года.

Свои исковые требования истец основывает на листе осмотра, составленного ДД.ММ.ГГ и таблицей строительных недостатков, однако документов подтверждающих фактически понесенных расходов на устранение строительных недостатков в объекте долевого строительства, не представлено.

Бремя представления доказательств иных причин возникновения недостатков, в силу ч. 7 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ возложено на застройщика.

Представленное истцом заключение эксперта другими материалами дела не опровергнуто, достоверных доказательств отсутствия недостатков объекта долевого строительства либо доказательств какой-либо иной стоимости устранения строительных недостатков, в том числе экспертных заключений, локально-сметного расчета ответчиком суду не представлено, о проведении по делу судебной экспертизы ответчик не ходатайствовал.

ДД.ММ.ГГ истец направил ответчику почтовым отправлением (трек- №) требование, в котором просил в течение 10-ти дней выплатить денежную сумму в счет компенсации расходов на устранение недостатков. Требование получено ответчиком ДД.ММ.ГГ, в добровольном порядке требования истца не исполнены.

Постановлением Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГ № «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» установлены особенности применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве.

В частности, при определении размера подлежащих в соответствии с частью 2 статьи 7 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" возмещению застройщиком участнику долевого строительства убытков, относящихся к соразмерному уменьшению цены договора участия в долевом строительстве, возмещению расходов участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, не учитываются убытки, причиненные в период с ДД.ММ.ГГ до ДД.ММ.ГГ включительно, за исключением фактически понесенных участником долевого строительства расходов на устранение недостатков (дефектов) объекта долевого строительства (абз. 5 п. 1 в редакции постановления Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГ №).

Особенности, установленные пунктами 1 и 2 настоящего постановления, применяются, в том числе к правоотношениям, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, заключенных до дня вступления в силу настоящего постановления (п. 3).

В данном конкретном случае, учитывая, что истец принял объект долевого строительства по акту приема-передачи ДД.ММ.ГГ, претензия с требованием о добровольной выплате денежных средств, необходимых для устранения выявленных недостатков, направлена в адрес ответчика ДД.ММ.ГГ, недостатки выявлены и право требовать с застройщика убытков, относящиеся к возмещению расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства, возникло после ДД.ММ.ГГ - в период действия Постановления Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГ №, устанавливающего, что в период с ДД.ММ.ГГ по ДД.ММ.ГГ учитываются и подлежат возмещению лишь фактически понесенные участником долевого строительства расходы на устранение недостатков (дефектов) объекта долевого строительства.

Часть 1 статьи 56 ГПК РФ устанавливает, что каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Истцом заявлены требования о взыскании стоимости расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства на основании листа осмотра от ДД.ММ.ГГ и таблицей с приведёнными недостатками, при этом доказательств фактического несения расходов на устранение недостатков (дефектов) объекта долевого строительства истцом не представлено.

Представленное в материалы дела заключение эксперта, на которое ссылается истец в обоснование своих требований, не подтверждает фактического несения расходов на устранение недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, а лишь указывает на то, какие расходы в будущем истец может понести для устранения выявленных недостатков.

Оценив исследованные доказательства в их совокупности, с учетом вышеуказанных положений действующего законодательства, а также предмета и оснований иска, указывающих на возникновение между сторонами спора, у суда не имеется оснований для взыскания с ответчика в пользу истца стоимости расходов, необходимых для устранения выявленных недостатков переданного ответчиком жилого помещения, поскольку истцом не представлено относимых, допустимых и бесспорных доказательств несения расходов на устранение недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, в связи с чем, в удовлетворении исковых требований о взыскании стоимости восстановительного ремонта суд отказывает в полном объеме.

При этом суд отмечает, что отказ в удовлетворении исковых требований о взыскании стоимости восстановительного ремонта не препятствует истцу обратиться к ответчику с требованиями о возмещении фактически понесенных расходов на устранение недостатков.

