УИД 77RS0013-02-2026-004111-06

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

20 августа 2026 года город Москва

Кунцевский районный суд города Москвы в составе председательствующего судьи Семенихиной А.Ю.,

при помощнике Павловой Д.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-3730/26 по иску к ООО «ЭКО ГРИН СТРОЙ» о взыскании стоимости устранения недостатков, неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истцы обратились в суд с исковым заявлением к ответчику ООО «ЭКО ГРИН СТРОЙ» о взыскании стоимости устранения недостатков, неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов, в обоснование своих требований указав, что между (участник программы реновации) и Департаментом городского имущества г. Москвы заключен договор, предусматривающий переход права собственности на равнозначное жилое помещение – квартиру общей площадью 56,20 кв.м, расположенную по адресу: между и заключен договор купли-продажи указанной квартиры. Передаточный акт подписан . В процессе эксплуатации жилого помещения истцами выявлены строительные недостатки (дефекты). Для проведения строительно-технической экспертизы привлечен специалист По результатам экспертного заключения стоимость затрат на устранение дефектов составила 1 359 827 руб. Полный комплекс работ по строительству многоквартирного дома выполнялся ООО «ЭКО ГРИН СТРОЙ» в качестве генерального подрядчика на основании договора № 241-1219-ОК-1/Н от 20.02.2020, заключенного с Московским фондом реновации жилой застройки. Согласно п. 2.1 договора генподрядчик обязался выполнить на свой риск собственными и/или привлеченными силами и средствами весь комплекс работ по проектированию, строительству и вводу в эксплуатацию объекта «под ключ». В соответствии с п. 7.5.22 договора на генподрядчика возложена обязанность обеспечить производство работ в полном соответствии с проектной и рабочей документацией, рабочими чертежами, сводами правил и строительными нормами и правилами; качество выполнения всех работ в соответствии с проектной документацией, выданными техническими условиями, требованиями положений (в том числе рекомендуемых) действующих в Российской Федерации и городе Москве нормативных документов и правил; соблюдение технологии производства строительно-монтажных работ. По условиям договора на строительно-монтажные и общестроительные работы, а также материалы и оборудование установлен гарантийный срок продолжительностью 60 месяцев (п. 18.2.2 договора). Истцы обратились к ответчику с претензией о добровольной выплате расходов на устранение недостатков квартиры. Ответ на претензию не получен.

На основании изложенного, истцы просили, с учетом уточненных требований в порядке ст.39 ГПК РФ, взыскать с ООО «ЭКО ГРИН СТРОЙ» в равных долях в свою пользу расходы на устранение недостатков объекта долевого строительства в размере 450 669 руб. 59 коп., неустойку за период с 13.03.2026 по 20.08.2026 в размере 450 669 руб. 59 коп., неустойку в размере 4 506 руб. 69 коп. за каждый день просрочки, начиная с 21.08.2026 по день погашения, компенсацию морального вреда в пользу каждого истца в размере 100 000 руб., штраф 50 % в пользу каждого истца, расходы на

yagofarov.ru 8(800)222-12-12

оформление доверенности в размере 3 300 руб., расходы на досудебную экспертизу в размере 50 000 руб., почтовые расходы в размере 324 руб. 01 коп. и 1 364 руб. 15 коп. в равных долях.

Представитель истцов в судебное заседание явился, уточненные исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика ООО «ЭКО ГРИН СТРОЙ» в судебное заседание явился, исковые требования не признал по основаниям, изложенным в письменных возражениях на исковое заявление, указав на то, что Закон РФ «О защите прав потребителей» к данным правоотношениям неприменим, поскольку многоквартирный дом возведен в рамках реализации государственной программы реновации, а не в целях продажи жилых помещений. Кроме того, истцами не доказан факт наличия в квартире недостатков, причины их возникновения и стоимость устранения.

Третье лицо Московский фонд реновации жилой застройки в судебное заседание не явилось, о времени и месте рассмотрения дела извещено надлежащим образом, ранее представил в материалы дела отзыв, в котором также возражал против удовлетворения иска, указывая, что Фонд реновации является застройщиком дома, однако, квартира передана в рамках программы реновации, а не по договору купли-продажи, в связи с чем, Закон о защите прав потребителей не применяется. Также полагал, что истцами не представлено допустимых доказательств наличия недостатков.

Суд, выслушав объяснения явившихся лиц, исследовав письменные материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности по правилам ст. 67 ГПК РФ, приходит к следующим выводам.

Согласно ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

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).

