

ИСК · ПРИМЕР РАСЧЁТА

Исковое заявление о возмещении расходов на устранение недостатков

Квартира с дефектами отделки, 72,4 м² (условно) · дефектная ведомость, локальный расчёт, требования

Истец	Участник долевого строительства (физическое лицо)
Ответчик	Застройщик по договору участия в долевом строительстве
Объект	Квартира 72,4 м², корпус 2, 5-й этаж (условно)
Договор	ДДУ, зарегистрирован; цена 11 400 000,00 руб.
Цена иска	758 488,00 руб. (пример расчёта)
Государственная пошлина	не уплачивается при цене иска до 1 млн руб.
Дата подготовки	ноябрь 2026 г. (условно)

14	338 400,00	38	758 488,00
дефектов в ведомости	стоимость устранения	дней просрочки устранения	цена иска, пример

КРАТКО О ДЕЛЕ		сводка
ЭЛЕМЕНТ	СОДЕРЖАНИЕ	
Что произошло	объект передан с недостатками, зафиксированными в акте приёмки	
Что требует истец	устранить недостатки и возместить расходы, неустойку, штраф, моральный вред	
Сколько дефектов	14 позиций, из них 3 существенных	
Стоимость устранения	338 400,00 руб. по локальному расчёту	
Срок нарушения	38 дней с даты истечения срока устранения	

СТРУКТУРА ЦЕНЫ ИСКА		из чего складывается сумма	
СОСТАВЛЯЮЩАЯ	СУММА, РУБ.	ДОЛЯ	
Стоимость устранения недостатков	338 400,00	44,6 %	
Неустойка за 38 дней	128 592,00	17,0 %	
Штраф 50 %	233 496,00	30,8 %	
Компенсация морального вреда	30 000,00	4,0 %	
Расходы на оценку	28 000,00	3,7 %	
Цена иска	758 488,00	100 %	

Предмет иска — пример формулировки

Истец просит обязать застройщика безвозмездно устранить недостатки, выявленные при передаче объекта, и взыскать стоимость их устранения, неустойку за нарушение срока, штраф и компенсацию морального вреда. Требования основаны на **ч. 2 ст. 7 214-ФЗ** и нормах ГК РФ.

Расчёт приведён как пример: суммы, сроки и перечень дефектов условны, исход дела не гарантируется. Все участники обозначены ролями.

ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ		нормы, на которых основаны требования
НОРМА	СОДЕРЖАНИЕ	ПРИМЕНЕНИЕ В ИСКЕ
ч. 1 ст. 7 214-ФЗ	Застройщик обязан передать объект, качество которого соответствует договору, проектной документации и обязательным требованиям	основание требования об устранении
ч. 2 ст. 7 214-ФЗ	При нарушении качества участник вправе требовать безвозмездного устранения недостатков	главное требование
ч. 5 ст. 7 214-ФЗ	Гарантийный срок на объект — не менее 5 лет	подтверждает действие гарантии
ч. 6 ст. 7 214-ФЗ	Участник вправе предъявить требования при выявлении недостатков в течение гарантийного срока	срок обращения не истёк
ст. 15 ГК РФ	Возмещение убытков в полном объёме	стоимость устранения недостатков
ст. 393 ГК РФ	Возмещение убытков при нарушении обязательства	расчёт и обоснование суммы
ст. 330 ГК РФ	Неустойка за нарушение обязательства	требование о неустойке
ст. 333 ГК РФ	Уменьшение неустойки судом при явной несоразмерности	учтено в расчёте
ст. 4, 18 ЗоЗПП	Права потребителя при недостатках работы	применяются к отношениям с гражданином
ст. 23 ЗоЗПП	Неустойка 1 % за каждый день нарушения срока устранения	расчёт неустойки
ст. 15 ЗоЗПП	Компенсация морального вреда	требование о компенсации
ст. 13 ЗоЗПП	Штраф 50 % за отказ добровольно удовлетворить требование	требование о штрафе

ПРЕДМЕТ ДОКАЗЫВАНИЯ		что подтверждается документами
ОБСТОЯТЕЛЬСТВО	ЧЕМ ПОДТВЕРЖДАЕТСЯ	НОРМА
Отклонение качества от обязательных требований	акт осмотра, протоколы измерений	ч. 1 ст. 7 214-ФЗ
Возникновение дефектов до передачи объекта	дата акта, отсутствие следов эксплуатации	ч. 6 ст. 7 214-ФЗ
Размер расходов на устранение	дефектная ведомость, локальный расчёт	ст. 15, 393 ГК РФ
Нарушение срока устранения	претензия, ответ, акт повторного осмотра	ст. 23 ЗоЗПП
Отказ от добровольного удовлетворения	ответ застройщика, переписка	ст. 13 ЗоЗПП

БРЕМЯ ДОКАЗЫВАНИЯ В ГАРАНТИЙНЫЙ СРОК

В пределах гарантийного срока застройщик отвечает за недостатки, если не докажет, что они возникли вследствие нормального износа, нарушений правил эксплуатации, действий третьих лиц или непреодолимой силы (ч. 7 ст. 7 214-ФЗ).

