

Решение по гражданскому делу № 2-8668/2026

Мытищинский городской суд Московской области

КОПИЯ

Дело №2-8668/2026

УИД: 50RS0028-01-2026-008500-58

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

12 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 №2-8668/2026 по иску ФИО к ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент» о взыскании стоимости устранения строительных недостатков, неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

ФИО2 обратились в суд с иском к ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент», в котором просят взыскать с ответчика в свою пользу стоимость строительных недостатков в размере 100 031,78 руб., неустойку за нарушение срока удовлетворения требований с даты вынесения судом решения по делу по дату фактического исполнения ответчиком решения суда в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действовавшей на дату вынесения судом решения, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков, штраф в размере 5% от присужденных судом сумм, компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 50 000 руб., расходы на оплату досудебного заключения специалиста в размере 50 000 руб., расходы на оформление нотариальной доверенности в размере 2 800 руб., почтовые расходы в размере 118 руб.

В обоснование исковых требований истцами указано, что ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 и ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент» был заключен договор участия в долевом строительстве № -П1. Цена договора составила 6 292 415,22 руб. ДД.ММ.ГГГГ объект долевого строительства - квартира, расположенная по адресу: <адрес> , была передана истцу по акту приема-передачи. В ходе осмотра квартиры истцом были обнаружены строительные недостатки, которые застройщиком добровольно не устранены. Согласно досудебному заключению специалиста №МСК/СТЭ/КРИ/9802 от ДД.ММ.ГГГГ стоимость устранения выявленных недостатков составляет 100 031,78 руб.

ДД.ММ.ГГГГ истец направил в адрес ответчика требование о возмещении расходов на устранение недостатков, однако требования истца оставлены ответчиком без удовлетворения, что явилось основанием для обращения истца в суд с иском.

Истец ФИО2 в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещалась по правилам ст. 113 ГПК РФ.

Представитель ответчика ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент» в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещался по правилам ст. 113 ГПК РФ, представил суду

письменные возражения на иск, просил об отказе в удовлетворении заявленных истцом требований в полном объеме, поскольку недостатки устранены в полном объеме.

С учетом изложенного, а также положений ст. 167 ГПК РФ, суд полагает возможным рассмотреть дело в данном судебном заседании в отсутствие неявившихся лиц.

Изучив материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, с учетом требований ст. 56 ГПК РФ и по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему выводу.

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, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями. 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 г. № 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.

Согласно ч. 1 ст. 8 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» 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.

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 № 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 № 214-ФЗ.

Согласно ч. 1 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обязанность застройщика 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.

В случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей 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: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; соразмерного уменьшения цены договора; возмещения своих расходов на устранение недостатков (часть 2 статьи 7 Федерального закона № 214-ФЗ).

Согласно ч. 5 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, а также результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

Согласно ч. 6 ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» участник долевого строительства вправе предъявить иск в суд или предъявить застройщику в письменной форме требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства с указанием выявленных недостатков (дефектов) при условии, что такие недостатки (дефекты) выявлены в течение гарантийного срока. Застройщик обязан устранить выявленные недостатки (дефекты) в срок, согласованный застройщиком с участником долевого строительства. В случае отказа застройщика удовлетворить указанные требования во внесудебном порядке полностью или частично либо в случае неудовлетворения полностью или частично указанных требований в указанный срок участник долевого строительства имеет право предъявить иск в суд.

Судом установлено и подтверждено материалами дела, что ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 и ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент» был заключен договор участия в долевом строительстве № -П1, в соответствии, с условиями которого застройщик обязуется 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 участнику долевого строительства объект долевого строительства.

Объектом долевого строительства является жилое помещение — квартира с условным номером 29, общей площадью 28,4 кв.м, расположенная в многоквартирном жилом доме по строительному адресу: <адрес> , <адрес> , территория, ограниченная <адрес> , Рабочая, Опанского, Селезнева, на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0100605:823.

Согласно п. 3.1. договора, цена договора составила 6 292 415,22 руб.

Финансовые обязательства по договору истцом исполнены в полном объеме.

ДД.ММ.ГГГГ между сторонами подписан передаточный акт № б/н к договору участия в долевом строительстве № -П1 от ДД.ММ.ГГГГ , по которому истцу передано жилое помещение — <адрес> , расположенная по адресу: <адрес> , г.о. <адрес> , <адрес> .

В ходе осмотра квартиры истцом были обнаружены строительные недостатки.

Согласно п.3 передаточного акта от ДД.ММ.ГГГГ недостатки, указанные в приложении № настоящего акта, не являются существенными. Срок устранения недостатков Застройщиком составляет не более 60 календарных дней с даты подписания настоящего акта.

ДД.ММ.ГГГГ истец направила в адрес ответчика требование о возмещении расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства, однако требования истца оставлены ответчиком без удовлетворения.

Согласно досудебному заключению специалиста №МСК/СТЭ/КРИ/9802 в квартире по адресу: <адрес> , г.о. <адрес> , <адрес> , выявлены строительные недостатки. Стоимость устранения выявленных недостатков составила 100 031,78 руб.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Ответчиком ходатайств о назначении по делу судебной экспертизы не заявлено.

Ответчиком представлен акт об устранении недостатков объекта долевого строительства от 18.07.2026 года, согласно которому все недостатки, указанные в передаточном акте, застройщиком устранены полностью, участник долевого строительства претензий по качеству квартиры к застройщику не имеет.

