

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Мытищи Московской области

21 мая 2026г.

Мытищинский городской суд Московской области в составе

председательствующего судьи А.Б. Эрдниевой,

при помощнике

,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску

,

к ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» о взыскании

неустойки, компенсации морального вреда и штрафа,

при участии представителя истцов

,

УСТАНОВИЛ:

Истцы ФИО2, ФИО3 обратились в суд с иском к ответчику к ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент», в котором с учетом уточнений просят взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 1 577 038,42 руб., а начиная с ДД.ММ.ГГГГ до фактического исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, неустойку в размере 11 345 руб. за каждый день просрочки, компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, штраф в размере 5% от присужденной судом суммы, расходы на оформление доверенности в размере 2500 руб.

В обоснование заявленных требований указано, что ДД.ММ.ГГГГ между истцами (участники долевого строительства) и ответчиком ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» (застройщик) был заключен договор участия в долевом строительстве №. По условиям заключенного договора застройщик обязан был передать участникам объект долевого строительства в виде квартиры, условный № этаж 10, расположенную по строительному адресу: <адрес>, в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ. Однако, в нарушение условий договора, объект долевого строительства истцам до настоящего времени не передан. В досудебном порядке спор остался не урегулированным, в связи с чем, истцы вынуждены обратиться с данным иском в суд.

Истцы ФИО2, ФИО3 в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены в установленном порядке.

Представитель истца по доверенности ФИО4 в судебное заседание явился, в судебном заседании исковые требования с учетом уточнений поддержал в полном объеме, просил их удовлетворить. Дополнительно просил произвести расчет неустойки на дату принятия решения суда.

Представитель ответчика ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» по доверенности ФИО5 в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, предоставил в материалы дела

письменные возражения на иск, в которых просил в удовлетворении иска отказать, а в случае удовлетворения иска просил снизить размер неустойки и штрафа на основании ст. 333 ГК РФ, снизить размер компенсации морального вреда, предоставить отсрочку исполнения решения суда до 31.12.2026 включительно.

С учетом положений ст. 167 ГПК РФ, суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившегося представителя ответчика, в установленном порядке извещенного о времени и месте судебного заседания.

Суд, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

Согласно ч. 3 ст. 196 ГПК РФ, суд принимает решение по заявленным истцом требованиям. Суд основывает свое решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании (ч. 2 ст. 195 ГПК РФ). Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений (ч. 1 ст. 56 ГПК РФ).

В соответствии с положениями ст. 309 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Согласно ч. 1 ст. 1 Федерального закона от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. N 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 - 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.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон (ч. 1 ст. 8 Федерального закона N

214-ФЗ).

Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (ч. 2 ст. 8 Федерального закона N 214-ФЗ).

При этом с момента подписания передаточного акта обязательства застройщика по договору долевого участия считаются исполненными, что следует из ч. 1 ст. 12 Федерального закона N 214-ФЗ.

В силу части 1, 2 статьи 6 Федерального закона N 214-ФЗ 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.

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 (за исключением случая, установленного частью 2.1 настоящей статьи). Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

Судом установлено и из материалов дела следует, что ДД.ММ.ГГГГ между истцами (участники долевого строительства) и ответчиком ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» (застройщик) был заключен договор участия в долевом строительстве №

Объектом долевого строительства являлось жилое помещение (квартира), проектный (условный номер) 719, этаж 10, секция 7, общей площадью 54,50 кв. м, расположенная в жилом многоквартирном доме, расположенном по строительному адресу: <адрес>

В соответствии с п. 3.1 Договора, цена объекта долевого строительства была определена в размере 10 636 500,13 руб.

Обязательства по оплате цены договора выполнены истцами в полном объеме, что подтверждается представленным в материалы дела платежным поручением № от ДД.ММ.ГГГГ (том 1 л.д. 45).

Согласно п. 4.1 Договора, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства определен – до ДД.ММ.ГГГГ.

Вместе с тем до настоящего времени объект долевого строительства не передан истцам.