Истец доказывает наличие недостатков и их характер; причина возникновения презюмируется в пользу участника.

К отношениям участника-гражданина применяются нормы ЗоЗПП в части, не урегулированной 214-ФЗ (п. 9 ст. 4 214-ФЗ). Гарантийный срок исчисляется с даты передачи объекта.

ФАКТИЧЕСКИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА		хронология
ДАТА	СОБЫТИЕ	ДОКУМЕНТ
12.03.2025	Заключён и зарегистрирован ДДУ, цена 11 400 000,00 руб.	ДДУ, запись ЕГРН
18.03.2025	Цена уплачена в полном объёме	платёжное поручение
27.08.2026	Получено сообщение о завершении строительства	уведомление застройщика
03.09.2026	Осмотр объекта, составлен акт с перечнем дефектов	акт осмотра
03.09.2026	Акт приёмки подписан с замечаниями	акт приёмки
10.09.2026	Направлена претензия с требованием устранить недостатки	претензия, опись
18.09.2026	Получен ответ: срок устранения — 45 дней	ответ застройщика
26.10.2026	Срок устранения истёк, работы не выполнены	акт повторного осмотра

ОБЪЕКТ И ПРЕДМЕТ ТРЕБОВАНИЙ	описание
- Объект передан по акту 03.09.2026; право собственности зарегистрировано в установленном порядке. - При осмотре выявлено 14 дефектов в помещениях квартиры, из них 3 влияют на возможность использования помещений по назначению (п. 5, 6, 9 ведомости). - Дефекты зафиксированы в акте с указанием помещений, характера и площади повреждений; часть дефектов подтверждена повторным осмотром 26.10.2026. - Претензия оставлена без удовлетворения по существу: застройщик сослался на «эксплуатационный характер» дефектов, не представив заключения специалиста.	

ИНСТРУМЕНТАЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ		приборы и методы
ВИД КОНТРОЛЯ	ПРИБОР / МЕТОД	РЕЗУЛЬТАТ
Геометрия стен и полов	правило 2 м, лазерный уровень	отклонения 6–9 мм
Ровность стяжки	правило, клиновой зазормер	просвет до 9 мм
Влажность основания	влагомер	превышение 4 % в мокрой зоне
Теплотехника окон	тепловизор	промерзание по контуру
Вентиляция	анемометр	тяга 0,8 м/с при норме 1,0 м/с
Электрика	тестер сопротивления изоляции	отсутствие заземления

КВАЛИФИКАЦИЯ НЕДОСТАТКОВ

Недостатки являются **строительными**, а не эксплуатационными: они возникли до передачи объекта и следуют из отклонений от проектных и нормативных требований, зафиксированных при осмотре.

Для целей иска достаточно указания на несоответствие обязательным требованиям; вина застройщика презюмируется в гарантийный срок (ч. 6 ст. 7 214-ФЗ).

ДЕФЕКТНАЯ ВЕДОМОСТЬ						дефекты 1–7
№	ПОМЕЩЕНИЕ	ДЕФЕКТ	ОБЪЁМ	НОРМА	ХАРАКТЕР	СТОИМОСТЬ, РУБ.
1	Кухня 12,4 м²	Отклонение стяжки от горизонтали 9 мм на 2 м	12,4 м²	СП 71.13330.2017, п. 7.4	несущественный	74 400,00
2	Комната 18,6 м²	Трещины штукатурного слоя до 0,4 мм, отслоение	18,6 м²	СП 71.13330.2017, табл. 7.5	несущественный	24 600,00
3	Комната 18,6 м²	Зазоры оконного блока до 4 мм, продувание по контуру	2 блока	ГОСТ 23166-99, п. 5.6	несущественный	16 200,00
4	Санузел 5,2 м²	Отклонение стен от вертикали 6 мм на 2 м	11,8 м²	СП 71.13330.2017, п. 7.5	несущественный	12 700,00
5	Санузел 5,2 м²	Отсутствует уклон пола к трапу, застой воды	5,2 м²	СП 29.13330.2011, п. 8.5	существенный	37 200,00
6	Санузел 5,2 м²	Гидроизоляция в зоне душа выполнена с разрывом	3,4 м²	СП 29.13330.2011, п. 8.14	существенный	95 800,00
7	Коридор 7,1 м²	Полотно двери не прилегает, зазор 5 мм, замок не регулируется	1 полотно	ГОСТ 6629-88, п. 2.4	несущественный	9 000,00

