2-2764/2026
24RS0048-01-2025-011918-48

ЗАОЧНОЕ РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

17 марта 2026 года г. Красноярск
Советский районный суд г. Красноярска в составе:
председательствующего судьи Настенко В.В.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Лазаревой Н.А.,
рассматривается в открытом предварительном судебном заседании исковое заявление к ООО «Специализированный застройщик «Преображенский 6» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

обратились в суд с иском /с учетом уточненных требований л.д.64-65/ к ООО «Специализированный застройщик «Преображенский 6» о защите прав потребителя, мотивируя тем, что 10.02.2023 между ООО «Специализированный застройщик «Преображенский 6» и заключен договор участия в долевом строительстве №№ на строительство здания №<адрес> (строительный адрес). В соответствии с актом приема-передачи от 15.01.2025 истец приняли от застройщика квартиру <адрес>. Квартира зарегистрирована за истцом на праве собственности. В процессе эксплуатации, были выявлены дефекты строительных и монтажных работ. Согласно заключению ООО «Гранит» №№ от 14.04.2025, стоимость устранения выявленных дефектов составляет рублей. 20.06.2025 истец обратился к ответчику с претензией с требованием возместить стоимость устранения выявленных дефектов, которая оставлена без ответа. Просит взыскать с ответчика в пользу истца рублей - стоимость устранения выявленных дефектов, неустойку с 01.01.2026 и до исполнения обязательств, компенсацию морального вреда рублей, расходы по проведению экспертизы рублей, по оплате услуг представителя рублей, штраф.

В судебном заседании представитель истца Наговицына Е.С., действующий на основании доверенности от 05.05.2025, исковые требования поддержала по доводам иска, на их удовлетворении настаивала.

Представитель Роспотребнадзора Красноярского края Чевелева О.П., действующий на основании доверенности от 22.09.2025, не возражала против удовлетворения требований.

Истец в судебное заседание не явился, извещался судом своевременно и должным образом.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, представил возражения на исковое заявление, которые приобщены к материалам дела (л.51-53).

Суд, с учетом главы 22 ГПК РФ, полагает возможным рассмотреть дело в порядке заочного судопроизводства.

Заслушав стороны, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Как установлено 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.

Согласно ч.1 ст. 7 ФЗ РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.09.2024), 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 соответствии с ч.2 ст. 7 указанного Закона, 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.

В соответствии ч.2. ст. 10 указанного Закона, 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.

При удовлетворении судом требований гражданина - участника долевого строительства, заключившего договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, суд в дополнение к присужденной в пользу гражданина - участника долевого строительства сумме взыскивает с застройщика в пользу гражданина - участника долевого строительства штраф в размере пяти процентов от присужденной судом суммы, если данные требования не были удовлетворены застройщиком в добровольном порядке (ч.3 ст. 10).

В заседании установлено, что 10.02.2023 между ООО «Специализированный застройщик «Преображенский 6» и заключен договор участия в долевом строительстве №№ на строительство здания <адрес> (строительный адрес) (л.д. 34-37).

В соответствии с актом приема-передачи от 15.01.2025 истец приняли от застройщика квартиру №<адрес> (л.д.15).

Квартира зарегистрирована за истцом на праве собственности, что следует из выписки из ЕГРН (л.д.30-32).

Согласно заключению ООО «Гранит» №№ от 14.04.2025, стоимость устранения выявленных дефектов составляет 193 522,48 рублей. (л.д.24-35).

Оценивая представленные и исследованные в судебном заседании доказательства, с учетом положений ст.ст.56, 67 ГПК РФ, при рассмотрении спора, суд принимает во внимание, что в данном рассматриваемом случае, исходя из пункта 2 статьи 27 Закона об участии в долевом строительстве, вступившего в законную силу 01.04.2005 года, между сторонами возникли правоотношения, которые регулируются Федеральным Законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

В соответствии с п.1 ст.7 ФЗ от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов 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.

Таким образом, ответчик обязан обеспечить качество выполненных строительных работ, однако, указанные обязательства последним выполнены не были, что с достоверностью подтверждается экспертным заключением, о наличии строительных недостатков в квартире истцов, выявленных в процессе эксплуатации.

При разрешении спора, определении стоимости имеющихся в жилом помещении в квартире №<адрес>, недостатков строительных работ, суд полагает, что заключение ООО «Гранит» №№ от 14.04.2025, предоставленное стороной истца, может быть взято за основу для определения суммы стоимости устранения недостатков, подлежащих возмещению ответчиком, с учетом отсутствия иных доказательств.

