

дело № 2-3605/2026

УИД 50RS0028-01-2026-001887-12

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

06 апреля 2026 года г. Мытищи Московской области

Мытищинский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Велюхановой Т.А.,

при помощнике судьи, ведущего протокол судебного заседания Антоновой Е.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Юсупова Евгения Валериевича, Итальянцевой Юлии Александровны к ООО СЗ "Ломоносов Девелопмент" о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов, почтовых расходов, признании п.8.1, п.8.1.1., п.8.1.2, п.8.1.3 договора участия в долевом строительстве недействительными,

установил:

ФИО2, ФИО3 обратились в суд с иском к ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент», в котором просили взыскать в равных долях неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 465 173,28 руб., а также по дате вынесения решения суда и по дате фактического исполнения обязательства, штраф в размере 5% от присужденной судом суммы, компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб., нотариальные расходы в размере 2 700 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 70 000 руб., почтовые расходы в размере 229,82 руб., признать недействительным п. 8.1 Договора участия в долевом строительстве №-П1 от ДД.ММ.ГГГГ, включающий в себя п.8.1, п.8.1.1, п.8.1.2, п.8.1.3, в части установления обязательного претензионного порядка урегулирования возникшего спора.

Требования мотивированы тем, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент» и ФИО2, ФИО3 заключен договор участия в долевом строительстве №-П1, по условиям которого, ответчик обязался передать истцам объект долевого строительства в срок до ДД.ММ.ГГГГ. В нарушение принятых на себя обязательств, до настоящего времени объект долевого строительства истцам передан не был. ДД.ММ.ГГГГ истцами в адрес ответчика направлена претензия с требованием о выплате неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, которая оставлена ответчиками без удовлетворения.

В порядке ст. 39 ГПК РФ, истцы уточнили первоначальные исковые требования и просят взыскать с ответчика в равных долях неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 989 984,16 руб., а также по дате фактического исполнения обязательства, штраф в размере 5% от присужденной судом суммы, компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб., нотариальные расходы в размере 2 700 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 70 000 руб., почтовые расходы в размере 348,16 руб.,

признать недействительным п. 8.1 Договора участия в долевом строительстве №-III от ДД.ММ.ГГГГ, включающий в себя п.8.1, п.8.1.1, п.8.1.2, п.8.1.3, в части установления обязательного претензионного порядка урегулирования возникшего спора.

Истец ФИО2 в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещался надлежащим образом, обеспечил явку своего представителя.

Истец ФИО3 в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещалась надлежащим образом, обеспечила явку своего представителя.

Представитель истцов ФИО5, действующий на основании доверенности, в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика ФИО6, действующая на основании доверенности, в судебном заседании просила ограничить размер неустойки в размере 3% от цены договора, а также снизить размер штрафных санкций в порядке ст. 333 ГК РФ и уменьшить размер компенсации морального вреда и судебных расходов.

В силу ст. 167 ГПК РФ суд посчитал возможным рассмотреть дело при данной явке.

Заслушав пояснения сторон, изучив материалы дела, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении исковых требований, исходя из следующего.

Согласно ст. 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

В соответствии со ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве (далее также – договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства является существенным условием договора об участии в долевом строительстве (ч. 4 ст. 4 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ №214-ФЗ).

Согласно ч.1 ст. 6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик

обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент» и ФИО2, ФИО3 заключен договор участия в долевом строительстве №-П1.

Согласно условиям договора ответчик обязался построить жилой многоквартирный дом, расположенный по строительному адресу: <адрес>, г.о. Мытищи, <адрес>, территория, ограниченная <адрес>, Рабочая, Опанского, Селезнева, и передать участникам долевого строительства объект долевого строительства – квартиру, характеристики которой изложены в Приложениях № №, 2. Цена договора составила 11 182 050 руб.

В соответствии с п. 4.1 договора ответчик обязан не позднее ДД.ММ.ГГГГ передать участникам долевого строительства объект долевого строительства.

Обязательство по оплате цены договора истцами исполнено в полном объеме, что подтверждается материалами дела и сторонами не оспаривалось.

Между тем, до настоящего времени объект долевого строительства истцам не передан, что сторонами также не оспаривалось.

Таким образом, судом установлено, что застройщиком нарушен предусмотренный договором срок передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

Согласно ч.2 ст.6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Таким образом, требования истцов обоснованы за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ на сумму 1 001 911,68 руб., исходя из расчета: 11 182 050 руб. x 84 дн. x 1/150 x 16%.

