

В Гагаринский районный суд г. Севастополя

299045, г. Севастополь, ул. Вакуленчука, д. 3

Истец, лицо, которое ведет дело в интересах группы лиц:
Алексеев Александр Владимирович

299038, г. Севастополь, улица Степаняна, д. 2А, корп. 2, кв.
21

Ответчик: ООО «Крым-Москва-Строй» ОГРН
1149204024870, ИНН 9201008408

299038, г. Севастополь, ул. Степаняна, 2А, корп 1, кв 12

Третье лицо: ООО «Управляющая компания «ИнтерУют»
ОГРН 1149204040842, ИНН 9204019373

299006, г. Севастополь, ул. Т. Шевченко, д. 28А, оф. 3

**Исковое заявление в защиту прав и законных
интересов группы лиц**

**Круг лиц, являющихся членами группы лиц, основания такого
членства:**

1. -----.

Настоящий иск предъявляется в защиту прав и законных интересов **группы лиц** по факту дефектов и недостатков строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными объектами соцкультбыта, торговли и паркингом по адресу г. Севастополь, ул. Степаняна, дом 2А, корпус 2 (далее – Дом), основания членства: участие в долевом строительстве в рамках Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон 214-ФЗ) и владение на праве собственности жилыми помещениями в Доме.

Обоснование исковых требований в части устранения недостатков многоквартирного дома.

Частью 9 статьи 4 Закона 214-ФЗ установлено, что к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Подпунктом «а» пункта 3 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" установлено, что исходя из преамбулы Закона о защите прав потребителей и статьи 9 Федерального закона от 26 января 1996 года N 15-ФЗ "О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации" правами, предоставленными потребителю Законом и изданными в соответствии с ним иными правовыми актами, а также правами стороны в обязательстве в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации пользуется не только гражданин, который имеет намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий товары (работы, услуги), но и гражданин, который использует приобретенные (заказанные) вследствие таких отношений товары (работы, услуги) на законном основании (наследник, а также лицо, которому вещь была отчуждена впоследствии, и т.п.).

Строительство Дома осуществлялось застройщиком ООО «Крым-Москва-Строй», он же Ответчик по настоящему делу, в соответствии с Разрешением на строительство № RU 94-94102000-001-2016, выдано 02 февраля 2016 года.

9 июля 2020 года многоквартирный дом по адресу был введен в эксплуатацию (разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU91-94102000-272-2020 Архитектуры и градостроительства города Севастополя).

16.09.2020 года застройщик ООО «Крым-Москва-Строй» и ООО «Управляющая компания «ИнтерУют» подписали договор о передаче обязательств по обслуживанию и содержанию (управлению) жилого дома,

расположенного по адресу г. Севастополь, ул. Степаняна, дом 2А, корпус 2. Таким образом, ООО «УК «Интеруют» является управляющей организацией в Доме по смыслу статьи 161 Жилищного кодекса РФ.

07.12.2020 года представителями ООО «Крым-Москва-Строй», ООО «УК «Интеруют», ООО «Трудодруг» по результату осмотра Дома была составлена Дефектная ведомость №1, где были указаны и согласованы следующие последствия обнаруженных дефектов:

- 1) В подвале не загерметизированы отверстия выводов коммуникаций через наружную стену водопровода, электропроводки и канализации. Не установлены гильзы в местах прохода коммуникаций через стены.
- 2) В подвале текут стояки канализации.
- 3) В подвале (насосной) текут чугунные задвижки 100 мм холодной воды.
- 4) Кровля над входами в цокольный этаж выполнена с отклонениями, дождевая вода затекает по стене в цокольный этаж.
- 5) Облицовка лифта 14 этажа обрушена, по остальным этажам имеет трещины, влечет угрозу жильцам.
- 6) Дефекты фасада на балконах – 1-я планировка 5 этаж и 2-я планировка 2 этаж.
- 7) Воронка (у двери и выхода на крышу) неправильно выполнена – затекает дождевая вода в короб у 9-й планировки по всем этажам.
- 8) В вентиляционный канал в помещении, где установлены вентиляторы на 17 этаже, затекает дождевая вода.
- 9) Плитка пола на всех этажах имеет перепады.
- 10) Открытая площадка незадымляемой лестницы – плитка имеет перепады на каждом этаже. Нет разуклонки по плитке. Дождевая вода затекает в холлы из-за отсутствия разуклонки.
- 11) Открытая площадка незадымляемой лестницы – Дренажные трубы не соответствуют проекту.
- 12) Открытая площадка незадымляемой лестницы – ствол мусоропровода не обшит.
- 13) Короб в районе 9-й планировки – затекание дождевой воды с 5 этажа и выше.
- 14) Облицовка крыльца парадного входа разрушена из-за некачественно выполненных работ.
- 15) Район квартир 1,2,3 – сырость, вздутие краски в коридоре.
- 16) Район квартир 6,7,8,9 – вздутие краски в коридоре 2 незаделанных отверстия.
- 17) В районе стояка отопления течь л/к.

