Дело [redacted] 78RS0002-01-2025-015131-33

25 марта 2026 года

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

Выборгский районный суд Санкт-Петербурга в составе:

председательствующего судьи [redacted].,

при секретаре [redacted].,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению [redacted]. к Обществу с ограниченной ответственностью «ЛП» о взыскании стоимости устранения недостатков, компенсации морального вреда, судебных расходов,

У С Т А Н О В И Л:

[redacted] обратился в суд с исковым заявлением [redacted] и, уточнив заявленные требования (л.д. 57-58), просил взыскать с ответчика в пользу истца стоимость устранения недостатков в размере 334 597 руб. 08 коп.; компенсацию морального вреда – 100 000 руб.; расходы по оплате оценки – 64 000 руб.; расходы на оформление доверенности – 2 300 руб.; почтовые расходы – 306 руб. 04 коп.

В обоснование заявленных требований истец указал, что 31.08.2023 между сторонами был заключен договор № АНДр11146-215-ШО/25А-2-15-ипэ-о участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома. После передачи квартиры в процессе эксплуатации были обнаружены недостатки выполненной застройщиком внутренней отделки в квартире, подтверждаемые заключением, в связи с чем он был вынужден обратиться с данным иском в суд.

Представитель ответчика [redacted], действующая на основании доверенности, в судебное заседание явилась, против удовлетворения требований возражала, представив письменные пояснения.

Истец [redacted]. в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом о времени и месте рассмотрения дела, доказательств уважительности причин неявки суду не представил, в связи с чем, руководствуясь положениями статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд определил рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Суд, исследовав представленные по делу письменные доказательства, оценив относимость, допустимость и достоверность каждого из доказательств в отдельности, а также их взаимную связь и достаточность в совокупности, выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, приходит к следующему.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (статья 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, регулируются положениями Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. 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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков. 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 участнику долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта, если иное не предусмотрено договором. Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если недостатки были выявлены в течение гарантийного срока.

По смыслу указанных выше положений закона, участник долевого строительства в течение гарантийного срока вправе потребовать от застройщика возмещения своих расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства не только если выявленные недостатки делают объект непригодным для предусмотренного договором использования, но также и в случае, если объект построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта.

В силу положений части 7 статьи 7 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации объекта долевого строительства или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами, а также если недостатки (дефекты) объекта долевого строительства возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной участнику долевого строительства инструкцией по эксплуатации объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования объекта долевого строительства, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Согласно пункту 4 статьи 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при удовлетворении судом требований участника долевого строительства в связи с нарушением застройщиком требований к результату производства отделочных работ, работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, изделий и оборудования соответственно, в том числе при удовлетворении требований о соразмерном уменьшении цены договора, возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков, об уплате неустойки (штрафов, пеней), процентов и о возмещении убытков, общая сумма, подлежащая взысканию с застройщика, не может превышать три процента от цены договора, если уплата денежных средств в большем размере не предусмотрена договором.

Как усматривается из представленных в материалы дела документов, 31.08.2023 между [redacted] и [redacted]. был заключен договор № АНДр11146-215-ШО/25А-2-15-ипэ-о участия в долевом строительстве многоквартирного дома (л.д. 12-16).

В Приложении № 4 к договору № АНДр11146-215-ШО/25А-2-15-ипэ-о участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 31.08.2023 указано состояние объекта долевого строительства.

05 июля 2024 года между [redacted] и [redacted]. был подписан акт приема-передачи квартиры, из которого следует, что истцу ответчиком передана квартира, расположенная по адресу: <адрес>

Из материалов дела следует, что для проведения обследования на наличие дефектов в квартире истец обратилась в ООО «Центр экспертизы и оценки недвижимости «Гост Экспертиза».

Согласно техническому заключению № 1-161714/4008 от 25.08.2025, в результате произведенного осмотра <адрес>, расположенной по адресу: <адрес> на основе всесторонней оценки результатов исследования объекта, следов и их отображения в зависимости от важности, устойчивости и количества, установленных в них совпадающих признаков, а также выявленной природы (в том числе вариационной), качества и количества различающихся признаков, специалист приходит к выводу, что причиной возникновения выявленных недостатков являются нарушения технологии выполнения строительных работ при отделке исследуемой квартиры. Стоимость устранения выявленных дефектов и недостатков в квартире составляет 681 041 руб. 34 коп. Причиной возникновения выявленных общестроительных недостатков являются нарушения технологии выполнения общестроительных работ в исследуемой квартире. Стоимость устранения выявленных общестроительных дефектов и недостатков в квартире составляет 100 807 руб. 34 коп. (том 1 л.д. 18-45).