Между тем, п. 1 ст. 333 ГК РФ установлено, что если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от ДД.ММ.ГГГГ №-О, суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Учитывая, что данная мера ответственности носит компенсационный характер и должна соответствовать последствиям нарушения обязательства, а также исключать неосновательное обогащение лица, в пользу которого она подлежит взысканию, учитывая характер нарушенных ответчиком обязательств и его ходатайство о снижении размера неустойки, исходя из периода просрочки исполнения обязательств, суд находит возможным применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить подлежащую взысканию неустойку до суммы 400 000 руб., которая подлежит взысканию в

пользу истцов в равных долях.

Согласно разъяснению, изложенному в пункте 65 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", по смыслу статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ). Законом или договором может быть установлен более короткий срок для начисления неустойки либо ее сумма может быть ограничена.

Присуждая неустойку, суд по требованию истца в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства.

Расчет суммы неустойки, начисляемой после вынесения решения, осуществляется в процессе исполнения судебного акта судебным приставом-исполнителем, а в случаях, установленных законом, иными органами, организациями, в том числе органами казначейства, банками и иными кредитными организациями, должностными лицами и гражданами. В случае неясности судебный пристав-исполнитель, иные лица, исполняющие судебный акт, вправе обратиться в суд за разъяснением его исполнения, в том числе по вопросу о том, какая именно сумма подлежит взысканию с должника (статья 202 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статья 179 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

При этом день фактического исполнения нарушенного обязательства, в частности день уплаты задолженности кредитору, включается период расчета неустойки (аналогичная правовая позиция изложена в Определении Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 11-КГ18-21).

Таким образом, требования истцов о взыскании с ответчика неустойки за период с ДД.ММ.ГГГГ по дату фактического исполнения обязательства является обоснованным и подлежащим удовлетворению.

Довод стороны ответчика о том, что в силу ч. 4 ст. 10 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" сумма неустойки не может превышать 3% от цены договора, признается судом несостоятельным, поскольку в силу требований данной статьи, указанные ограничения распространяются на нарушения застройщиком требований к результату производства отделочных работ, работ по установке оконных и дверных блоков, сантехнического оборудования и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, изделий и оборудования соответственно.

Соответственно размер неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства не может быть ограничен в соответствии с ч. 4 ст. 10 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

Согласно п. 8.1 Договора стороны установили обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров:

- до предъявления иска, вытекающего из договора, сторона, которая считает, что ее права нарушены, обязана направить другой стороне письменную претензию. Претензия должна содержать

требования заинтересованной стороны и их обоснование с указанием нарушений другой стороной норм законодательства и (или) условий договора (п. 8.1.1 Договора);

- сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ другой стороне в течение 10 дней с момента получения претензии (п. 8.1.2 Договора);

- заинтересованная сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 30 дней со дня направления претензии (п. 8.1.3 Договора).

Согласно ч. 1 ст. 16 Закона РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 2300-1 "О защите прав потребителей" недопустимыми условиями договора, ущемляющими права потребителя, являются условия, которые нарушают правила, установленные международными договорами Российской Федерации, настоящим Законом, законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей. Недопустимые условия договора, ущемляющие права потребителя, ничтожны.

В соответствии с п. 11 ч. 2 ст. 16 Закона РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 2300-1 "О защите прав потребителей" к недопустимым условиям договора, ущемляющим права потребителя, относятся условия, которые устанавливают обязательный досудебный порядок рассмотрения споров, если такой порядок не предусмотрен законом.

В силу п. 33 постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 18 "О некоторых вопросах досудебного урегулирования споров, рассматриваемых в порядке гражданского и арбитражного судопроизводства" законом Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ N 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее - Закон о защите прав потребителей) не предусмотрен обязательный досудебный порядок урегулирования споров между потребителем и исполнителем услуг.

Договорное условие о соблюдении досудебного порядка урегулирования потребительского спора, если такой порядок не установлен законом, является ничтожным в силу пункта 1 статьи 16 Закона о защите прав потребителей и пункта 2 статьи 168 ГК РФ.

Таким образом, п. 8.1 Договора участия в долевом строительстве №-П1 от ДД.ММ.ГГГГ, включающий в себя п.8.1, п.8.1.1, п.8.1.2, п.8.1.3, в части установления обязательного претензионного порядка урегулирования возникшего спора, является недопустимым и подлежит признанию недействительным.

Согласно ч. 2 ст. 10 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» моральный вред, причиненный гражданину - участнику долевого строительства, заключившему договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, вследствие нарушения застройщиком прав гражданина - участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Федеральным законом и договором, подлежит компенсации застройщиком 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 гражданином - участником долевого строительства убытков.

При таких обстоятельствах на основании ч. 2 ст. 10 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

суд полагает надлежащим взыскать с ответчика в пользу истцов в равных долях компенсацию морального вреда в размере 30 000 руб., по 15 000 руб. в пользу каждого; во взыскании компенсации морального вреда в большем размере, суд отказывает.