- 18) Около квартир 17,18 – вздутие краски, сырость.
- 19) Отсутствие крепления кладки стен гибкими связями к элементам каркаса (АР, л. 38 Общие замечания).
- 20) На 17 этаже мусоропровод должен находиться в отдельном помещении.
- 21) Отсутствие на пожарных балконах пожаростойкого остекления, несоответствие проекту л. 43 АР13-04-4-1.
- 22) С 3 этажа двери (В-26 по проекту) с открытой площадки незадымляемой лестницы не оборудованы устройствами для самозакрывания, а также отсутствует противопожарное остекление.
- 23) На деревянных элементах кровли отсутствует покрытие огнебиозащитой.

Исходящим №509 от 27.05.2021 года управляющая организация Дома обращалась к Ответчику с претензией об устранении недостатков. В ответ ООО «Крым-Москва-Строй» отказалось устранять недостатки, сославшись, что генеральным подрядчиком строительства являлось ООО «Крымспецстрой». Однако, данный довод не соответствует закону. Разрешение на строительство было выдано ООО «Крым-Москва-Строй». В соответствии с положениями ГК РФ, Закона 214-ФЗ, Закона Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей" именно ООО «Крым-Москва-Строй» несет ответственность за недостатки строительства перед участниками долевого строительства.

В соответствии с пунктом 3 ст. 52 Градостроительного кодекса РФ лицо, осуществляющее строительство, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации.

В соответствии с частью 2 ст. 755 ГК РФ, подрядчик несет ответственность за недостатки (дефекты), обнаруженные в пределах гарантийного срока, если не докажет, что они произошли вследствие нормального износа объекта или его частей, неправильной его эксплуатации или неправильности инструкций по его эксплуатации, разработанных самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами, ненадлежащего ремонта объекта, произведенного самим заказчиком или привлеченными им третьими лицами.

Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит

также доля в праве собственности на общее имущество дома (статья 289 ГК РФ). Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры (пункт 1 статьи 290 ГК РФ).

Часть 5 статьи 16 Закона 214-ФЗ гласит, что у участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства.

В ч. 1 ст. 7 Закона N 214-ФЗ (здесь и далее нормы закона приведены в редакции, действовавшей на момент заключения договора участия в долевом строительстве) предусмотрено, что 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.

Согласно ч. 2 ст. 7 Закона N 214-ФЗ в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч. 1 данной 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 силу ч. 3 ст. 7 Закона N 214-ФЗ в случае существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства или неустранения выявленных недостатков в установленный участником долевого строительства разумный срок участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора и потребовать от застройщика возврата денежных средств и уплаты процентов в соответствии с ч. 2 ст. 9 данного закона.

В соответствии с ч. 6 ст. 7 Закона N 214-ФЗ участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с

ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если недостатки были выявлены в течение гарантийного срока.

По смыслу указанных выше положений закона участник долевого строительства в течение гарантийного срока вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков объекта долевого строительства в разумный срок, не только если выявленные недостатки делают объект непригодным для предусмотренного договором использования, но также и в случае, если объект построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в ч. 1 ст. 7 Закона N 214-ФЗ обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта.

По смыслу части 6 статьи 7 Закона 214-ФЗ, участник долевого строительства имеет право предъявить застройщику в период гарантийного срока любое требование, указанное в части 2 статьи 7 Закона 214-ФЗ, и такое требование он может предъявить как в суд, так и застройщику.

Таким образом, обязательный досудебный порядок урегулирования спора, предписывающий истцу необходимость совершения определенных действий до передачи возникшего спора в суд, не предусмотрен.

Законом Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" также не предусмотрен обязательный досудебный претензионный порядок рассмотрения споров между потребителем и исполнителем услуг. Данная правовая позиция изложена в пункте 13 "Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2018)" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018).

Обоснование компенсации морального вреда.

Статьей 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992 №2300-1 предусмотрено моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителя, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации определяется судом.

Обоснование необходимости обеспечения иска

В соответствии с частью 2 статьи 139 Гражданского процессуального кодекса РФ обеспечение иска допускается во всяком положении дела, если

непринятие мер по обеспечению иска может затруднить или сделать невозможным исполнение решения суда.