Стороной ответчика не было заявлено ходатайство о назначении судебной экспертизы.

Доказательств отсутствия строительных недостатков или иного размера стоимости устранения строительных недостатков ответчиком в нарушение требований ст. 56 ГПК РФ не представлено.

При таких обстоятельствах истец имеет право на возмещение расходов на выполнение работ, необходимых для устранения качества переданного товара.

В соответствии с ч. 4 статьи 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 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. Положения настоящей части не применяются при определении размера неустоек (пеней), предусмотренных частями 2 и 2.1 статьи 6 настоящего Федерального закона, а также не распространяются на денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора и подлежащие возврату в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом (часть 4 введена Федеральным законом от 26.12.2024 N 482-ФЗ).

Положения части 4 статьи 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» применяются к правоотношениям, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, заключенных до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, и применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после 1 января 2025 года.

Учитывая, что стоимость объекта долевого строительства составляет рублей,
лимит ответственности ответчика составляет рубля.

В связи, с чем с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по устранению строительных недостатков в требуемом размере рублей.

В соответствии ч.2. ст. 10 Федерального закона «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.

В связи с чем, с учетом характера гражданско-правового спора, установленного нарушения прав истца, как потребителя, конкретных обстоятельств дела, объема нарушенных прав, степени нравственных страданий истца, требований разумности и справедливости, в счет компенсации морального вреда суд полагает возможным взыскать компенсацию морального вреда в размере рублей.

При разрешении требований о взыскании с ответчика неустойки за нарушение добровольного удовлетворения требований потребителя, в соответствии с ФЗ «О защите прав потребителей», суд исходит из следующего.

В соответствии с п. 1 постановления Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2024 г. № 1916 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. № 326», неустойка (штраф, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 4 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 начисляются с 01.01.2025 до 31.12.2025 включительно.

Мораторий на взыскание неустоек и штрафа с 01.01.2025, соответственно за период с 01.01.2025 по 31.12.2025 неустойки (штрафы, пени) и иные финансовые санкции по договорам участия в долевом строительстве, в том числе указанные в части 9 статьи 4 Закона № 214-ФЗ, не начисляются и, соответственно, не взыскиваются.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 18.03.2024 N326 (ред. от 30.12.2025) «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 период с 1 июля 2023 г. до 31 декабря 2025 г. включительно размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренных частью 6 статьи 5, частью 2 статьи 6, частями 2 и 6 статьи 9, а также подлежащих уплате с учетом части 9 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в отношении которых не применяются особенности, предусмотренные пунктом 1 настоящего постановления, исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 1 июля 2023 г.

Согласно Информации Банка России, по состоянию на 01.07.2023 ключевая ставка составляла 7,5%.

Истцом заявлены требования о взыскании неустойки с 01.01.2026 до исполнения обязательств.

Претензия направлена застройщику 20.06.2025.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка за период с 01.01.2026 по 12.03.2026, которая составляет рублей, исходя из следующего расчета: х7,5% (ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации, действовавшая по состоянию на 01.07.2023) х рублей.

Вместе с тем на основании указанного постановления ответчику, предоставляется отсрочка исполнения решения суда в части неустойки до 31 декабря 2026 г. включительно.

В силу абз. 3 п. 1 Постановления Правительства РФ от 18.03.2024 №326 в действующей редакции оснований для взыскания неустойки на будущее время, за период с 13.03.2026 не имеется.

Суд при этом учитывает, что истец имеет право на обращение с такими требованиями в отношении дней просрочки, которые наступят после завершения моратория, в последующем в рамках отдельного иска с учетом лимита ответственности ответчика.

Рассматривая требования истца о взыскании штрафа, суд учитывает следующее.

Претензия направлена застройщику 20.06.2025, т.е. в период действия моратория, согласно Постановлению Правительства РФ от 18.03.2024 N326 в период с 01.07.2023 по 31.12.2025 (включительно), и не могла быть исполнена в досудебном порядке, штраф, взысканию не подлежит.

В силу ст. 98, ст.100 ГПК РФ стороне, в пользу которой вынесено решение, суд присуждает с другой стороны, понесенные по делу расходы.

Истцом понесены расходы по проведению досудебной экспертизы в сумме рублей, что подтверждается платежным поручением (л.д. 60).