КАК ОПРЕДЕЛЕНА СТОИМОСТЬ		методика расчёта
ШАГ	ДЕЙСТВИЕ	РЕЗУЛЬТАТ
1	Измерение объёма работ по каждому дефекту	объём в м², м, шт.
2	Подбор расценок на работы и материалы	стоимость по позиции
3	Включение вывоза мусора и накладных расходов	в стоимость работ
4	Суммирование по дефектам и видам работ	итог локального расчёта

НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ ПРОВЕРКИ			применённые требования
ДОКУМЕНТ	ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ	ЧТО ПРОВЕРЯЛОСЬ	
СП 71.13330.2017	отделочные покрытия	ровность стен, стяжек, штукатурки	
СП 29.13330.2011	полы	уклоны, перепады, гидроизоляция	
ГОСТ 23166-99	оконные блоки	зазоры в притворе, монтажный шов	
СП 54.13330.2022	вентиляция жилых зданий	тяга в каналах	
ПУЭ, изд. 7	электроустановки	заземление розеточных групп	
ГОСТ 25772-83	ограждения балконов	крепление и высота ограждения	

ХАРАКТЕР ДЕФЕКТОВ ПЕРВОЙ ГРУППЫ	пояснение
- Нарушения по полу и гидроизоляции (п. 1, 5, 6) относятся к скрытым работам: их устранение требует демонтажа покрытия и повторной гидроизоляции мокрой зоны. - Отклонения штукатурного слоя и оконных блоков (п. 2–4) фиксируются инструментально: правило 2 м, зазоромер, тепловизор при промерзании. - Стоимость определена локальным расчётом по фактическим объёмам; вывоз мусора и накладные расходы включены в стоимость работ по каждому дефекту.	

ДЕФЕКТНАЯ ВЕДОМОСТЬ						дефекты 8–14
№	ПОМЕЩЕНИЕ	ДЕФЕКТ	ОБЪЁМ	НОРМА	ХАРАКТЕР	СТОИМОСТЬ, РУБ.
8	Балкон 4,8 м²	Отслоение окрасочного слоя потолка на площади 0,6 м²	0,6 м²	СП 71.13330.2017, п. 7.9	несущественный	6 700,00
9	Кухня 12,4 м²	Тяга вентиляции 0,8 м/с при норме не менее 1,0 м/с	2 канала	СП 54.13330.2022, п. 9.6	существенный	11 000,00
10	Кухня 12,4 м²	Розеточная группа без заземляющего проводника	4 точки	ПУЭ, п. 7.1.36	несущественный	13 000,00
11	Санузел 5,2 м²	Не установлен ревизионный люк на стояке	1 шт.	СП 30.13330.2020, п. 8.2	несущественный	4 600,00
12	Коридор 7,1 м²	Перепад порога 18 мм между помещениями	1 порог	СП 29.13330.2011, п. 8.6	несущественный	4 000,00
13	Комната 18,6 м²	Зазор между откосом и рамой до 3 мм, следы промерзания	2 откоса	ГОСТ 30971-2012, п. 5.1	несущественный	9 400,00
14	Балкон 4,8 м²	Ограждение закреплено двумя анкерами вместо четырёх	1 ограждение	ГОСТ 25772-83, п. 2.3	несущественный	19 800,00

СУЩЕСТВЕННЫЕ ДЕФЕКТЫ			влияние на использование помещений
ДЕФЕКТ	ВЛИЯНИЕ	ПОСЛЕДСТВИЕ ДЛЯ ИСТЦА	
Уклон пола в санузле (п. 5)	застой воды, риск протечки	невозможность использовать душ	
Гидроизоляция мокрой зоны (п. 6)	проникновение влаги в конструкции	риск повреждения отделки и нижних помещений	
Вентиляция кухни (п. 9)	нарушение воздухообмена	повышенная влажность, конденсат	

Существенность определена по влиянию на возможность использования помещения по назначению, а не по стоимости устранения.