Досудебная претензия, направленная в адрес ответчика 23.02.2026, оставлена без удовлетворения.

Истцами представлен расчет неустойки за период с 01.01.2026 по 19.05.2026, размер

которой за 139 дней составляет 1 577 038,42 руб., расчет неустойки произведен по ключевой ставке 16% годовых. Представитель истца в судебном заседании просил произвести расчет неустойки на дату принятия решения - 21.05.2026.

Однако, согласно п. 2 Постановления Правительства РФ от 18.03.2024 г. N 326 в период с 1 июля 2023 г. до 31 декабря 2025 г. включительно размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренных частью 6 статьи 5, частью 2 статьи 6, частями 2 и 6 статьи 9, а также подлежащих уплате с учетом части 9 статьи 4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в отношении которых не применяются особенности, предусмотренные пунктом 1 настоящего постановления, исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 1 июля 2023 г.

Из приведенной нормы постановления следует, что особенности исчисления неустойки применяются в период до 31.12.2025 (включительно).

Согласно ч. 2 ст. 6 Закона N 214 и правовой позиции Верховного суда РФ, изложенной в определении судебной коллегии по гражданским делам от 27.02.2024 N 127- КГ23-18-К4, при расчете неустойки за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства подлежит применению значение ключевой ставки Банка России, действующее на последний день исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, предусмотренный договором долевого участия в строительстве. При этом данное значение ключевой ставки применяется ко всему периоду просрочки исполнения обязательства застройщиком и не зависит от последующего изменения Банком России ключевой ставки.

Как следует из Договора последним днем передачи объекта по договору долевого участия является 31.12.2025г.

Ввиду того, что период просрочки по договору начался с 01.03.2025г. (в пределах периода, указанного в Постановлении Правительства РФ от 18.03.2024 N 326), при расчете неустойки подлежит применению ключевая ставка, действовавшая по состоянию на 1 июля 2023 г.

Согласно информационному сообщению Банка России от 16.09.2022г., Банк России принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 7,50% годовых.

Ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации, действовавшая по состоянию на 01.07.2023 г. - 7,5% годовых.

Таким образом, неустойка за период с 01.01.2026 по 21.05.2026 составляет 749 873,26 руб., исходя из расчета $10\,636\,500,13 \times 141 \times \frac{1}{300} \times 2 \times 7,5\%$.

Между тем, ответчиком заявлено о снижении неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ.

На основании ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Согласно разъяснений, содержащихся в п. 34 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по

которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Часть 1 ст. 333 ГК РФ, по существу, предписывает суду устанавливать баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и размером действительного ущерба, причиненного в результате конкретного нарушения, что согласуется с положением ч. 3 ст. 17 Конституции РФ, согласно которому осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Принимая во внимание баланс законных интересов обеих сторон по делу, учитывая, что применение штрафных санкций не может служить средством обогащения одной стороны за счет другой стороны, однако, учитывая длительный срок нарушения обязательств, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства (квартиры) за период с 01.01.2026 по 19.05.2026 в размере 700 000 руб.

Согласно ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 г. N 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.

В соответствии со ст. 151 ГК РФ если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

Положениями ст. 1101 ГК РФ регламентировано, что компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме. Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 12 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 15 ноября 2022 г. N 33 "О практике применения судами норм о компенсации морального вреда" обязанность компенсации морального вреда может быть возложена судом на причинителя вреда при наличии предусмотренных законом оснований и условий применения данной меры гражданско-правовой ответственности, а именно: физических или нравственных страданий потерпевшего; неправомерных действий (бездействия) причинителя вреда; причинной связи между неправомерными действиями (бездействием) и моральным вредом; вины причинителя вреда (ст. ст. 151, 1064, 1099 и 1100 ГК РФ). Отсутствие вины в причинении вреда доказывается лицом, причинившим вред (п. 2 ст. 1064 ГК РФ).

