

Решение по гражданскому делу № 02-4049/2026

Бутырский районный суд г. Москвы

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

адрес

16 июля 2026 года

Бутырский районный суд адрес в составе

председательствующего судьи Игнатовой

Е.А., при помощнике фио, рассмотрев в

открытом судебном заседании

гражданское дело №2-4049/2026 по исковому

заявлению ФИО к ООО

«Специализированный застройщик

«Ломоносов Девелопмент» о взыскании

неустойки за нарушение срока передачи

объекта долевого строительства,

компенсацию морального вреда, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Истец фио обратился в суд с иском к

ответчику ООО СЗ «Ломоносов

Девелопмент» о взыскании неустойки за

нарушение срока передачи объекта

долевого строительства, компенсацию

морального вреда, штрафа, судебных

расходов, расходов на оплату

юридических услуг, в котором просит суд

взыскать с ответчика в пользу истца

неустойку за нарушение срока передачи

участнику долевого строительства

объекта долевого строительства за

период с 01 января 2026 года по 12 мая 2026

года в размере сумма, неустойку за

период с 13 мая 2026 года по дату фактического исполнения требований, штраф, компенсацию морального вреда в размере сумма, расходы на оплату услуг представителя в размере сумма, почтовые расходы в размере сумма, расходы на оплату государственной пошлины в размере сумма, расходы на оплату услуг по предоставлению уведомления об отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости запрашиваемых сведений в размере сумма Требования мотивированы неисполнением ответчиком обязательств по договору участия в долевом строительстве № 724-П1 от 13.01.2025 г., по срокам передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства до 31 декабря 2025 года. Истец в полном объеме исполнила свои обязательства по оплате цены договора, однако объект долевого строительства не был передан своевременно. В судебное заседание истец не явился, извещен, направил в судебное заседание своего представителя, который иски требования поддержал, просил суд требования искового заявления удовлетворить в полном объеме. Представитель ответчика в судебное заседание не явился, извещен, направил в суд письменные возражения на исковое заявления, в которых иск

не признал, просил отказать в
удовлетворении заявленных
требований, в случае удовлетворения
просил о снижении в соответствии со ст.
333 ГК РФ неустойки и штрафа, ссылаясь на
их несоразмерность

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ
судом рассмотрено дело в отсутствие
истца и представителя ответчика
при данной явке участников процесса.

Выслушав представителя истца,
исследовав письменные материалы дела,
оценив представленные доказательства
в их совокупности, с учетом требований

HYPERLINK

"[https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=529664&ds
t=100260&field=134&date=13.07.2026](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=529664&ds
t=100260&field=134&date=13.07.2026)" ст. 56 ГПК РФ и по
правилам HYPERLINK

"[https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=529664&ds
t=100297&field=134&date=13.07.2026](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=529664&ds
t=100297&field=134&date=13.07.2026)" ст. 67 ГПК РФ, суд
приходит к следующему.

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. 309 ГК РФ
обязательства должны исполняться

надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В силу ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии с п. 1 ч. 2 ст. 1 ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения таких денежных средств граждан не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности (далее привлечение денежных средств граждан для строительства), допускается только на основании договора участия в долевом строительстве.

Согласно ст. 4 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 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. Договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В соответствии с ст. 6 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. 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.

Частью 4 статьи 8 ФЗ "Об участии в
долевом строительстве многоквартирных
домов и иных объектов недвижимости и о
внесении изменений в некоторые
законодательные акты Российской
Федерации" предусмотрено, что
застройщик не менее чем за месяц до
наступления установленного договором

срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи.

Судом установлено, что 13 января 2025 г. был заключен договор долевого строительства № 724-П1, в котором указано, что срок передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства до 31 декабря 2025 года, однако в нарушение требований договора квартире передана 27 мая 2026 года.

Стоимость приобретаемого объекта, согласно п. 3.1 договора от 13.01.2025 г., составляет сумма

Обязательства по оплате стоимости

квартиры исполнены истцом

своевременно и в полном объеме.

В соответствии с п. 2.5 договора,

помещение должно быть передано истцу в

срок не позднее 31.12.2025 г., однако, объект

долевого строительства был передан

27.05.2026года.

Истец направил ответчику претензию с

требованием выплатить неустойку за

нарушение срока передачи объекта

долевого строительства. Однако

указанное требование исполнено не

было.

Факт нарушения обязательств по

договору установлен судом, в связи с

чем, требование истца о присуждении им

законной неустойки за нарушение сроков

передачи объекта долевого

строительства обосновано.

В соответствии с п.1 ст. 330 ГК РФ

неустойкой (штрафом, пеней) признается

определенная законом или договором

денежная сумма, которую должник обязан

уплатить кредитору в случае

неисполнения или ненадлежащего

исполнения обязательства, в частности

в случае просрочки исполнения.

В соответствии со ст. 333 Гражданского

кодекса РФ, если подлежащая уплате

неустойка явно несоразмерна

последствиям нарушения обязательства,

суд вправе уменьшить неустойку.