Согласно статье 61 Гражданского кодекса Российской Федерации ликвидация юридического лица влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом. Юридическое лицо может быть ликвидировано по решению его учредителей (участников) либо органа юридического лица, уполномоченного на то учредительными документами, в том числе в связи с истечением срока, на который создано юридическое лицо, с достижением цели, ради которой оно создано. Ликвидация юридического лица влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам. Ликвидация юридического лица считается завершенной, а юридическое лицо - прекратившим существование после внесения об этом записи в единый государственный реестр юридических лиц (пункт 8 статьи 63 Гражданского кодекса Российской Федерации).

При окончании ликвидации производство по делу подлежит прекращению, следовательно, по мнению заявителя, непринятие обеспечительных мер может затруднить или сделать невозможным исполнение судебного акта.

Считаю, что при удовлетворении настоящего иска, ООО «Крым-Москва-Строй» будет непосредственно обязано исполнить работы по устранению недостатков. А в случае его ликвидации, исполнение судебного акта станет невозможным. В связи с чем следует применить меры по обеспечению иска, как указано в просительной части.

На основании изложенного

ПРОШУ:

1. Принять обеспечительные меры в виде запрета Инспекции Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Севастополя вносить в Единый государственный реестр юридических лиц запись о ликвидации ООО «Крым-Москва-Строй» (ОГРН 1149204024870, ИНН 9201008408).
2. Обязать ООО «Крым-Москва-Строй» (ОГРН 1149204024870, ИНН 9201008408) безвозмездно устранить в срок один месяц со дня вступления в законную силу решения суда по настоящему делу следующие недостатки многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными объектами соцкультбыта, торговли и

паркингом по адресу г. Севастополь, ул. Степаняна, дом 2А, корпус 2:

- i. В подвале не загерметизированы отверстия выводов коммуникаций через наружную стену водопровода, электропроводки и канализации. Не установлены гильзы в местах прохода коммуникаций через стены.
- ii. В подвале текут стояки канализации.
- iii. В подвале (насосной) текут чугунные задвижки 100 мм холодной воды.
- iv. Кровля над входами в цокольный этаж выполнена с отклонениями, дождевая вода затекает по стене в цокольный этаж.
- v. Облицовка лифта 14 этажа обрушена, по остальным этажам имеет трещины, влечет угрозу жильцам.
- vi. Дефекты фасада на балконах – 1-я планировка 5 этаж и 2-я планировка 2 этаж.
- vii. Воронка (у двери и выхода на крышу) неправильно выполнена – затекает дождевая вода в короб у 9-й планировки по всем этажам.
- viii. В вентиляционный канал в помещении, где установлены вентиляторы на 17 этаже, затекает дождевая вода.
- ix. Плитка пола на всех этажах имеет перепады.
- x. Открытая площадка незадымляемой лестницы – плитка имеет перепады на каждом этаже. Нет разуклонки по плитке. Дождевая вода затекает в холлы из-за отсутствия разуклонки.
- xi. Открытая площадка незадымляемой лестницы – Дренажные трубы не соответствуют проекту.
- xii. Открытая площадка незадымляемой лестницы – ствол мусоропровода не обшит.
- xiii. Короб в районе 9-й планировки – затекание дождевой воды с 5 этажа и выше.
- xiv. Облицовка крыльца парадного входа разрушена из-за некачественно выполненных работ.
- xv. Район квартир 1,2,3 – сырость, вздутие краски в коридоре.
- xvi. Район квартир 6,7,8,9 – вздутие краски в коридоре 2 незаделанных отверстия.
- xvii. В районе стояка отопления течь л/к.
- xviii. Около квартир 17,18 – вздутие краски, сырость.

- хіх. Отсутствие крепления кладки стен гибкими связями к элементам каркаса (АР, л. 38 Общие замечания).
 - хх. На 17 этаже мусоропровод должен находиться в отдельном помещении.
 - ххі. Отсутствие на пожарных балконах жаростойкого остекления, несоответствие проекту л. 43 АР13-04-4-1.
 - ххіі. С 3 этажа двери (В-26 по проекту) с открытой площадки незадымляемой лестницы не оборудованы устройствами для самозакрывания, а также отсутствует противопожарное остекление.
 - ххііі. На деревянных элементах кровли отсутствует покрытие огнебиозащитой.
3. Взыскать в пользу каждого члена группы лиц 10 000 рублей компенсации морального вреда.

Приложения:

1. Копия дефектной ведомости №1 от 07.12.2020г.
2. Копия претензии ООО «УК «Интеруют» исх.№509 от 27.05.2021г.
3. Ответ на претензию исх.№70.1/с от 10.06.2021 г.
4. Копия договора между ООО «УК «Интеруют» и ООО «Крым-Москва-Строй».
5. Заявление о присоединении ФИО.
6. Копия договора долевого участия ___
7. Копия выписки из ЕГРН ___.

« ___ » _____ 2021 года _____