Дело № 2-3280/2025
24RS0017-01-2025 -002774-23

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

15 сентября 2025 г. г. Красноярск

Железнодорожный районный суд г. Красноярска в составе председательствующего судьи С,

при секретаре судебного заседания Т,

участием истца О,

представителя истца Ч. по доверенности от ДД.ММ.ГГГГ №

представителя ответчика В. по доверенности № от ДД.ММ.ГГГГ сроком на один год,

рассмотрев в судебном заседание гражданское дело по исковому заявлению Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Красноярскому краю в защиту прав О. к ООО СЗ «Новоостровский дом» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

Управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Красноярскому краю обратилось в суд с исковым заявлением в защиту О., к ООО СЗ «Новоостровский дом», в котором просило взыскать с ответчика в пользу О. расходы на устранение недостатков в объекте долевого строительства в размере руб., компенсацию морального вреда в размере руб., штраф.

Требования мотивированы тем, что О. обратилась в Управление Роспотребнадзора по Красноярскому краю с заявлением об помощи в защите интересов в связи с нарушением прав потребителя ООО «Новоостровский дом». О. заключила с ООО «СЗ «Новоостровский дом» договор участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ, в соответствии с которым ответчик должен был построить (создать) и передать истцу в собственность 2-х комнатную квартиру. Согласно пункту 3.1. договора объект долевого строительства передается участнику долевого строительства с выполнением, в т.ч. электроразводки, разводки труб водоснабжения и канализации до мест размещения санитарно-технического оборудования. Однако, ДД.ММ.ГГГГ объект долевого строительства передан истцу без выполнения указанных работ застройщиком. О. направила ответчику письменную претензию об устранении недостатков в объекте долевого строительства (вх. № от ДД.ММ.ГГГГ). Однако, требования не удовлетворены, работы застройщиком не выполнены. Потребитель была вынуждена самостоятельно организовать выполнение указанных работ. Для выполнения электромонтажных работ между О. и С. заключен договор подряда от ДД.ММ.ГГГГ, в соответствии с которым потребителем за работу уплачено руб. а также приобретены необходимые материалы на сумму руб. Для выполнения разводки труб водоснабжения и канализации до мест размещения санитарно-технического оборудования потребителем приобретены материалы на сумму руб. Таким образом, потребитель понес расходы по устранению недостатков на объекте долевого строительства на сумму руб. Требование о возмещении указанных расходов О. направим ответчику ДД.ММ.ГГГГ (вх. №). Однако, данное требование не рассмотрено и не удовлетворено.

Истец О. в судебном заседании исковые требования поддержала, настаивала на их удовлетворении в полном объеме. При подписании договора не разъяснили, что в квартире не будет проводки электроснабжения и водоотведения, в квартире не было труб, разводки, сказали, что могу поставить розетки, где захочу.

Представитель истца Ч., действующая на основании доверенности № от ДД.ММ.ГГГГ, исковые требования поддержала по основаниям, изложенным в исковом заявление, указав на то, что проектной документацией отмечены места расположения санитарного оборудования, по условиям договора предусмотрено выполнение застройщика разводки труб водоснабжения до мест размещения санитарного оборудования, и электроразведка в квартире, более иных условий договор и иные документы не содержат. Все сомнения должны толковаться в пользу потребителя.

Представитель ответчика ООО СЗ «Новоостровский дом»- Валеева А.С., действующая на основании доверенности № от ДД.ММ.ГГГГ, сроком на один год, в судебном заседании исковые требования не признала. По договору долевое строительство в черновой отделке, и проектной документацией установка сантехнического оборудования не предусмотрено, относительно электроснабжение пояснила, что наличие электроразводки в квартире это и есть точка доступа для электрического подключения, разводка труб водоснабжения также имеется от общего стояка сделаны выводы к которым необходимо присоединить проводку до сантехнического оборудования. Дом принято комиссией Строительного надзора, сдавался в черновой отделке.

Выслушав объяснения лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, видео материалы представленные истцом, суд приходит к следующим выводам.