В соответствии с ч. 3 ст. 10 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" при удовлетворении судом требований гражданина - участника долевого строительства, заключившего договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, суд в дополнение к присужденной в пользу гражданина - участника долевого строительства сумме взыскивает с застройщика в пользу гражданина - участника долевого строительства штраф в размере пяти процентов от присужденной судом суммы, если данные требования не были удовлетворены застройщиком в добровольном порядке.

Таким образом, с ответчика в пользу истцов в равных долях подлежит взысканию штраф в размере 21 500 руб., исходя из расчета: (400 000 руб. + 30 000 руб.) x 5%., по 10 750 руб. в пользу каждого; оснований для снижения штрафа суд не усматривает.

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

В силу ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся: 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; связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами; другие признанные судом необходимыми расходы.

Согласно 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.

В соответствии с абзацем 3 пункта 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № от ДД.ММ.ГГГГ «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 по оформлению доверенности в размере 2 700 руб. подлежат взысканию с ответчика в пользу истцов в равных долях, по 1 350 руб. в пользу каждого.

На основании ст.ст.98, 100 ГПК РФ, принимая во внимание продолжительность рассмотрения дела, сложность дела, объем произведенной представителем истца работы, доказательства, подтверждающие расходы на оплату услуг представителя, а также требования разумности и справедливости, суд считает, что судебные расходы на оплату услуг представителя подлежат

взысканию с ответчика в размере 35 000 руб., по 17 500 руб. в пользу каждого; в удовлетворении требований о взыскании с ответчика в пользу истцов судебных расходов на представителя в большем размере, суд отказывает.

Руководствуясь ст. 98 ГПК РФ, с ответчика в пользу истцов в равных долях также подлежат взысканию почтовые расходы в размере 348,16 руб., по 174,08 руб. в пользу каждого.

По правилам ч.1 ст. 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой истцы освобождены, подлежит взысканию в доход государства с ответчика не освобожденного от уплаты судебных расходов, в размере 15 500 руб.

Кроме того, учитывая положения постановления Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ N 326, суд также полагает необходимым отсрочить исполнение настоящего решения суда в части взыскания неустойки, штрафа до ДД.ММ.ГГГГ включительно.

руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

Исковые требования ФИО2, ФИО3 к ООО СЗ "Ломоносов Девелопмент" о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов, почтовых расходов, признании п.8.1, п.8.1.1., п.8.1.2, п.8.1.3 договора участия в долевом строительстве недействительными, удовлетворить частично.

Взыскать с ООО СЗ "Ломоносов Девелопмент" (ИНН 5007112672) в пользу ФИО2, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, место рождения: <адрес> УССР, паспорт серии 61 07 № неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 200 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 15 000 руб., штраф в размере 10 750 руб., судебные расходы на оформление доверенности в размере 1 350 руб., по оплате услуг представителя в размере 17 500 руб., почтовые расходы в размере 174,08 руб.

Взыскать с ООО СЗ "Ломоносов Девелопмент" (ИНН 5007112672) в пользу ФИО3, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, место рождения: <адрес>, паспорт серии 46 17 № неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 200 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 15 000 руб., штраф в размере 10 750 руб., судебные расходы на оформление доверенности в размере 1 350 руб., по оплате услуг представителя в размере 17 500 руб., почтовые расходы в размере 174,08 руб.

Взыскать с ООО СЗ "Ломоносов Девелопмент" (ИНН 5007112672) в пользу ФИО2, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, место рождения: <адрес> УССР, паспорт серии 61 07 №, ФИО3, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, место рождения: <адрес>, паспорт серии 46 17 № в равных долях неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, начиная с ДД.ММ.ГГГГ и по дату фактического исполнения обязательства в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действовавшей на день исполнения обязательства от цены договора 11 182 050,00 руб. за каждый день просрочки.

Признать недействительными пункт 8.1 Договора №-П1 участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ, включающий в себя п.8.1.1, п.8.1.2, п.8.1.3, в части установления обязательного претензионного порядка урегулирования возникшего спора.

В удовлетворении остальной части заявленных исковых требований, отказать.

Взыскать с ООО СЗ "Ломоносов Девелопмент" (ИНН 5007112672) в доход государства

госпошлину в размере 15 500 руб.

Отсрочить исполнение настоящего решения суда в части взыскания неустойки, штрафа до ДД.ММ.ГГГГ включительно.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Мытищинский городской суд <адрес> в течение месяца с даты принятия решения суда в окончательной форме – ДД.ММ.ГГГГ.

Судья

подпись

Т.А. Велюханова

Копия верна