При рассмотрении требований о компенсации морального вреда, суд учитывает, что по вине ответчика квартира до настоящего времени не передана истцам, чем причинен моральный вред, выразившийся в нравственных страданиях.

Таким образом, с ответчика в пользу каждого истца подлежит взысканию компенсация морального вреда. Исходя из обстоятельств дела, степени нравственных страданий истцов, продолжительности нарушения прав, суд считает необходимым снизить заявленную истцами

компенсацию морального вреда и определить ее в размере 10 000 руб. в пользу каждого истца, в связи с чем, исковые требования истцов в этой части подлежат частичному удовлетворению.

В силу части 3 статьи 10 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» 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.

С учетом периода просрочки, характера нарушенного обязательства, соразмерности ответственности за нарушение обязательства, размера установленного законом штрафа, суд не находит оснований для удовлетворения заявления ответчика о применения положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ввиду чего, суд взыскивает с ответчика в пользу каждого истца штраф в размере 18 000 руб., полагая указанную сумму соразмерной последствиям нарушенных обязательств.

Разрешая требования истцов о взыскании неустойки, начиная с 20.05.2026 до фактического исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства в размере 11 345 руб. за каждый день просрочки, суд исходит из следующего.

Неустойка по дате фактического исполнения взысканию не подлежит, поскольку взыскание неустойки на будущее не предусмотрено Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ, ввиду невозможности определения будущего события, которое определяется действием должника по фактическому исполнению обязательства, в связи с чем суд пришел к выводу об отказе во взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры до фактического исполнения.

Положениями абзаца 11 пункта 1 Постановления Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 N 326 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве» (в редакции, действующей на момент рассмотрения дела) установлено, что в отношении уплаты застройщиком неустойки (штрафа, пени), предусмотренной абзацами третьим и четвертым настоящего пункта, и возмещения застройщиком убытков, предусмотренных абзацами пятым и шестым настоящего пункта, требования об уплате (возмещении) которых были предъявлены к исполнению застройщику до 01.01.2025, предоставляется отсрочка до 31.12.2026 включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению с 01.01.2025, в период отсрочки не исполняются банками или иными кредитными организациями, осуществляющими обслуживание счетов застройщика.

Так как претензия истцом была направлена в адрес ответчика 23.02.2026, то суд не усматривает оснований для предоставления ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» отсрочки исполнения решения суда в части взыскания неустойки до 31.12.2026 включительно.

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

В соответствии с п. 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 ст. 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 абз. 3 п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 N 1 "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 данному гражданскому делу, в связи с чем подлежат взысканию с ответчика в пользу истцов расходы по оформлению доверенности в размере 2500 рублей.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета г.о. Мытищи Московской области подлежит взысканию государственная пошлина в размере 22 000 руб.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск ФИО2, ФИО3 к ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и штрафа удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» (ИНН №) в пользу ФИО2 (<данные изъяты>) неустойку в связи с нарушением срока передачи объекта долевого строительства в размере 350 000 рублей; компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, расходы по составлению доверенности в размере 1250 рублей, штраф в размере 18000 рублей.

Взыскать с ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» (ИНН №) в пользу ФИО3 (<данные изъяты>) неустойку в связи с нарушением срока передачи объекта долевого строительства в размере 350 000 рублей; компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, расходы по составлению доверенности в размере 1250 рублей, штраф в размере 18000 рублей.

В остальной части требований о взыскании неустойки за просрочку исполнения обязанности по передаче объекта долевого строительства в размере 11 345,60 рублей, исчисленную с 22.05.2026 и до дня фактического исполнения обязательств – отказать.

Взыскать с ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» (ИНН №) в доход бюджета городского округа Мытищи Московской области государственную пошлину в размере 22 000 рублей.

Решение суда может быть обжаловано в течение месяца в апелляционном порядке в Московский областной суд через Мытищинский городской суд Московской области.

Мотивированное решение составлено 16.06.2026г.

Судья

ПОДПИСЬ

А.Б. Эрдниева

Копия верна:

Судья: