

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Каменск-Уральский

19 ноября 2025 года

Красногорский районный суд города Каменск-Уральского Свердловской области в составе председательствующего судьи Лифиновой Г.Е., при ведении протокола судебного заседания секретарем Дьяковой Е.А., с участием истца Малаховой И.В., представителя истца Малаховой И.В. – Сальникова А.А., действующего на основании доверенности от 09.01.2025, рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению Малаховой Ирины Викторовны к Обществу с ограниченной ответственностью «Спецдом» о возложении обязанности, взыскании компенсации морального вреда, штрафа и судебной неустойки,

УСТАНОВИЛ:

Истец Малахова И.В. обратилась в суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Спецдом» о возложении обязанности, взыскании компенсации морального вреда, штрафа и судебной неустойки.

В обоснование исковых требований указано, что 17.06.2024 между сторонами был заключен договор купли-продажи № Б-34 жилого помещения № 34 в доме № 43А по ул. Мира в г. Каменск-Уральском Свердловской области. В ходе эксплуатации жилого дома в пределах установленного для него гарантийного срока неоднократно происходили протечки в квартире № 20, принадлежащей Сафроновой Ю.О. При обследовании кровли 24.07.2024 совместно с представителями ответчика, управляющей организацией ООО «УК ЖСК» и пользователями жилых помещений были обнаружены следующие недостатки объекта долевого строительства: дефекты мягкой кровли – отсутствие уклона, отслоение и вспучивание гидроизоляционного покрытия, локальная потеря подсыпки; несоответствие мягкой кровли проектно-рабочей документации по устройству кровельного пирога. Над квартирой № 20 уложен дополнительно кровельный материал на площади около 4 кв.м. Наличие указанных недостатков при дальнейшей деформации кровельного покрытия приведут к потере гидроизоляционных свойств, потере теплоизоляционных свойств и попаданию влаги в жилые помещения, что подтверждается техническим заключением № ТО-96/24-Е от 10.09.2024 по результатам инженерно-технического обследования кровли многоквартирного жилого дома, составленного ООО «Стройцентр-Новые Технологии». При дальнейшей эксплуатации многоквартирного жилого дома имеется угроза затопления жилых помещений. Таким образом, качество строительства многоквартирного дома не соответствует требованиям проектной документации. В связи с этим, истец просит обязать ответчика безвозмездно устранить недостатки объекта строительства: устранить дефекты мягкой кровли и выполнить устройство кровли многоквартирного жилого дома № 43А по ул. Октябрьская в г. Каменск-Уральском Свердловской области в соответствии с проектной документацией; взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, взыскать с ответчика в пользу истца штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя.

Определением Красногорского районного суда г. Каменск-Уральского Свердловской области, вынесенным в протокольной форме 14.01.2025, к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечена Сафронова Ю.О. (том 1, л.д. 40).

Определением Красногорского районного суда г. Каменск-Уральского Свердловской области, вынесенным в протокольной форме 11.02.2025 (том 1, л.д. 72-73), к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечено ООО «УК ЖСК».

Определением Красногорского районного суда г. Каменск-Уральского Свердловской области, вынесенным в протокольной форме 11.09.2025 (том 3, л.д. 117), к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечено Управление Роспотребнадзора по Свердловской области.

Определением Красногорского районного суда г. Каменск-Уральского Свердловской области, вынесенным в протокольной форме 26.09.2025, к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены Орган местного самоуправления «Комитет по архитектуре и градостроительству Каменск-Уральского городского округа», Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области (том 3, л.д. 186-187).

В судебном заседании истец и её представитель требования поддержали, с учетом уточнения (том 1, л.д. 4, том 3, л.д. 116а) просили:

- обязать ответчика безвозмездно устранить недостатки объекта строительства: устранить дефекты мягкой кровли и выполнить устройство кровли многоквартирного дома № 43а по ул. Октябрьская в г. Каменск-Уральском в соответствии с проектной документацией;

- взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя, судебного неустойку в размере 30 000 рублей за каждый день неисполнения судебного акта, начиная с пятидесятого дня после вступления в законную силу решения суда по настоящему делу до дня фактического исполнения судебного акта.

Представитель ответчика, извещенный надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела, в судебное заседание не явился, представил ходатайство об отложении судебного заседания, которое определением суда, вынесенным в протокольной форме 19.11.2025, оставлено судом без удовлетворения. В представленных ранее отзывах на исковое заявление (том 1, л.д. 41-43, 113-119) сторона ответчика просила в удовлетворении исковых требований отказать.