Конституционный Суд Российской Федерации в п. 2 Определения от 21.12.2000 г. N 263-0, указал, что положения пункта 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Применительно к обстоятельствам настоящего дела днем исполнения обязательства по смыслу [HYPERLINK "consultantplus://offline/ref=0BD7E7C11540B648227D585ECB1E223FD58FBA0539A63E43DD3D206B63174B6FDE378736A195822B8129CED105EE445100E588D458HF51L"](https://consultantplus://offline/ref=0BD7E7C11540B648227D585ECB1E223FD58FBA0539A63E43DD3D206B63174B6FDE378736A195822B8129CED105EE445100E588D458HF51L) ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ в ее системной взаимосвязи с положениями [HYPERLINK "consultantplus://offline/ref=0BD7E7C11540B648227D585ECB1E223FD58FBD093CA63E43DD3D206B63174B6FDE378736A6968A7EDB39CA9852E758551BFB8FCA58F379H052L"](https://consultantplus://offline/ref=0BD7E7C11540B648227D585ECB1E223FD58FBD093CA63E43DD3D206B63174B6FDE378736A6968A7EDB39CA9852E758551BFB8FCA58F379H052L) п. 1 ст. 314 ГК РФ является последний день периода, в течение которого ответчик обязался передать истцу объект долевого строительства, а именно – 31 декабря 2025 года, в период с 02 января 2026 года по 27 мая 2026 года количество просроченных дней составляет 147 дней, размер одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства составлял 7,5%.

Суд соглашается с представленным

истцом расчетом неустойки, исключая
периоды введенных мораториев
Постановлением Правительства РФ 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" (за 147 дней), по ставке 7,5%
годовых в размере сумма, которую на
основании положений ст. 333 ГК РФ суд
снижает до суммы в размере сумма,
полагая ее справедливой и
соответствующей принципу разумности.
Отказывая во взыскании
неустойки за нарушение
предусмотренного договором участия в
долевом строительстве срока передачи
участнику долевого строительства
объекта долевого строительства с 13 мая
2026 года по дату фактического
исполнения требований, суд,
руководствуясь разъяснениями пункта 42
постановления Пленума Верховного Суда
Российской Федерации от 24 марта 2016 г. N 7
"О применении судами некоторых
положений Гражданского кодекса
Российской Федерации об
ответственности за нарушение
обязательств", приходит к выводу об

отсутствии основания для применения к виновному лицу (застройщику) двойной меры гражданско-правовой ответственности в виде законной неустойки.

Так же истец просил суд, взыскать с ответчика компенсацию морального вреда в размере сумма в пользу истца.

Согласно ч. 2 ст. 10 ФЗ от 30.12.2004 N 214, 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 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
гражданина, которому причинен вред.
В силу ст. 1101 ГК РФ компенсация
морального вреда осуществляется в
денежной форме (п. 1). 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 (п. 2).

С учетом принципа разумности и справедливости, характера причиненного истцами нравственных страданий по вине ответчика, так как ответчик нарушил договорные обязательства, поскольку ответчик не передал объект долевого строительства в установленный договором срок истцам, и суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истцов компенсацию морального вреда в размере сумма. Материалами дела установлено, что истец обратился к ответчику с претензией в досудебном порядке, которая оставлена последним без удовлетворения.

Согласно ч. 3 ст. 10 ФЗ от 30.12.2004 N 214, 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.

Так, взысканию с ответчика в пользу
истца подлежит штраф в размере 5%, что
составит сумма, указанный
размер штрафа суд признает соразмерным
последствиям нарушенного
обязательства, в связи с чем, оснований
для применения ст. 333 ГК РФ суд не
усматривает.

При этом, как следует из разъяснений,
содержащихся в п. 2 Постановления
Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17
"О рассмотрении судами гражданских дел
по спорам о защите прав потребителей",
если отдельные виды отношений с
участием потребителей регулируются и
специальными законами Российской
Федерации, содержащими нормы
гражданского права (например, договор
участия в долевом строительстве,
договор страхования, как личного, так и
имущественного, договор банковского
вклада, договор перевозки, договор
энергоснабжения), то к отношениям,
возникающим из таких договоров, Закон о
защите прав потребителей применяется в
части, не урегулированной специальными
законами.

Таким образом, суд пришел к выводу, что
оснований для взыскания с ответчика
штрафа в соответствии с Законом "О
защите прав потребителей" не имеется, а

взысканию подлежит штраф в соответствии с ч. 3 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

На основании ст. 100 ГПК РФ, с учетом принципа разумности и справедливости, характера и сложности дела, суд взыскивает расходы на оплату услуг представителя в размере сумма, которые признаются судом судебными издержками, напрямую связанными с защитой истцом своих нарушенных прав и необходимыми для обращения в суд с настоящим иском.

