В Зюзинский районный суд г. Тулы
Истец: Тихонов Олег Викторович,
адрес: г. Тула, ул. Примерная, д. 7, кв. 55,
тел. +7 900 000-03-19
Ответчик: ООО «Специализированный застройщик «Пример-Дом»,
ИНН 7700000319, адрес: г. Тула, ул. Образцовая, д. 36
Цена иска: 180 000 руб.
Госпошлина: истец освобождён (подп. 4 п. 2, п. 3 ст. 333.36 НК РФ)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ
о возмещении расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства

11.04.2024 между мной и ответчиком заключён договор участия в долевом строительстве № 319 (зарегистрирован в ЕГРН 22.04.2024). Объект — двухкомнатная квартира № 55 по адресу: г. Тула, ул. Примерная, д. 7. Цена договора — 8 200 000 руб., оплачена мной полностью. Квартира передана по передаточному акту 20.03.2026.

В течение гарантийного срока в квартире обнаружены недостатки: промерзание наружной стены в углу комнаты, трещины штукатурки на стенах кухни, провисание нижнего ригеля оконной створки. Недостатки подтверждены заключением специалиста ООО «Пример-Эксперт» от 15.09.2026: стоимость их устранения — 180 000 руб., расходы на заключение — 25 000 руб.

28.09.2026 я направил ответчику претензию с требованием устранить недостатки, она получена 05.10.2026. Ответа и действий по устранению не последовало.

Застройщик обязан передать квартиру, качество которой соответствует договору и обязательным требованиям. Если объект построен с недостатками, участник вправе потребовать безвозмездного устранения в разумный срок, соразмерного уменьшения цены либо возмещения своих расходов на устранение (ч. 2 ст. 7 Закона № 214-ФЗ). Гарантийный срок на объект — 5 лет, так как договор заключён до 01.09.2024 (ч. 5 ст. 7; на технологическое и инженерное оборудование — не менее 3 лет, ч. 5.1), требования предъявляются при условии, что недостатки обнаружены в этот срок (ч. 6 ст. 7).

Нарушением моих прав как потребителя причинён моральный вред: я не могу нормально пользоваться жильём, зимой в комнате холодно. Компенсацию оцениваю в 20 000 руб. (ч. 2 ст. 10 Закона № 214-ФЗ, ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей»). Требование не исполнено добровольно, поэтому взыскивается штраф 5% от присуждённой суммы (ч. 3 ст. 10 Закона № 214-ФЗ).

Квартира приобретена для личных нужд. Иск предъявляю по месту своего жительства (ч. 7 ст. 29 ГПК РФ, п. 2 ст. 17 Закона РФ «О защите прав потребителей»).

На основании изложенного, руководствуясь ст. 7, 10 Закона № 214-ФЗ, ст. 15, 17 Закона РФ «О защите прав потребителей», ст. 131, 132 ГПК РФ,

ПРОШУ:

1. Взыскать с ответчика в мою пользу расходы на устранение недостатков квартиры в размере 180 000 руб.

2. Взыскать с ответчика в мою пользу компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб.

3. Взыскать с ответчика в мою пользу штраф в размере 5% от суммы, присуждённой судом (ч. 3 ст. 10 Закона № 214-ФЗ).

4. Взыскать с ответчика судебные расходы: на заключение специалиста 25 000 руб., почтовые 540 руб.

Приложения:

1. Документ, подтверждающий направление ответчику копии искового заявления и приложений.

2. Копия договора участия в долевом строительстве с отметкой о регистрации.

3. Копия передаточного акта.

4. Заключение специалиста и документ об оплате.

5. Копия претензии, документы о её направлении и получении.

6. Копия паспорта истца.

«21» ноября 2026 г. _____ / О. В. Тихонов

ПРОТЕКТОР