Представитель третьего лица – Управления Роспотребнадзора по Свердловской области в судебное заседание не явился, извещена надлежащим образом, в материалах дела имеется ходатайство о рассмотрении дела в её отсутствие, также представлено заключение по делу от 05.11.2025.

Третьи лица – Сафронова Ю.О., представитель ООО «УК ЖСК», Департамента государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, ходатайств и возражений не представили.

Ранее в судебном заседании, 26.09.2025, третье лицо Сафронова Ю.О. исковые требования поддержала, просила удовлетворить.

Представитель третьего лица – Органа местного самоуправления «Комитет по архитектуре и градостроительству Каменск-Уральского городского округа», извещенная надлежащим, просила рассмотреть дело в её отсутствие, оставила решение по делу на усмотрение суда.

В силу статьи 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в отсутствие не явившегося представителя ответчика и третьих лиц.

Выслушав истца, её представителя, исследовав письменные доказательства по делу, суд приходит к следующему выводу.

17.06.2021 между истцом Малаховой И.В. и ответчиком ООО «Спецдом» был заключен договор купли-продажи № Б-34 (том 1, л.д. 6-8), согласно пункту 1.1 которого ответчик передал в собственность истца, а истец приняла и оплатила в соответствии с условиями договора недвижимое имущество: квартиру под номером 34 (Гришайть четуре), расположенную по адресу: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. Октябрьская, 43а, площадью 94,4 кв.м., кадастровый номер 66:45:0200193:137. Отчуждаемая квартира принадлежит Продавцу на праве собственности на основании Договора продажи недвижимого имущества от 29.05.2018, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 66-RU6631300-14-2019 от 31.07.2019, выданного Органом местного самоуправления «Комитет по архитектуре и градостроительству города Каменск-Уральского», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 10.04.2020 произведена государственная регистрация права за номером 66:45:0200193:137-66/003/2020-1.

До подписания настоящего договора Продавец ознакомил Покупателя с состоянием Квартиры и Покупатель в связи с этим осознает, что стоимость за Квартиру сформирована исходя из того состояния, в котором она находится. Подписанием настоящего договора Покупатель подтверждает, что претензий к качеству квартиры у него нет (пункт 1.5 договора купли-продажи).

В соответствии с пунктом 2.1 договору купли-продажи Квартира продается за согласованную сторонами цену в размере 2 800 000 рублей.

Согласованная сторонами цена квартиры оплачивается Покупателем Продавцу после подписания сторонами настоящего договора в течение от 1 (одного) рабочего дня до 3 (трех) рабочих дней путем перечисления денежных средств на счет продавца, указанный в п. 6.1 настоящего договора. Факт полной оплаты Покупателем цены квартиры подтверждается справкой о полной оплате, которая является неотъемлемой частью настоящего договора и прилагается к договору при переходе прав от Продавца на имя Покупателя в регистрирующем органе (пункт 2.2 договора купли-продажи).

Справкой Б-34 от 17.06.2021 подтверждается внесение истцом оплаты за приобретенную по договору купли-продажи квартиру в полном объеме в сумме 2 800 000 рублей. Претензий по оплате не имеется (том 1, л.д. 9).

В соответствии с выпиской из ЕГРН (том 1, л.д. 10-11) право собственности истца на объект недвижимости – квартиру, площадью 94,4 кв.м., расположенную по адресу: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. Октябрьская, 43а-34, зарегистрировано за истцом 23.06.2021 на основании договора купли-продажи Б-34 от 17.06.2021.

В судебном заседании истец и представитель истца указали на то, что в ходе эксплуатации многоквартирного дома в пределах установленного для него гарантийного срока, неоднократно происходили протечки в квартире № 20, принадлежащей третьему лицу Сафроновой Ю.О.

В соответствии с актом о состоянии конструктивных элементов многоквартирного дома от 24.07.2024, составленным комиссией из представителей ООО «УК ЖСК», представителя собственника помещения № 34, представителя ООО «Спецдом», в ходе осмотра обнаружено: механических повреждений водонепроницаемого ковра не выявлено, на участке общей площадью около 400 кв.м. воздушные водонепроницаемого ковра, частично отсутствует защитный слой водонепроницаемого ковра от воздействия УФ-лучей, местами образовались воздушные мешки на примыканиях к вертикальным поверхностям. За период эксплуатации дважды выявлена протечка над квартирой 20, на момент осмотра уложена заплата площадью около 4,5 кв.м. (том 1, л.д. 23). Комиссией принято решение обратиться в эксплуатационную организацию для установления причин vznika водонепроницаемого ковра (нарушение технологии монтажа, качество материалов, несоответствие проектным требованиям, эксплуатационные), способов устранения дефектов.