Исковые требования о взыскании неустойки, штрафа являются производными от основного требования, в связи с чем, не подлежат удовлетворению.

Разрешая требования о взыскании компенсации морального вреда, суд исходит из следующего.

Согласно ч. 2 ст. 10 Федерального закона № 214-ФЗ моральный вред, причиненный гражданину - участнику долевого строительства, заключившему договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, вследствие нарушения застройщиком прав гражданина - участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Федеральным законом и договором, подлежит компенсации застройщиком при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных гражданином - участником долевого строительства убытков.

Принимая во внимание, что в ходе судебного разбирательства факт передачи ответчиком истцу объекта долевого строительства с недостатками подтвержден, установлена вина ответчика в нарушении прав истца, выразившееся в ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств по договору, суд считает требование истца о взыскании с ответчика компенсации морального вреда обоснованным. Учитывая характер физических и нравственных страданий с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб. Указанная денежная компенсация морального вреда, по мнению суда, является соразмерной и разумной, полагая, что заявленная истцом сумма компенсации морального вреда явно завышена.

Ст. 98 ГПК РФ предусматривает, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, пропорционально удовлетворенным требованиям.

Согласно ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

На основании ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истов в равных долях подлежат взысканию почтовые расходы в размере 136,80 руб., расходы на оформление нотариальной доверенности в размере 2 200 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 10 000 руб.

Истцом заявлено требования о признании п.5.7 ДДУ недействительным, в связи с тем, что истец не ознакомился по факту с проектной документацией, стандартными качествами и со стандартной отделкой помещения которые не находятся в открытом доступе.

В силу ч. 1 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

На основании п. 4 ст. 421 ГК РФ условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами

Статьей 431 указанного Кодекса предусмотрено, что при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

В п.5.7 Договора участия в долевом строительстве указано : «Перед подписанием настоящего договора, участник долевого строительства ознакомился с содержанием проектной документации, стандартами качества застройщика, в том числе, со стандартом отделки помещений застройщика и подтверждает свое согласие на заключение настоящего договора, у учетом требований к качеству объекта долевого строительства, указанных в проектной документации в стандартах застройщика, размещенных на сайте www.samolet.ru.

В связи с вышеизложенным, исковые требования в части признания недействительным п.5.7 договора участия в долевом строительстве удовлетворению не подлежат.

Согласно п. 1 Постановления Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГ № «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» в редакции постановления Правительства Российской Федерации от ДД.ММ.ГГ № неустойка (штраф, пени), подлежащая с учетом части 8 статьи 7 и части 3 статьи 10 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" уплате гражданину - участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляется за период с ДД.ММ.ГГ до ДД.ММ.ГГ включительно.

Учитывая указанные выше обстоятельства, поскольку досудебная претензия была направлена ответчику в период действия моратория, установленного Постановлением Правительства Российской

Федерации от ДД.ММ.ГГ № , требование истца о взыскании с ответчика штрафа не подлежит удовлетворению.

На основании ч. 1 ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством.

С ответчика в пользу бюджета городского округа Люберцы Московской области подлежит взысканию государственная пошлина в размере 3 000 руб.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194 – 198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Блиновой Л. Ю. к ООО «СЗ «Самолет Девелопмент» о возмещении расходов на устранение недостатков в объекте долевого строительства, неустойки, компенсации морального вреда, судебных расходов – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «СЗ «Самолет Девелопмент (ИНН №) в пользу Блиновой Л. Ю. (паспорт <...> №) компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., почтовые расходы в размере 136,80 руб., расходы на оформление нотариальной доверенности в размере 2 200 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 10 000 руб.

В удовлетворении требований в остальной части, в большем размере - отказать.

Взыскать с ООО «СЗ «Самолет Девелопмент (ИНН №) в доход бюджета муниципального образования городского округа Люберцы Московской области государственную пошлину в размере 3 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд, через Люберецкий городской суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Судья О.А. Прудникова

Решение суда в окончательной форме изготовлено ДД.ММ.ГГ.