В силу ст. 1095 ГК РФ вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу гражданина либо имуществу юридического лица вследствие конструктивных, рецептурных или иных недостатков товара, работы или услуги, а также вследствие недостоверной или недостаточной информации о товаре (работе, услуге), подлежит возмещению продавцом или изготовителем товара, лицом, выполнившим работу или оказавшим услугу (исполнителем), независимо от их вины и от того, состоял потерпевший с ними в договорных отношениях или нет.

Согласно ч. 2 ст. 1096 ГК РФ вред, причиненный вследствие недостатков работы или услуги, подлежит возмещению лицом, выполнившим работу или оказавшим услугу (исполнителем).

На основании ч. 1 ст. 1067 ГК РФ вред, причиненный вследствие недостатков товара, работы или услуги, подлежит возмещению, если он возник в течение установленного срока годности или срока службы товара (работы, услуги), а если срок годности или срок службы не установлен, в течение десяти лет со дня производства товара (работы, услуги).

В силу ч. 2 ст. 7 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" 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.

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 (ч. 5).

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока (ч. 6).

Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» вступил в действие с 01.04.2005 года.

Действие настоящего Федерального закона распространено на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу настоящего Федерального закона (ч.2 ст.27 Закона). При этом по смыслу закона ч.2 ст.27 гарантирует участникам долевого строительства, у которых уже были заключены договоры на момент вступления в силу настоящего закона, продолжение отношений с застройщиком на действовавших ранее условиях.

В соответствии со ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается в обоснование своих требований.

Как установлено судом и следует из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ между «Специализированный застройщик «Новоостровский дом» (Застройщик) и О. (Участник долевого строительства) заключен договор № участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) других лиц построить (создать) объект: <адрес> на земельном участке с кадастровым номером № и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, передать участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства квартиру со следующими характеристиками: двухкомнатная <адрес> общей площадью 56,09 кв.м.

В силу п. 2.1 договора стоимость объекта долевого строительства составляет руб.

Пунктом договора 3.1 предусмотрено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, указанный в пункте 1.1 договора до «31» марта 2025 года, построенный в соответствие с проектно-сметной документацией.

Исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительство Участнику долевого строительства является встречным, так как обусловлено надлежащим исполнением участником долевого строительства совей обязанности по оплате цены договора.

Объект долевого строительства передается участнику долевого строительства с червовой отделкой и выполнением следующих работ: оконных и дверных балконных блоков с заполнением оконных проемов двухкамерными стеклопакетами; установка входной двери, приборов отопления, электроразводка, разводка труб водоснабжения и канализации до мест размещения санитарно-технического оборудования.

Из пункта 4.1 договора следует, что застройщик обязуется передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого должно соответствовать только условиям настоящего договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиями.

В акте передачи жилого помещения от ДД.ММ.ГГГГ- 2х комнатной <адрес> (строительный адрес) на земельном участке с кадастровым номером № общей площадью 53,6 кв.м., в процессе приемки были зафиксированы недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, которые не являются существенными нарушениями требований к качеству объекта долевого строительства и подлежат безвозмездному устранению застройщиком в срок не более 60 дней.

Из заявления об устранении недостатков, поданного О. руководителю ООО «УСК «Сибиряк» ДД.ММ.ГГГГ, следует, что истец просила устранить следующие замечания в квартире: установлено некачественно окно, т.е. продувает воздух; неровные потолки, расхождение; не установлен короб сантехничекий, в том числе не сделана сантехническая разводка, не сделана электроразводка.

Право собственности на <адрес>, расположенную по адресу: <адрес> зарегистрировано за О. с ДД.ММ.ГГГГ.В соответствии с планом квартиры, предусмотрено размещение в санузел раковины, туалета и ванной, на кухне также указано на расположение раковины.

Как следует из видеозаписи представленной истцом, в квартире в санузле от общего стояка ГВС, ХВС, канализации имеется отводы труб, небольшого размера, и тройник. Представитель ответчик подтвердил, что так квартира и сдавалась, по квартире нет проводов электроразводки, только вход в квартиру, по водопроводу из общих стояков имеются выводы к которым нужно присоединить трубы в зависимости где будет располагатся сантехническое оборудование. В проекте указание на сантехнику условно. Застройщик сдает квартиру в черновом варианте и не предусмотрено иной проводки.