Согласно техническому заключению № ТО-96/24-Е от 10.09.2024 (том 1, л.д. 76-106) по результатам обследования кровли многоквартирного дома, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Каменск-Уральский, ул. Октябрьская, 43а, были установлены дефекты и повреждения, перечень и описание которых представлены в разделе 4 настоящего заключения и в составе ведомости дефектов и повреждений Приложения 4. Состав и порядок устройства кровельного пирога не соответствует решению проектно-рабочей документации и является не допустимым для дальнейшей эксплуатации. Характер выявленных дефектов и повреждений свидетельствует о нарушении технологии устройства плоской кровли из рулонных материалов. По результатам оценки технического состояния, на момент обследования категории технического состояния кровли определена как ограниченно-работоспособная, опасность внезапного разрушения отсутствует. При дальнейшей деформации кровельного покрытия могут произойти потеря гидроизоляционных свойств кровельного покрытия, попадание влаги в пространство кровельного пирога, что приведет к намоканию теплоизоляции, потери теплоизоляционных свойств и к протеканию в жилые помещения с перескодом в Аварийно-техническое состояние.

В силу статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Правила, предусмотренные настоящим параграфом, применяются к продаже предприятий (статья 559-566).

Согласно статье 557 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

В соответствии со статьей 475 Гражданского кодекса Российской Федерации, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

Требования об устранении недостатков или о замене товара, указанные в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, могут быть предъявлены покупателем, если иное не вытекает из характера товара или существа обязательства (пункт 3 статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как следует из положений пунктов 1 и 2 статьи 476 Гражданского кодекса Российской Федерации, продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

В отношении товара, на который продавцом предоставлена гарантия качества, продавец отвечает за недостатки товара, если не докажет, что недостатки товара возникли после его передачи покупателю вследствие нарушения продавцом правил пользования товаром или его хранения, либо действий третьих лиц, либо непреодолимой силы.

В случае с истцом срок, в течение которого продавец (ответчик) несет ответственность за некачественность проданного товара, должен определяться с учетом того, что в проданной истцу Малаховой И.В. ООО «Спецдом» квартире существенного недостатка не имелось, и истец на наличие такого недостатка в своем иске не ссылался.

Следовательно, продавец (ответчик) в данном случае несет ответственность за скрытые недостатки, обнаруженные в квартире в течение установленного на товар срока -

двух лет, что следует из положений пункта 2 статьи 477 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Продавец, который являлся одновременно застройщиком дома, может нести ответственность за недостатки работ только в пределах гарантийных сроков, на что указывает и пункт 3 статьи 14 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей».

В силу части 5 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" 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.

Истцу Малаховой И.В., как собственнику жилого помещения, расположенного в многоквартирном жилом доме, в силу статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий, а также не принадлежащие отдельным собственникам машино-места;

3) крыши, отражающие несущие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящиеся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения (за исключением сетей связи, необходимых для оказания услуг связи собственникам помещений в многоквартирном доме или нанимателям жилых помещений в многоквартирном доме по договорам социального найма);

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями к требованиям земельного законодательства о градостроительной деятельности.

При таких обстоятельствах, доводы стороны ответчика об истечении срока выявления недостатков приобретенного истцом объекта недвижимости (квартиры), и отсутствия у истца охраняемого законом интереса являются необоснованными и не могут быть приняты судом.

В ходе рассмотрения дела определением суда от 08.04.2025 (том 2, л.д. 150-152) по делу была назначена судебная строительно-техническая экспертиза.