В соответствии со ст. 1064 ГК РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Как установлено судом и следует из материалов дела, между и Департаментом городского имущества г. Москвы заключен договор, предусматривающий переход права собственности на равнозначное жилое помещение – квартиру № по адресу: между и , заключен договор купли-продажи указанной квартиры.

Передаточный акт подписан

Полный комплекс работ по строительству многоквартирного дома выполнялся ООО «ЭКО ГРИН СТРОЙ» в качестве генерального подрядчика на основании договора № 241-1219-ОК-1/Н от 20.02.2020, заключенного с Московским фондом реновации жилой застройки.

yagofarov.ru
8(800)222-12-12

В соответствии с п. 18.2.2 указанного договора на строительно-монтажные и общестроительные работы, а также материалы и оборудование установлен гарантийный срок продолжительностью 60 месяцев.

Истцами в процессе эксплуатации квартиры выявлены строительные недостатки (дефекты).

Определением Кунцевского районного суда г. Москвы от 21.05.2026 по делу назначена судебная строительно-оценочная экспертиза, проведение которой поручено ООО «Экспертный центр «Академический».

Согласно заключению эксперта № 4-СТЭ, квартира № , расположенная по адресу: , не соответствует требованиям, утвержденным Постановлением Правительства г. Москвы от 08.08.2017 № 516-ПП и требованиям технических и градостроительных регламентов. По результатам экспертного осмотра установлен перечень «производственных» недостатков: в холле, жилых комнатах, кухне, санузлах выявлены отклонения стен от вертикали, неравномерная ширина швов напольной плитки, изменение характера звучания при простукивании, отклонения дверных блоков от вертикали и горизонтали, отклонения оконных блоков от вертикали, неравномерная ширина швов, уступы между смежными изделиями покрытий из штучных материалов и др.

Выявленные недостатки (дефекты) возникли вследствие нарушения технических регламентов, национальных стандартов и сводов правил, а также в ходе эксплуатации помещения. Причины выявленных недостатков отражены в таблице 3 «Сводная ведомость недостатков».

Стоимость устранения недостатков, возникших по причине нарушения технических регламентов, национальных стандартов и сводов правил, составляет 450 669 руб. 59 коп., в том числе: стоимость работ – 351 710 руб. 16 коп., стоимость материалов – 98 959 руб. 43 коп.

Оценивая заключение судебной экспертизы, суд признает его допустимым и достоверным доказательством, поскольку оно проведено квалифицированными экспертами, предупрежденными об уголовной ответственности по ст. 307 УК РФ, выводы экспертов мотивированы, согласуются с другими материалами дела и не опровергнуты сторонами.

Доводы ответчика и третьего лица о недоказанности наличия недостатков и их причин опровергаются указанным заключением.

Ссылки ответчика и третьего лица на неприменимость Закона РФ «О защите прав потребителей» суд находит обоснованными по следующим основаниям.

Согласно преамбуле Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» потребитель - гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Многоквартирный дом, в котором находится принадлежащее истцам жилое помещение, построен в рамках реализации Программы реновации жилищного фонда в городе Москве.

Московский фонд реновации жилой застройки учрежден в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ «О некоммерческих организациях», Законом РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации», Постановлением Правительства Москвы от 08.08.2017 № 517-ПП «Об учреждении Московского фонда реновации жилой застройки».

Фонд реновации является унитарной некоммерческой организацией, созданной Правительством Москвы.

Целями деятельности фонда являются содействие обновлению среды жизнедеятельности и созданию благоприятных условий проживания граждан, предотвращение роста аварийного жилищного фонда в городе Москве, обеспечение развития жилых территорий и их благоустройства.

yagofarov.ru 8(800)222-12-12

Жилые помещения в доме предоставлялись гражданам в рамках реализации Программы реновации – в целях переселения граждан из многоквартирных домов, включенных в Программу реновации и подлежащих расселению и сносу, то есть в рамках реализации государственной программы и осуществления публично-значимых функций.

При этом, Фонд реновации не является продавцом квартиры, находящейся в собственности истцов. Конечной целью заключенных договоров являлась передача жилого помещения гражданам для проживания в нем.

Таким образом, в рамках настоящего дела положения Закона РФ «О защите прав потребителей» применению не подлежат, поскольку истцы не являются потребителями в смысле указанного Закона, а ответчик не является организацией, реализующей товары потребителям по договору купли-продажи.

Следовательно, требования истцов о взыскании неустойки, штрафа и компенсации морального вреда удовлетворению не подлежат.

