

Решение по гражданскому делу № 2-8557/2026

Мытищинский городской суд Московской области

КОПИЯ

Дело № 2-8557/2026

УИД: 50RS0028-01-2026-008311-43

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

04 августа 2026г. г. Мытищи Московской области

Мытищинский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Егоровой Ю.К., при секретаре судебного заседания Аслаповской Т.И., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-8557/2026 по иску ФИО, ФИО к ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

ФИО3, ФИО2 обратились в суд с иском к ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» (далее - ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент»), в котором просили взыскать с ответчика в пользу истцов в равных долях неустойку в размере 2 473 205,08 руб., компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб., штраф в размере 5 % от удовлетворенной судом суммы, расходы по оплате нотариальной доверенности в размере 2 500 руб., расходы по оплате госпошлины в размере 29 732,05 руб.

Требования мотивированы тем, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» и ФИО3, ФИО2 заключен договор участия в долевом строительстве № -П1, по условиям которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать участникам долевого строительства объект долевого строительства – квартиру (условный №, этаж расположения 8, номер подъезда 4, проектная площадь 86,68 кв.м.). Срок передачи квартиры был согласован в договоре - не позднее ДД.ММ.ГГГГ. Со стороны истцов все обязательства по оплате квартиры исполнены своевременно и надлежащим образом. Фактически объект долевого строительства передан участникам долевого строительства с нарушением предусмотренных договором сроков по акту приема-передачи от ДД.ММ.ГГГГ. ДД.ММ.ГГГГ Истцом в адрес ответчика направлялась претензия с требованием о выплате неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, об устранении существенных недостатков объекта долевого строительства, которая оставлена ответчиком без удовлетворения.

Истцы ФИО3, ФИО2 в судебное заседание не явились, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом, не возражали о рассмотрении дела в их отсутствие, обеспечив явку своего представителя по доверенности ФИО5, которая исковые требования поддержала просила удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещался надлежащим образом, предоставил письменные

возражения, согласно которым возражал против удовлетворения исковых требований. В случае их удовлетворения, просил снизить размер штрафных санкций в порядке ст. 333 ГК РФ, а также уменьшить размер компенсации морального вреда, судебных расходов. Также ответчик просил предоставить отсрочку исполнения решения суда до ДД.ММ.ГГГГ включительно.

Суд, выслушав представителя истцов ФИО5, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующим выводам.

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 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» 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 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»).

Согласно ч. 1 ст. 6 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» 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 ФИО3, ФИО2 заключен договор участия в долевом строительстве № -П1, по условиям которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта

передать участникам долевого строительства объект долевого строительства – квартиру (условный № , этаж расположения 8, номер подъезда 4, проектная площадь 86,68 кв.м.).

Согласно п.3.1 договора цена договора составляет 15 891 229,90 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.

ДД.ММ.ГГГГ ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» получено разрешение жилищной политики <адрес> № RU № о вводе объекта в эксплуатацию: многоквартирный жилой дом со встроено – пристроенными нежилыми помещениями и автостоянкой, корпус 1 – ДКРТ (1 очередь строительства, 1 этап) по адресу: <адрес> , г.о. Мытищи, <адрес> , территория ограниченная <адрес> , Рабочая, Опанского, Селезнева.

Квартира истцам передана по акту приема-передачи от 10.06.2026.

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

27.05.2026 истцы в адрес ответчика направили претензию с требованием о выплате неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, которая оставлена ответчиком без удовлетворения.

Согласно ч. 2 ст. 6 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» 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.

Истец просит взыскать с ответчика неустойку за период с 01.01.2026 по 10.06.2026 в размере 2 473 205,08 руб., исходя из расчета: 15 891 229,90?161?1/150?14,5%.

Согласно закону №214-ФЗ, неустойка рассчитывается исходя из ставки, действующей на «день исполнения обязательства».

На день исполнения обязательства ключевая ставка Банка России составляла 16%.

Следовательно, расчет неустойки за весь период просрочки должен производиться единообразно с применением ключевой ставки ЦБ РФ, действовавшей на последний день срока, установленного договором, в который застройщик должен был исполнить свое обязательство без нарушения прав.

Согласно ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ, неустойка исчисляется «от цены договора».

Суд не может согласиться с расчётом истцов, и сделал свой расчет неустойки за период с 02.01.2026 – 10.06.2026 в размере 2 712 103,24 руб. (15 891 229,90 ? 160 ? 1/150 ? 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 21 декабря 2000 года N 263-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, суд находит возможным применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить подлежащую взысканию неустойку до суммы 1 070 000 руб.

Согласно ч. 2 ст. 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» 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 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» суд полагает надлежащим взыскать с ответчика в пользу истцов компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб.

В соответствии с ч. 3 ст. 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.

Таким образом, с ответчика в пользу истцов также подлежит взысканию штраф в размере 54 500 руб., исходя из расчета: (1 070 000 руб. + 20 000 руб.) x 5%.

Оснований для снижения штрафа судом не установлено.

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 N 1 от 21 января 2016 года «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 гражданскому делу. В связи с чем расходы по оформлению доверенности в размере 2 500 руб. подлежат взысканию с ответчика в пользу истцов.

В силу ст. 98 ГПК РФ с ответчика в пользу истцов также подлежит взысканию государственная пошлина пропорционально удовлетворенным требованиям в размере 14 732,00 руб.

По правилам ч. 1 ст. 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой истец освобожден, подлежит взысканию в доход местного бюджета с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов в размере 28 700 руб.

18.03.2024 Правительством Российской Федерации принято Постановление 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 соответствии с п. 1 указанного Постановления, в отношении применения неустойки (штрафа, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику в части их уплаты, предусмотренных абзацами вторым и седьмым - девятым настоящего пункта, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до дня вступления в силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до 31 декабря 2026 включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению со дня вступления в силу настоящего постановления, в период отсрочки не исполняются банками или иными кредитными организациями, осуществляющими обслуживание счетов застройщика. Отсрочка, предусмотренная

настоящим абзацем и предоставленная до 1 января 2025, может быть продлена на срок до 31 декабря 2026 включительно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно п. 3 Постановления особенности, установленные пунктами 1 и 2 настоящего постановления, применяются, в том числе, к правоотношениям, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, заключенных до дня вступления в силу настоящего постановления.

Постановление вступило в силу 22.03.2024 (дата опубликования).

Оснований для предоставления ответчику отсрочки решения суда суд не усматривает, ответчик не лишен права обратиться за отсрочкой на стадии исполнения судебного акта.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИОЗ , ФИО2 к ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов – удовлетворить частично.

Взыскать в равных долях с ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» (ИНН 5007112672, ОГРН 1215000031850) в пользу ФИОЗ ДД.ММ.ГГГГ года рождения, (паспорт <данные изъяты>), ФИО2 , ДД.ММ.ГГГГ года рождения, (паспорт <данные изъяты>) неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 1 070 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб., штраф в размере 54 500 руб., расходы по оплате нотариальной доверенности в размере 2 500 руб., расходы по оплате госпошлины в размере 14 732 руб., всего в сумме 1 161 732 руб.

В удовлетворении исковых требований ФИОЗ , ФИО2 к ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, судебных расходов, штрафа, в большем размере – отказать.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» (ИНН 5007112672, ОГРН 1215000031850) в доход городского округа <адрес> государственную пошлину в размере 28 700 руб.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Мытищинский городской суд <адрес> .

Судья: подпись Ю.К. Егорова

Мотивированное решение изготовлено ДД.ММ.ГГГГ .

Судья: подпись Ю.К. Егорова