Согласно заключению эксперта ООО АНСЭ «ЭКСПЕРТИЗА» Орлова О.Н. № 1/88с-25 от 05.08.2025 (том 3, л.д. 51, 52-113), конструкция рулонной кровли на исследованных участках не соответствует требованиям нормативной и рабочей документации. Последовательность и толщина конструктивных слоев рулонной кровли на объекте не соответствует предоставленной проектной документации шифр: КП-10/17АС1 (листы 17, 19) и узлам из привязанного к проекту Альбома узлов ООО «ТехноНИКОЛЬ» - строительных систем». Толщина АУСР (общая) на исследуемом объекте (200 мм) не совпадает с толщиной указанной в АУСР (200 мм + 100 мм = 300 мм). Толщина сборной стяжки из асбестоцементных листов на объекте исследования (1 слой) не соответствует толщине, указанной в проектной и исполнительной документации (2 слоя). Выполненные и зафиксированные исполнительные документацией строительно-монтажные работы по устройству утепленного кровельного покрытия на исследуемом объекте не соответствуют предоставленному проектному решению в части порядка (последовательности) устройства конструктивных слоев и их толщины. Количество вентиляционных устройств (эзраторов), их местоположение и принцип установки/функционирования не соответствует нормативной документации и проектному решению. При этом количество водоприемных воронок и их расположение на плане исследуемой кровли соответствует проектной документации. Имеются многочисленные дефекты конструкции кровли, выявленные в результате исследования зондажей (вскрытий) кровельного пирога на двух участках. Основные выявленные дефекты и их причины (производственные/монтажные): изменение порядка конструктивных слоев; несоответствие толщины и количества слоев сборной стяжки; недостаточная толщина утепляющего слоя; отсутствие воздушного зазора (вентканалов) над утеплителем (требования СП 17.13330.2017 и Рабочей документации, шифр: КП-10/17-АС1); недостаточное количество и неправильная установка кровельных эзраторов. Эти дефекты связаны с отклонением от проектной и нормативной документации в последовательности, толщине слоев и количестве элементов, указывают на производственные (монтажные) причины их возникновения. Выявленные дефекты приводят к потере гидроизоляционных и теплоизоляционных свойств кровли. Вскрытие конструкции кровельного пирога (Зондаж № 2) выявило увлажнение верхнего слоя минеральных плит (утеплителя) с показателем влажности 19,4%, а также признаки намокания всех четырех слоев минеральных плит. Такое увлажнение утеплителя и неправильное расположение слоев значительно ухудшает его эксплуатационные характеристики, что снижает гидро- и теплоизоляционные свойства кровли. Непитывания влагой минеральной плиты может вызывать (и вызывает) вздутия и деформацию покрытия, что является прямым следствием нарушения гидроизоляционных свойств и потенциальной причиной для попадания влаги в жилые помещения. Дальнейшая эксплуатация кровли многоквартирного дома № 43а по ул. Октябрьская в г. Каме́нске-Уральском при наличии выявленных дефектов невозможна. Дефекты такие, как изменение порядка эксплуатационных слоев, недостаточная толщина утеплителя, отсутствие пароизоляции и некорректная установка эзраторов, приводят к намоканию утеплителя влагой. Это, в свою очередь, снижает гидро-теплоизоляционные характеристики кровли, делая её непригодной к дальнейшей эксплуатации.

Оценив имеющиеся в материалах дела технические заключения № ТО-96/24-Е от 10.09.2024 (том 1, л.д. 76-106), заключение эксперта ООО АНСЭ «ЭКСПЕРТИЗА» Орлова О.Н. № 1/88с-25 от 05.08.2025 (том 3, л.д. 51, 52-113), рецензию ООО «СЛАСТРОЙ» на заключение эксперта № 1/88с-25 от 05.08.2025 (том 3, л.д. 124-152), суд считает возможным принять заключение эксперта ООО АНСЭ «ЭКСПЕРТИЗА» Орлова О.Н. № 1/88с-25 от 05.08.2025, составленное на основании определения суда о назначении по делу судебной строительно-технической экспертизы, поскольку оно отвечает требованиям относимости и допустимости, содержит подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы мотивированы, эксперт предупрежден об

уголовной ответственности по статье 307 УК РФ, имеет соответствующую квалификацию и опыт работы, выводы эксперта ответчиком не опровергнуты.

Кроме того, заключение отвечает требованиям статьи 86 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», выводы экспертов не носят характера вероятности, согласуются с действительными обстоятельствами по делу и в совокупности с материалами дела позволяют установить фактические обстоятельства.

В нарушение статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороной ответчика не представлено доказательств, подтверждающих возникновение недостатков конструкции кровли многоквартирного жилого дома в процессе эксплуатации и соответствие конструктивных элементов кровли Рабочей проектной документации.

Таким образом, требования истца в части устранения дефектов мягкой кровли и выполнения устройства кровли многоквартирного жилого дома № 43а по ул. Октябрьская в г. Каме́нске-Уральском Свердловской области в соответствии с проектной документацией являются правомерными, обоснованными и подлежат удовлетворению.