При этом, из исследовательской части технического заключения усматривается, что в результате произведенного осмотра помещений квартиры было выявлено и зафиксировано образование следующих дефектов (недостатков): в помещениях поверхности стен имеют отклонения от вертикальной плоскости, отклонения от прямолинейности, имеется нарушение плавного очертания, превышающие допустимые значения, что нарушает требования СП 71.13330.2017; в помещениях на поверхности стен, оклеенных обоями, за радиаторами отопления не выполнена приклейка обоев, имеется мусор под обоями, замятия, доклейки, нарушен стык обойного полотна, превышающие допустимые значения требований СП 71.13330.2017; поверхности стен, облицованные керамической плиткой, в санузле имеют отклонения от вертикальной плоскости, отклонения ширины швов, превышающие допустимые значения требований СП 71.13330.2017; в помещениях прихожей, комнаты 1 и комнат 2 полы с покрытием ламинат имеют отклонения поверхности покрытия пола от плоскости, превышающие допустимые значения требований СП 71.13330.2017; полы в помещениях с покрытием ламинат имеют дефекты технологии укладки напольного покрытия, вздутые кромки, зазоры между ламинированными досками, стенами и дверьми, уступы между смежными изделиями покрытия из штучных материалов, что не соответствует ГОСТ 32304-2013, нарушает требования СП 71.13330.2017; на потолках в помещениях имеются царапины, раковины, следы от инструмента, исправления, подтеки краски, что не соответствует требованиям СП 71.13330.2017; в помещениях межкомнатные двери установлены с дефектами в виде щелей и зазоров и отклонением от вертикальной плоскости, превышающим требования СП 71.13330.2017, нарушающим СТО НОСТРОЙ 2.11.161-2014, ГОСТ 475-2016. Также в результате произведенного осмотра помещений квартиры было выявлено и зафиксировано образование общестроительных дефектов (недостатков): отклонение смонтированных балконного и оконных блоков от вертикальной плоскости, превышающее требования ГОСТ 30674-99; трещины на откосах, что не соответствует требованиям ГОСТ 30971-2012; дефекты балконного блока – отклонение от прямолинейности кромок, что не соответствует требованиям ГОСТ 23166-99.

При таких обстоятельствах, оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи, в том числе техническое заключение № 1-161714/4008 от 25.08.2025, установив, что в вышеназванной квартире, переданной истцу, имеются недостатки, суд приходит к выводу о наличии правовых оснований для взыскания с [redacted] стоимости устранения выявленных недостатков.

В силу Приложения № 2 к договору № АНДр11146-215-ШО/25А-2-15-ипэ-о участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 31.08.2023, размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства, составляет 11 153 236 руб. В то же время, в результате обмеров ПИБ и в связи с возвратом ответчиком истцу денежных средств в сумме 68 918 руб., окончательная стоимость квартиры составила 11 084 318 руб. (л.д. 68).

В итоге 3% от цены договора составляет 332 529 руб. 54 коп. (из расчета цена договора 11 084 318 руб. х 3 / 100).

Исходя из вышеизложенных положений, учитывая ограничения, установленные пунктом 4 статьи 10 Федерального закона Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», суд приходит к выводу о том, что с ответчика [redacted] в пользу [redacted] подлежит взысканию стоимость устранения выявленных недостатков в общей сумме 332 529 руб. 54 коп., в остальной части надлежит отказать.

Согласно положениям статьи 15 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем,

продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

В соответствии с пунктом 2 статьи 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

Определяя размер денежной компенсации морального вреда, суд учитывает характер причиненных истцу нравственных страданий, принцип разумности и справедливости, фактические обстоятельства дела и полагает, что с ответчика в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда в размере 20 000 руб.

В силу положений статьи 15 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд приходит к выводу о наличии оснований для взыскания с ответчика в пользу истца понесенных им расходов на проведение оценки в сумме 64 000 руб.

Согласно нормам статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

В соответствии со статьей 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, поскольку исковые требования удовлетворены частично, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы на оформление доверенности в сумме 2 000 руб. При этом, с учетом представленной копии доверенности и указанной в ней стоимости, оснований для взыскания 300 руб. (2 300 руб. – 2 000 руб.) суд не усматривает. Также с ответчика в пользу истца надлежит взыскать почтовые расходы - 306 руб. 04 коп.

Согласно положениям статьи 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в доход бюджета Санкт-Петербурга в размере 10 813 руб.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 167, 194 - 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

Исковое заявление [redacted] к [redacted] о взыскании стоимости устранения недостатков, компенсации морального вреда, судебных расходов удовлетворить частично.

Взыскать с [redacted] в пользу [redacted]. стоимость устранения недостатков в размере 332 529 рублей 54 копейки; компенсацию морального вреда – 20 000 рублей; расходы на оформление доверенности – 2 000 рублей, расходы по оплате оценки – 64 000 рублей, почтовые расходы – 306 рублей 04 копейки.

В остальной части удовлетворении заявленных требований отказать.

Взыскать с [redacted] в доход бюджета Санкт-Петербурга государственную пошлину в сумме 10 813 рублей.

Решение может быть обжаловано в Санкт-Петербургский городской суд в течение месяца путем подачи апелляционной жалобы через Выборгский районный суд Санкт-Петербурга.