Вместе с тем, отсутствие между сторонами потребительских правоотношений не освобождает застройщика от обязанности возместить расходы на устранение недостатков, возникших по его вине.

В силу положений ст. 15, 1064 ГК РФ истец, право которого нарушено, вправе требовать полного возмещения причиненных ему убытков.

Поскольку судебной экспертизой установлено наличие производственных недостатков, возникших вследствие нарушения технических регламентов при строительстве, и стоимость их устранения составляет 450 669 руб. 59 коп., указанная сумма подлежит взысканию с ответчика в пользу истцов в равных долях.

Согласно разъяснениям, содержащимся в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 5-КГ15-131, Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 10.05.2016 № 14-КГ16-2, гарантийные обязательства связаны с результатом работ, а не с личностью лица, использующего их.

Приобретя право собственности на квартиру на законном основании, истцы приобрели и право требования устранения выявленных в квартире недостатков и возмещения материального ущерба в рамках гарантийных обязательств подрядчика.

Доводы ответчика о пропуске гарантийного срока судом не принимаются, поскольку квартира передана истцам , недостатки выявлены в пределах гарантийного срока, установленного договором (60 месяцев).

Разрешая требования о взыскании судебных расходов, суд отмечает следующее.

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

Согласно ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся: суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам; расходы на оплату услуг переводчика, понесенные иностранными гражданами и лицами без гражданства, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации; расходы на проезд и проживание сторон и третьих лиц, понесенные ими в связи с явкой в суд; расходы на оплату услуг представителей; расходы на производство осмотра на месте; компенсация за фактическую потерю времени в соответствии со статьей настоящего Кодекса; связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами; другие признанные судом необходимыми расходы.

В соответствии с ч. 1 ст. 98 ГПК РФ 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 случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Удорган.ru
8(800)22-12-12

Как разъяснено в п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» 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. Например, истцу могут быть возмещены расходы на проведение досудебного исследования состояния имущества, на основании которого впоследствии определена цена предъявленного в суд иска, его подсудность.

Истцами понесены расходы на проведение досудебной строительно-технической экспертизы в размере 50 000 руб.

Суд, учитывая, что выводы досудебной экспертизы частично не совпали с выводами судебной экспертизы (стоимость устранения недостатков по судебной экспертизе значительно ниже), полагает возможным взыскать указанные расходы частично – в размере 30 000 руб.

Истцами понесены почтовые расходы на отправку претензии в размере 324 руб. 01 коп. и на отправку искового заявления в размере 1 364 руб. 15 коп., а всего 1 688 руб. 16 коп.

Указанные расходы подтверждены документально и подлежат взысканию с ответчика в пользу истцов в полном объеме.

В соответствии с абз. 3 п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 1 от 21.01.2016 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», расходы на оформление доверенности представителя также могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

Из доверенности на представление интересов истцов, имеющейся в материалах гражданского дела, усматривается, что она выдана представителю в целях представления интересов истцов только по конкретному настоящему гражданскому делу, в связи с чем, расходы на оформление доверенности в размере 3 300 руб. подлежат взысканию с ответчика в пользу истцов.

Согласно 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 Российской Федерации.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета города Москвы подлежит взысканию государственная пошлина, от уплаты которой истцы освобождены, пропорционально удовлетворенной части требований.

С учетом взысканной суммы размер государственной пошлины составляет 13 767 руб.

На основании изложенного и руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить частично.

Yagofarov.ru
8(800)22-12-12

Взыскать с ООО «ЭКО ГРИН СТРОЙ» в равных долях в пользу

расходы на устранение недостатков квартиры в размере 450 669 руб. 59 коп., расходы по досудебной экспертизе в размере 30 000 руб., почтовые расходы в размере 1 688 руб. 16 коп., расходы по оформлению доверенности в размере 3 300 руб.

В удовлетворении исковых требований в большем объеме отказать.

Взыскать с ООО «ЭКО ГРИН СТРОЙ» в бюджет города Москвы государственную пошлину в размере 13 767 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд через Кунцевский районный суд города Москвы в течение месяца со дня изготовления решения в окончательной форме.

Решение изготовлено в окончательной форме 16 октября 2026 года

Судья А.Ю. Семенихина

Yagofarov.ru
8(800)222-12-12

Документ подписан электронной подписью
Сертификат: 0D1A78C3FC7D0564212550055D383E7F
Выдан: Федеральное казначейство
Владелец: Семенихина Анастасия Юрьевна
Действителен: с 19.01.2026 по 14.04.2027
Дата подписи: 19.10.2026 12:58:27