Истец Малахова И.В. просит взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей и штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя.

Учитывая, что между сторонами сложились правоотношения, вытекающие из договора купли-продажи № Б-34 от 17.06.2021, в котором ООО «Спецдом» (ответчик) выступает продавцом, а истец Малахова И.В. – покупателем, отношения между сторонами регулирует глава 30 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В связи с этим, требование истца в данной части удовлетворению не подлежат.

Истец просит взыскать с ответчика судебную неустойку в размере 30 000 рублей за каждый день неисполнения судебного акта, начиная с пятидесятого дня после вступления в законную силу решения суда по настоящему делу до дня фактического исполнения судебного акта.

Разрешая данное требование, суд приходит к следующему.

В соответствии с частью 2 статьи 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации.

Согласно статье 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства.

Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (пункт 1 статьи 330) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1).

Защита кредитором своих прав в соответствии с пунктом 1 настоящей не освобождает должника от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства (глава 25).

В соответствии с разъяснениями, данными в пунктах 28-34 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об

ответственности за нарушение обязательств» в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, в том числе предполагающего воздержание должника от совершения определенных действий, а также к исполнению судебного акта, предусматривающего устранение нарушения права собственности, не связанного с лишением владения (статья 304 ГК РФ), судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя.

Суд не вправе отказать в присуждении судебной неустойки в случае удовлетворения иска о понуждении к исполнению обязательства в натуре.

Судебная неустойка может быть присуждена только по заявлению истца (взыскателя) как одновременно с вынесением судом решения о понуждении к исполнению обязательства в натуре, так и в последующем при его исполнении в рамках исполнительного производства (часть 4 статьи 1 ГПК РФ, части 1 и 2.1 статьи 324 АПК РФ).

При этом, поскольку судебная неустойка призвана стимулировать должника к исполнению обязательств, но не должна приводить к неосновательному обогащению взыскателя, размер неустойки, который просит взыскать истец, является заявленным.

С учетом обстоятельств дела, объема, вида и характера обязательств, принимаемая во внимание принципы разумности и соразмерности, а также недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения, суд считает возможным определить размер судебной неустойки в сумме 10 000 рублей в день.

В судебном заседании представитель истца пояснил, что срок монтажа кровли многоквартирного жилого дома, произведенного ООО «Спецдом», составил 50 дней (с декабря 2018 года по февраль 2019 года). Соглашаясь с такой позицией стороны истца, суд считает возможным взыскать с ответчика неустойку, начиная с пятидесятого дня после вступления в законную силу судебного акта.

В соответствии со статьями 98, 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в доход местного бюджета, рассчитанная по правилам статьи 333.19 Налогового кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194-198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### РЕШИЛ:

Исковые требования Малаховой Ирины Викторовны (паспорт: 6513 647805) к Обществу с ограниченной ответственностью «Спецдом» (ИНН: 6612044510) о возложении обязанности, взыскании компенсации морального вреда, штрафа и судебной неустойки удовлетворить частично.

Возложить на Общество с ограниченной ответственностью «Спецдом» (ИНН: 6612044510) обязанность безвозмездно устранить недостатки объекта строительства, устранить дефекты мягкой кровли и выполнить устройство кровли многоквартирного жилого дома № 43а по ул. Октябрьская в г. Каме́нске-Уральском Свердловской области в соответствии с проектной документацией.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Спецдом» (ИНН: 6612044510) в пользу Малаховой Ирины Викторовны судебную неустойку за неисполнение решения суда в размере 10 000 (десять тысяч) рублей в день, начиная с пятидесятого дня после вступления в законную силу решения суда до дня фактического исполнения решения суда.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Спецдом» (ИНН: 6612044510) в доход бюджета МО «Каме́нск-Уральский городской округ» государственную пошлину в размере 6 000 (шесть тысяч) рублей.

В удовлетворении исковых требований Малаховой Ирины Викторовны (паспорт: 6513 647805) к Обществу с ограниченной ответственностью «Спецдом» (ИНН: 6612044510) о возмещении компенсаций морального вреда, штрафа отказать.

Решение может быть обжаловано в Свердловский областной суд в течение месяца со дня составления решения в окончательной форме путем подачи жалобы через Красногорский районный суд города Каменска-Уральского Свердловской области.

Мотивированное решение изготовлено 03 декабря 2025 года.

Судья

Г.Е. Лифанова