В силу 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 [HYPERLINK](https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=531302&ds)

"<https://docs7.online-sps.ru/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=531302&ds> t=100469&field=134&date=01.07.2026" частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

Подтвержденные материалами дела почтовые расходы истца в размере сумма, расходы на оплату государственной пошлины в размере сумма, расходы на оплату услуг по предоставлению уведомления об отсутствии в Едином государственном реестре

недвижимости запрашиваемых сведений
в размере сумма, в соответствии со
статьями 94, 98 ГПК РФ подлежат отнесению
на ответчика, так как суд признает, что
данные расходы связаны с рассмотренным
делом.

Представителем ответчика заявлено о
предоставлении отсрочки исполнения
решения суда до 31 декабря 2026 года в
соответствии с Постановлением
Правительства РФ от 18.03.2024 года N 326.

В соответствии с Постановлением
Правительства РФ от 18.03.2024 № 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», вступившим в законную
силу 22 марта 2024 года, неустойка (штраф,
пени), иные финансовые санкции,
подлежащие 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» уплате гражданину -
участнику долевого строительства за
неисполнение или ненадлежащее

исполнение обязательств по договорам
участия в долевом строительстве,
заключенным исключительно для личных,
семейных, домашних и иных нужд, не
связанных с осуществлением
предпринимательской деятельности, не
начисляются за период со дня
вступления в силу настоящего
постановления до 31 декабря 2024г.
включительно.

Постановлением Правительства
Российской Федерации от 19.06.2025 № 925
(далее – постановлением Правительства
РФ № 925) внесены изменения в
постановление Правительства
Российской Федерации от 18.03.2024 № 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» (далее –
постановлением Правительства РФ № 326),
которым в период с 01.01.2025 до 31.12.2025
включительно предусмотрен мораторий
на взыскание с застройщиков неустойки
(штрафа, пени), иных финансовых санкций,
а также других мер ответственности.
С учетом вышеизложенного,
руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ, суд,

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО к ООО

«Специализированный застройщик

«Ломоносов Девелопмент» о взыскании

неустойки за нарушение срока передачи

объекта долевого строительства,

компенсацию морального вреда, штрафа –

удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный

застройщик «Ломоносов Девелопмент»

(ИНН 5007112672) в пользу ФИО (паспорт <данные изъяты>) неустойку в размере сумма,

компенсацию морального вреда в размере

сумма, штрафа в размере сумма, расходы

на оплату услуг представителя в

размере сумма, почтовые расходы сумма,

расходы на оплату государственной

пошлины в размере сумма, расходы на

оплату услуг по предоставлению

уведомления об отсутствии в Едином

государственном реестре недвижимости

запрашиваемых сведений в размере

сумма, в удовлетворении остальной

части требований отказать.

Предоставить ООО «Специализированный

застройщик «Ломоносов Девелопмент»

(ИНН 5007112672) отсрочку исполнения решения

суда в части финансовых санкций до 31

декабря 2026 года.

Решение может быть обжаловано в

апелляционном порядке в Московский

городской суд в течение месяца со дня

принятия решения суда в окончательной

форме.

В соответствии с положениями ч. 1 ст. 321

ГПК РФ апелляционные жалоба,
представление подаются через суд,
принявший решение.

Мотивированное решение изготовлено 14
августа 2026 года.

Судья

Е.А. Игнатова

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(Резолютивная часть в порядке ст. 199

ГПК РФ)

адрес

16 июля 2026 года

Бутырский районный суд адрес в составе
председательствующего судьи Игнатовой
Е.А., при помощнике фео, рассмотрев в
открытом судебном заседании
гражданское дело №2-4049/2026 по исковому
заявлению ФИО к ООО

«Специализированный застройщик
«Ломоносов Девелопмент» о взыскании
неустойки за нарушение срока передачи
объекта долевого строительства,
компенсацию морального вреда, штрафа,
руководствуясь ст.ст. 193, 199 ГПК РФ,

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО к ООО
«Специализированный застройщик
«Ломоносов Девелопмент» о взыскании
неустойки за нарушение срока передачи
объекта долевого строительства,
компенсацию морального вреда, штрафа –

удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный
застройщик «Ломоносов Девелопмент»

(ИНН 5007112672) в пользу ФИО (паспорт <данные изъяты>) неустойку в размере сумма,
компенсацию морального вреда в размере
сумма, штрафа в размере сумма, расходы
на оплату услуг представителя в
размере сумма, почтовые расходы сумма,
расходы на оплату государственной
пошлины в размере сумма, расходы на
оплату услуг по предоставлению
уведомления об отсутствии в Едином
государственном реестре недвижимости
запрашиваемых сведений в размере
сумма, в удовлетворении остальной
части требований отказать.

Предоставить ООО «Специализированный
застройщик «Ломоносов Девелопмент»
(ИНН 5007112672) отсрочку исполнения решения
суда в части финансовых санкций до 31
декабря 2026 года.

Решение может быть обжаловано в

апелляционном порядке в Московский
городской суд в течение месяца со дня
принятия решения суда в окончательной
форме.

В соответствии с положениями ч. 1 ст. 321

ГПК РФ апелляционные жалоба,
представление подаются через суд,
принявший решение.

Судья:

Е.А.

Игнатова

Дело№2-4049/2026

УИД: 77RS0003-02-2026-006540-39