Исходя из вышеприведенных норм материального права, принимая во внимание что:

15.05.2026 — подписан передаточный акт, зафиксирован срок устранения не более 60 дней

14.07.2026 — последний день 60-дневного срока, когда застройщик обязан был всё исправить.

18.07.2026 — подписан акт об устранении, суд приходит к выводу о том, что требования истца о взыскании с ответчика денежных средств в счет возмещения расходов на устранение недостатков объекта долевого строительства, не подлежат удовлетворению.

В соответствии с ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 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.

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

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В соответствии со ст. 1101 ГК РФ 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.

Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

Учитывая, что судом установлен факт нарушения ответчиком прав истца, как стороны договора об участии в долевом строительстве, принимая во внимание характер и объем допущенных нарушений, руководствуясь принципом разумности и справедливости, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., что, по мнению суда, является соразмерным и разумным, полагая, что заявленная истцом сумма компенсации явно завышена.

Согласно ч. 3 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 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.

Согласно ч. 8 ст. 7 Федерального закона № 214-ФЗ за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, за нарушения сроков исполнения требования о соразмерном уменьшении цены договора, требования о возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов) застройщик уплачивает участнику долевого строительства за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период соответствующего нарушения, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов), или от суммы, подлежащей возмещению участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин,

приобретающий жилое помещение исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, предусмотренная настоящей частью неустойка (пеня) уплачивается застройщиком в двойном размере, но не более стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов).

Согласно п. 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", по смыслу статьи 330 ГК РФ, 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 (часть 1 статьи 7, статья 8, пункт 16 части 1 статьи 64 и часть 2 статьи 70 Закона об исполнительном производстве). 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 ГПК РФ, статья 179 АПК РФ).

При этом день фактического исполнения нарушенного обязательства, в частности, день уплаты задолженности кредитору, включается в период расчета неустойки.

Согласно ч. 3 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 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.

Учитывая, что в силу вышеуказанных положений ч. 4 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ требования об уплате неустойки (штрафов, пеней) подлежат включению в общую сумму, подлежащую взысканию с застройщика, которая не может превышать 3% от цены договора, при этом стоимость устранения недостатков объекта долевого строительства взыскана судом в размере 3% от цены договора, в связи с чем, сверх указанной суммы в силу закона неустойка не может быть взыскана, а также, учитывая положения постановления Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 года № 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», суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении

требований о взыскании с ответчика в пользу истцов неустойки за нарушение срока исполнения требования о возмещении расходов на устранение недостатков с даты вынесения судом решения по делу по дату фактического исполнения ответчиком решения суда в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действовавшей на дату вынесения судом решения, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков, штрафа.

Поскольку строительные недостатки объекта долевого строительства ответчиком устранены, а штрафа за неисполнение требований в добровольном порядке входит в 3%, суд не находит оснований для удовлетворения требования о взыскании штрафа в размере 5%.

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 ч. 1 ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

По смыслу ст. 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе, суммы, подлежащие выплате экспертам, специалистам; другие признанные судом необходимыми расходы.

Принимая во внимание тот факт, что определение размера причиненного истцам ущерба явилось необходимым условием для обращения в суд, требовалось для определения цены иска, суд считает подлежащими удовлетворению требования истцов о взыскании с ответчика расходов по оплате досудебного заключения специалиста в размере 50 000 руб.

В соответствии со ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Разрешая вопрос о возмещении судебных расходов, суд с учетом степени сложности, объема совершенных представителем процессуальных действий и оказанных юридических услуг при рассмотрении дела, с учетом принципа разумности и соразмерности, учитывая положения ст. 100 ГПК РФ, приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца расходов на оплату услуг представителя в размере 35 000 руб.

В соответствии с абзацем 3 пункта 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 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.

Представленная доверенность вышеуказанным признакам отвечает, в связи, с чем расходы на ее оформление подлежат взысканию в пользу истца с ответчика в размере 2 800 руб.

Из предоставленных документов судом установлено, что истец ФИО2 так же понесла расходы на оплату почтовой корреспонденции в размере 118 руб.

Таким образом, на основании изложенного, суд приходит к выводу, что требование истца ФИО2 о взыскании судебных расходов на оплату почтовой корреспонденции, подлежит возмещению ответчиком в размере 118 руб.

По правилам ч. 1 ст. 103 ГПК РФ государственная пошлина, подлежит взысканию в доход местного бюджета с ответчика пропорционально удовлетворенной части исковых требований, в том числе, неимущественного характера, что, исходя из положений подп. 1, 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ, составляет 3 000 руб.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО2 к ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент» о взыскании стоимости устранения строительных недостатков, неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент», ИНН 5007112672, ОГРН 1215000031850, в пользу ФИО2 , ДД.ММ.ГГГГ года рождения, паспорт <данные изъяты>, компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., расходы на оплату услуг представителя в размере 35 000 руб., расходы на оплату досудебного заключения специалиста в размере 50 000 руб., расходы на оформление нотариальной доверенности в размере 2 800 руб., почтовые расходы в размере 118 руб., всего в сумме 97 918? руб.

В удовлетворении исковых требований ФИО2 к ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент» о взыскании стоимости устранения строительных недостатков, неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов в большем размере - отказать.

Взыскать с ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент» в доход городского округа Мытищи Московской области государственную пошлину в размере 3 000 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 Московской области.

Судья: подпись Ю.К. Егорова

Мотивированное решение суда изготовлено ДД.ММ.ГГГГ .

Судья: подпись Ю.К. Егорова