Согласно Постановлению Пленуму Верховного суда РФ от 21 января 2016 г. N 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», к судебным издержкам относятся расходы, которые понесены лицами, участвующими в деле, включая третьих лиц, заинтересованных лиц в административном деле (статья 94 ГПК РФ, статья 106 АПК РФ, статья 106 КАС РФ).

Перечень судебных издержек, предусмотренный указанными кодексами, не является исчерпывающим. Так, расходы, понесенные истцом, административным истцом, заявителем (далее также - истцы) в связи с собиранием доказательств до предъявления искового заявления, административного искового заявления, заявления (далее также - иски) в суд, могут быть признаны судебными издержками, если несение таких расходов было необходимо для реализации права на обращение в суд и собранные до предъявления иска доказательства соответствуют требованиям относимости, допустимости. В частности, истцу могут быть возмещены расходы на проведение досудебного исследования состояния имущества, на основании которого впоследствии определена цена предъявленного в суд иска, его подсудность.

На основании изложенного, с учетом объекта исследования, суд считает необходимым, взыскать с ответчика в пользу истца, расходы по проведению досудебной экспертизы в размере рублей, поскольку они понесены в связи с необходимостью реализации права на судебную защиту, подтверждены документально.

Истцами за оказание юридической помощи понесены расходы в размере 65 000 рублей, что подтверждается распиской в получении денежных средств (л.д.46)

Согласно Постановлению Пленуму Верховного суда РФ от 21 января 2016 г. N 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», разрешая вопрос о размере сумм, выскываемых в возмещение судебных издержек, суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в том числе расходов на оплату услуг представителя, если заявленная к взысканию сумма издержек, исходя из имеющихся в деле доказательств, носит явно неразумный (чрезмерный) характер.

Расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (часть 1 статьи 100 ГПК РФ, статья 112 КАС РФ, часть 2 статьи 110 АПК РФ). Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства.

Таким образом, с учетом изложенного, характера спорных правоотношений, категории и незначительной сложности гражданского дела, в рамках которого заявлены требования о взыскании судебных расходов на оплату услуг представителя, с учетом составления иска, претензии, уточненного искового заявления, участие в двух судебных заседаниях небольшой продолжительностью, и соответственно объёма оказанных юридических услуг, суд находит требования, подлежащими удовлетворению частично, в размере рублей.

Сумма рублей является разумной, достаточной и справедливой, не нарушает прав ни одной из сторон по делу, так как находится в пределах суммы, уплаченной истцом своему представителю и в полной мере соответствует сложности дела, характеру спора и объему работы, выполненной представителем, в рамках настоящего гражданского дела, с учетом ходатайства ответчика о снижении данных расходов.

Таким образом, исковые требования подлежат частичному удовлетворению, с ответчика в пользу Карелиной В.С. надлежит взыскать стоимость устранения строительных недостатков – рублей, неустойку в размере рублей, компенсацию морального вреда - рублей, расходы по оплате досудебной экспертизы в размере рублей, по оплате услуг представителя рублей.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ, с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию госпошлина в размере рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198, 233-237 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Преображенский 6» ИНН № в пользу , ДД.ММ.ГГГГ, выдан 22.06.2009, стоимость устранения строительных недостатков рублей, неустойку в размере рублей, компенсацию морального вреда - , расходы по оплате досудебной экспертизы в размере рублей, по оплате услуг представителя рублей, всего рублей.

Предоставить ООО «Специализированный застройщик «Преображенский 6» № отсрочку исполнения решения суда в части взыскания неустойки до 31.12.2026.

В удовлетворении оставшейся части иска – взыскании штрафа, отказать.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Преображенский 6» ИНН № госпошлину в доход местного бюджета в размере 9 890 рублей.

Ответчик вправе подать в суд, принявший заочное решение, заявление об отмене этого решения суда в течение семи дней со дня вручения ему копии этого решения.

Ответчиком заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в Красноярский краевой суд через Советский районный суд г. Красноярска в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении заявления об отмене этого решения суда.

Иными лицами, участвующими в деле, а также лицами, которые не были привлечены к участию в деле и вопрос о правах и об обязанностях которых был разрешен судом, заочное решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в течение одного месяца по истечении срока подачи ответчиком заявления об отмене этого решения суда, а в случае, если такое заявление подано, - в течение одного месяца со дня вынесения определения суда об отказе в удовлетворении этого заявления.

Председательствующий: В.В. Настенко

Мотивированное заочное решение изготовлено 17 апреля 2026 года.