ДД.ММ.ГГГГ между О. (Заказчик) и С. (Исполнитель) заключен договор подряда, по условиям которого исполнитель по заданию заказчика (проект 1-комнатная <адрес>,6 кв.м) обязуется выполнить электромонтажные работы включающие: монтаж электропроводки открыто по бетонному потолку, штробы вертикально в стенах, распайка и установка распределительных коробок на потолке, коронирование и установка подрозетников, сборка щита на объекте жилой комплекс Новоостровский 3 очередь, дом расположенный по адресу <адрес>, а заказчик обязуется принять результаты работы и оплатить обусловленную настоящим договором подряда с физическим лицом цену.

Стоимость работ по договору составляет руб.

Оплата по договору подтверждается чеком от ДД.ММ.ГГГГ на сумму руб.

Выполнение услуг по договору подтверждается актом сдачи-приемки, выполненных работ от ДД.ММ.ГГГГ.

Товарным чеком № от ДД.ММ.ГГГГ подтверждается приобретение товаров в ООО «Планета электрика» на сумму руб., № № от ДД.ММ.ГГГГ на сумму руб., № № от ДД.ММ.ГГГГ на сумму руб., № КР-000035714 от ДД.ММ.ГГГГ на сумму руб.; в ИП Тин-да-лин А.В. заказ № от ДД.ММ.ГГГГ на сумму руб., всего товаров приобретено на сумму руб.

Кассовым чеком от ДД.ММ.ГГГГ подтверждается приобретение товаров для выполнения работ по разводке труб и водоснабжения на сумму руб.: материалы на труба канализационная L 1,5м - руб.. труба канализационная L 2м - руб., отвод с фронтальным выходом - руб..; тройник - руб., лен сантехнический (набор для уплотнения) - руб., муфта комбинированная - руб., скоба обводная - руб., тройник

- руб., труба полипропиленовая - руб., труба канализационная - руб., угол градусов - руб., отвод полипропилен - руб., муфта - руб., труба канализационная мм- руб., труба канализационная ПО мм- руб., муфта - руб., патрубок компенсационный - ПО руб., угол 90 градусов - руб.

Из ответа ООО «СЗ «Новоостровский дом» исх. №-ТО, данного заместителю руководителя Управления Роспотребнадзора Управления по Красноярскому краю ДД.ММ.ГГГГ, следует, что проектной документацией в переданном О. объекте долевого строительства не предусмотрены: сантехнический короб, электроразводка, разводка труб водоснабжения и канализации до мест размещения санитарно-технического оборудования; проектной документацией предусмотрено наличие в кухне-гостиной разводка систем холодного и горячего водоснабжения, канализации в объеме вертикальной разводки (с первого до седьмого этажа) с заглушками, с установкой приборов учета

ДД.ММ.ГГГГ ответчиком зарегистрирована претензия вх. № О., в которой последняя просила компенсировать понесенные затраты: электропровод и комплектующие на сумму руб., работа электромонтажника руб., трубы водоснабжения руб., доставка руб., работа сантехника руб., материалы для изготовления короба в размере руб., работа руб.

ДД.ММ.ГГГГ О. дан ответ исх. №, с приложением иных ответов на обращения О. и Управления Роспотребнадзора по <адрес>.

Разрешая заявленные исковые требования, суд исходит из следующего.

Согласно статье 431 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Если правила, содержащиеся в части первой настоящей статьи, не позволяют определить содержание договора, должна быть выяснена действительная общая воля сторон с учетом цели договора. При этом принимаются во внимание все соответствующие обстоятельства, включая предшествующие договору переговоры и переписку, практику, установившуюся во взаимных отношениях сторон, обычаи делового оборота, последующее поведение сторон.

При заключении договора О. полагала, что ей будет предоставлено жилое помещение с электроразводкой, а также разводкой труб водоснабжения и канализации до мест размещения санитарно-технического оборудования, при этом на плане квартиры, места расположение оборудования определены. Как указала истец по тем местам как в плане и было установлено сантехническое оборудование, и чтобы к нему провести трубы подрывалось нести расходы на материала и оплату работ.