ИТОГ ПО ВЕДОМОСТИ	ЗНАЧЕНИЕ
Количество дефектов	14
Стоимость работ	247 800,00 руб.
Стоимость материалов	90 600,00 руб.
Итого стоимость устранения	338 400,00 руб.
Всего по ведомости	338 400,00 руб.

СВОДКА ПО ПОМЕЩЕНИЯМ				где сосредоточены дефекты
ПОМЕЩЕНИЕ	ДЕФЕКТОВ	СТОИМОСТЬ, РУБ.	ДОЛЯ	
Кухня	3	98 400,00	29,1 %	
Комната	3	50 200,00	14,8 %	
Санузел	4	150 300,00	44,4 %	
Коридор	2	13 000,00	3,8 %	
Балкон	2	26 500,00	7,8 %	
Итого	14	338 400,00	100 %	

Стоимость устранения определена как сумма локального расчёта по дефектам; она не включает расходы на экспертизу и судебные издержки, которые заявлены отдельно.

ЛОКАЛЬНЫЙ РАСЧЁТ				структура сметы по видам работ	
ВИД РАБОТ	РАБОТЫ, РУБ.	МАТЕРИАЛЫ, РУБ.	ИТОГО, РУБ.		
полы	82 200,00	33 400,00	115 600,00		
стены	28 000,00	9 300,00	37 300,00		
окна	19 600,00	6 000,00	25 600,00		
гидроизоляция	71 200,00	24 600,00	95 800,00		
двери	6 200,00	2 800,00	9 000,00		
потолки	4 800,00	1 900,00	6 700,00		
вентиляция	8 600,00	2 400,00	11 000,00		
электрика	9 400,00	3 600,00	13 000,00		
сантехника	3 200,00	1 400,00	4 600,00		
ограждения	14 600,00	5 200,00	19 800,00		
Итого по смете	247 800,00	90 600,00	338 400,00		
Стоимость 1 м² объекта = 11 400 000,00 / 72,4 = 157 458,56 руб./м² Доля стоимости устранения = 338 400,00 / 11 400 000,00 × 100 = 2,97 % Неустойка = 338 400,00 × 1 % × 38 дн. = 128 592,00 руб. Штраф 50 % = (338 400,00 + 128 592,00) × 0,5 = 233 496,00 руб.					
СОСТАВЛЯЮЩАЯ ЦЕНЫ ИСКА		РАСЧЁТ		СУММА, РУБ.	
Стоимость устранения недостатков		локальный расчёт, стр. 6		338 400,00	
Неустойка за 38 дней		1 % × стоимость × 38 дн.		128 592,00	
Штраф 50 %		0,5 × (стоимость + неустойка)		233 496,00	
Компенсация морального вреда		пример оценки		30 000,00	
Расходы на оценку		договор на исследование		28 000,00	
Цена иска		—		758 488,00	
ПРОВЕРКА РАСЧЁТА					контрольные соотношения
ПОКАЗАТЕЛЬ		ЗНАЧЕНИЕ	ПРОВЕРКА		
Количество дефектов		14	позиции 1–14 ведомости		
Стоимость работ		247 800,00 руб.	сумма по видам работ		
Стоимость материалов		90 600,00 руб.	сумма по видам работ		
Итого стоимость устранения		338 400,00 руб.	работы + материалы		
Доля от цены договора		2,97 %	338 400,00 / 11 400 000,00		
Неустойка за 38 дней		128 592,00 руб.	1 % × 338 400,00 × 38		
Цена иска		758 488,00 руб.	сумма пяти составляющих		
Расчёт приведён как пример: при иной площади, перечне дефектов или сроке просрочки суммы пересчитываются по указанным формулам. Неустойка по ст. 333 ГК РФ может быть уменьшена судом.					

ТРЕБОВАНИЯ

просительная часть — пример

1. Обязать ответчика в течение 45 дней с даты вступления решения в силу безвозмездно устранить недостатки объекта, перечисленные в дефектной ведомости (14 позиций).

2. Взыскать с ответчика стоимость устранения недостатков — 338 400,00 руб.

3. Взыскать неустойку за нарушение срока устранения недостатков за 38 дней — 128 592,00 руб., с перерасчётом на дату фактического исполнения.

4. Взыскать штраф за отказ добровольно удовлетворить требование — 233 496,00 руб.

5. Взыскать компенсацию морального вреда — 30 000,00 руб.

6. Взыскать расходы на проведение исследования — 28 000,00 руб.

7. Возложить судебные расходы на ответчика.