При этом из представленных в материалы дела фотографий усматривается, что разводка труб до мест размещения санитарно-технического оборудования фактически не осуществлена, электроразводка осуществлена только до прибора учета, учитывая буквальное толкований условий договор участия в долевом строительстве, заключённого между сторонами, суд приходит к выводу, что ответчиком допущены нарушения прав истца, выразившиеся в передаче ему квартиры, имеющей строительные недостатки, квартира не соответствует условиям договора. В свою очередь, участнику долевого строительства принадлежит право требовать устранения таких недостатков лицом, допустившим нарушение, в том числе путем взыскания с виновного расходов на их устранение.

Размер стоимости ремонтно-восстановительных работ и материалов, необходимых для устранения недостатков, выявленных в квартире определен судом исходя из представленных истцом доказательств (договор подряда от ДД.ММ.ГГГГ, платежных документов), при этом соответствие объекта требованиям качества должен доказать именно ответчик в силу ст. 56 ГПК РФ. Вместе с тем, ответчик не доказал, что устранение установленных недостатков возможно меньшими затратами и иными способами, ходатайств о назначении судебной экспертизы не заявлено при рассмотрении дела, в связи с чем с ООО СЗ «Новоостровский дом» в пользу О. подлежат взысканию расходы по устранению строительных недостатков объекта долевого строительства в сумме рубля.

Обоснованы и подлежат удовлетворению требования истцов о взыскании с ответчика денежной компенсации морального вреда. В соответствии со ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (нравственные или физические страдания), действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда. При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства.

Кроме того, в соответствии со ст. 15 ФЗ «О защите прав потребителей», моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем, исполнителем, продавцом и т.д. прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами РФ, 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. Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных потребителем убытков.

В соответствии с п. 45 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", при разрешении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Поскольку, при рассмотрении данного дела установлено, что со стороны ООО «СЗ «Новоостровский дом» имелись нарушения прав истца, как потребителей, суд считает, что требования о компенсации морального вреда также подлежат удовлетворению, которые суд оценивает, исходя из принципа разумности и справедливости, с учетом степени вины ответчика, фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, пенсионный возраст истца, наличие инвалидности, в сумме рублей.

Абзац 4 п. 1 Постановления Правительства РФ от 18 марта 2024 г. N 326 (в редакции Постановления от 26 декабря 2024 г. N 1916) устанавливает, что 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 1 января 2025 г. до 31 декабря 2025 г. включительно. Постановление

Правительства РФ от 19.06.2025 N 925 "О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 г. N 326"слова "30 июня 2025 г." заменить словами "31 декабря 2025 г."

Истцом подана претензия с требованиям о возмещении денежных средств 14.03.2025 в период действия моратория, соответственно требование о взыскании штрафа удовлетворению не подлежит.

В соответствии со ст. 98 ГПК РФ, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

В соответствии со ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии с ч. 1 ст.103 ГПК РФ, издержки, понесенные истцом, 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.

Учитывая, что истцы освобождены от уплаты государственной пошлины, в силу закона, с ответчика в доход местного бюджета согласно ст. 333.19 НК РФ надлежит взыскать государственную пошлину пропорционально удовлетворенной части исковых требований, в сумме рублей.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО «СЗ «Новоостровский дом» ИНН 2465343981 в пользу О. ДД.ММ.ГГГГ г.р., паспорт РФ № возмещение расходов по устранению строительных недостатков объекта долевого строительства в сумме рублей, компенсацию морального вреда рублей.

В удовлетворении исковых требований о взыскании штрафа отказать.

Взыскать с ООО «СЗ «Новоостровский дом» ИНН 2465343981 в доход местного бюджета государственную пошлину в сумме рублей.

Решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке в судебную коллегию по гражданским делам Красноярского краевого суда путем подачи апелляционной жалобы через Железнодорожный районный суд г. Красноярска в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Председательствующий С

Решение в окончательной форме изготовлено 20 октября 2025 г.

Судья С.