ТРЕБОВАНИЕ	СУММА, РУБ.	ОСНОВАНИЕ
Устранение недостатков	—	ч. 2 ст. 7 214-ФЗ
Стоимость устранения	338 400,00	ст. 15, 393 ГК РФ
Неустойка	128 592,00	ст. 23 ЗоЗПП
Штраф	233 496,00	ст. 13 ЗоЗПП
Моральный вред	30 000,00	ст. 15 ЗоЗПП
Расходы на оценку	28 000,00	ст. 98 ГПК РФ
Итого	758 488,00	—

ВОЗРАЖЕНИЯ ОТВЕТЧИКА

доводы и ответы

ДОВОД	ОТВЕТ ИСТЦА
Дефекты носят эксплуатационный характер	Дефекты зафиксированы в акте при передаче, следов эксплуатации нет; гарантийный срок действует.
Требование о стоимости устранения преждевременно	Право выбора между устранением и возмещением расходов принадлежит участнику (ч. 2 ст. 7 214-ФЗ).
Размер расходов завышен	Сумма подтверждена локальным расчётом по фактическим объёмам; ответчик вправе заявить экспертизу.
Неустойка несоразмерна	Размер определён законом; бремя доказывания несоразмерности — на ответчике (ст. 333 ГК РФ).
Штраф не подлежит взысканию	Претензия оставлена без удовлетворения, что является основанием для штрафа (ст. 13 ЗоЗПП).

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПОШЛИНА

расчёт

- Цена иска — 758 488,00 руб., то есть менее 1 млн руб. При цене иска до 1 млн руб. истцы-потребители освобождены от уплаты пошлины (ст. 333.36 НК РФ).

• При превышении порога пошлина определяется по ст. 333.19 НК РФ и уплачивается до подачи иска.

• Ходатайство об отсрочке или рассрочке не требуется; при уменьшении цены иска излишне уплаченная пошлина возвращается.

ПРИЛОЖЕНИЯ К ИСКУ			перечень документов
№	ДОКУМЕНТ	НАЗНАЧЕНИЕ	ЭКЗ.
1	Договор участия в долевом строительстве (копия)	подтверждение отношений	2
2	Акт приёмки с замечаниями	фиксация дефектов при передаче	2
3	Дефектная ведомость	перечень и стоимость устранения	2
4	Локальный расчёт (смета)	обоснование суммы	2
5	Претензия и ответ застройщика	соблюдение досудебного порядка	2
6	Акт повторного осмотра	неисполнение требования	2
7	Заключение специалиста	подтверждение характера дефектов	2
8	Платёжные документы	уплата цены договора	2
9	Выписка из ЕГРН	право собственности	2
10	Доверенность представителя	полномочия	1

ДОКАЗАТЕЛЬСТВА И СРОКИ			процессуальная часть
ОБСТОЯТЕЛЬСТВО	ДОКАЗАТЕЛЬСТВО	ОЦЕНКА	
Наличие недостатков	акт осмотра, заключение специалиста	письменные доказательства	
Отклонение от норм	протоколы измерений, фотофиксация	инструментальные данные	
Нарушение срока	претензия, ответ, акт от 26.10.2026	даты и уведомления	
Размер убытков	локальный расчёт, смета	расчётный документ	
Гарантийный срок	ДДУ, акт приёмки	5 лет с даты передачи	

ПОРЯДОК ИСПОЛНЕНИЯ РЕШЕНИЯ	что происходит после удовлетворения иска
1. Решение обращается к исполнению после вступления в законную силу; срок устранения недостатков устанавливается судом с учётом объёма работ.	
2. При неисполнении в срок истец вправе требовать взыскания неустойки за новый период и предъявить исполнительный лист.	
3. Стоимость устранения взыскивается независимо от обязанности устранить недостатки, если истец выбрал денежную форму защиты.	
4. Судебные расходы распределяются по правилам ст. 98, 100 ГПК РФ.	

ПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ЗАМЕЧАНИЯ
Иск предъявляется по месту нахождения объекта или ответчика по выбору истца (ч. 7 ст. 29 ГПК РФ). Срок исковой давности — 3 года; по требованиям о недостатках он исчисляется с даты передачи.
При цене иска до 1 млн руб. пошлина не уплачивается; дело подсудно районному суду.

Истец подпись, дата 20.11.2026	Представитель по доверенности подпись	Специалист (расчёт) подпись	Отметка о принятии суд, дата
-----------------------------------	--	--------------------------------	---------------------------------