

Решение по гражданскому делу № 02-7258/2026

Хорошевский районный суд г. Москвы

Дело №2-7258/2026

УИД 77RS0031-02-2026-011891-59

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

04 августа 2026 года

адрес

Хорошевский районный суд адрес в

составе председательствующего судьи

Волковой М.А.,

при секретаре Павловой К.А.,

рассмотрев в открытом судебном

заседании гражданское дело №2-7258/2026 по

исковому заявлению ФИО к ООО СЗ «ЛОМОНОСОВ

ДЕВЕЛОПМЕНТ» о взыскании неустойки за

нарушение сроков передачи объектов

долевого строительства, компенсации

морального вреда, штрафа, судебных

расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец фио обратилась в суд с иском к ООО

СЗ «ЛОМОНОСОВ ДЕВЕЛОПМЕНТ», в котором

просит взыскать с ответчика в свою

пользу неустойку за нарушение срока

передачи объекта долевого

строительства по договору №350-П1 от

26.02.2025 в размере сумма за период с 01.01.2026

по 17.06.2026, неустойку за нарушение срока

передачи объекта долевого

строительства по договору №179-КЛ-П1 от

28.02.2025 в размере сумма за период с 01.01.2026

по 17.06.2026, компенсацию морального вреда
в размере сумма, штраф в размере 5% от
присужденной суммы, расходы по оплате
услуг представителя в размере сумма,
расходы по оформлению нотариальной
доверенности в размере сумма, расходы
по оплате государственной пошлины в
размере сумма

Исковые требования мотивированы тем,
что между ФИО (участник) и ООО
СЗ «ЛОМОНОСОВ ДЕВЕЛОПМЕНТ»
(застройщик) был заключен Договор №350-П1
участия в долевом строительстве от
26.02.2025, предметом которого являлось
строительство Застройщиком
многоквартирного дома, расположенного
на земельном участке с кадастровым
номером 50:12:0100695:823 по адресу: адрес,
г.адрес, адрес, территория,
ограниченная адрес, Рабочая, Опанского,
Селезнева, корп. 1-ДКРТ, и обязанность
Застройщика по передаче Объекта
 долевого строительства, жилого
помещения - трехкомнатной квартиры №350,
расположенной на 5 этаже секции 4,
площадью 86,40 кв.м. участнику долевого
строительства в срок не позднее 31.12.2025.

Цена квартиры, в соответствии с
Договором долевого участия составляет
сумма

Между ФИО (участник) и ООО СЗ
«ЛОМОНОСОВ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (застройщик)
был заключен Договор №179-КЛ-П1 участия в

долевом строительстве от 28.02.2025,
предметом которого являлось
строительство Застройщиком
многоквартирного дома, расположенного
на земельном участке с кадастровым
номером 50:12:0100695:823 по адресу: адрес,
г.адрес, адрес, территория,
ограниченная адрес, Рабочая, Опанского,
Селезнева, корп. 1-ДКРТ, и обязанность
Застройщика по передаче Объекта
 долевого строительства, нежилого
помещения - кладовой №К179,
расположенной на -1 этаже, площадью 3,90
кв.м. участнику долевого строительства
в срок не позднее 31.12.2025. Цена квартиры,
в соответствии с Договором долевого
участия составляет сумма
Обязательства по оплате договоров
истцом исполнены в полном объеме.
Однако ответчик свои обязательства по
передаче объектов исполнил
ненадлежащим образом, объекты
переданы участнику строительства
17.06.2026. Истцом в адрес ответчика
направлена претензия с требованием об
уплате неустойки за нарушение сроков
передачи объектов строительства,
однако требования претензии
ответчиком не выполнены, что стало
причиной обращения истца в суд с иском.
Истец ф.и.о. и ее представитель ф.и.о. в
судебном заседании исковые требования
поддержали по доводам, изложенным в

исковом заявлении.

Представитель ответчика ООО СЗ «ЛОМОНОСОВ ДЕВЕЛОПМЕНТ» в судебное заседание не явился, представлен письменный отзыв на иск, в котором ответчик исковые требования не признает, в случае удовлетворения исковых требований просит применить положения ст.333 ГК РФ.

С учетом положений ст. 167 ГПК РФ, суд счел возможным рассмотреть дело при установленной явке.

Суд, заслушав пояснения истца, представителя истца, исследовав письменные материалы дела, считает иск подлежащим частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что между ФИО (участник) и ООО СЗ «ЛОМОНОСОВ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (застройщик) был заключен Договор №350-П1 участия в долевом строительстве от 26.02.2025, предметом которого являлось строительство Застройщиком многоквартирного дома, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 50:12:0100695:823 по адресу: адрес, г.адрес, адрес, территория, ограниченная адрес, Рабочая, Опанского, Селезнева, корп. 1-ДКРТ, и обязанность Застройщика по передаче Объекта долевого строительства, жилого помещения - трехкомнатной квартиры №350, расположенной на 5 этаже секции 4,

площадью 86,40 кв.м. участнику долевого
строительства в срок не позднее 31.12.2025.

Цена квартиры, в соответствии с

Договором долевого участия составляет

сумма

Между ФИО (участники) и ООО СЗ

«ЛОМОНОСОВ ДЕВЕЛОПМЕНТ» (застройщик)

был заключен Договор №179-КЛ-П1 участия в

долевом строительстве от 28.02.2025,

предметом которого являлось

строительство Застройщиком

многоквартирного дома, расположенного

на земельном участке с кадастровым

номером 50:12:0100695:823 по адресу: адрес,

г.адрес, адрес, территория,

ограниченная адрес, Рабочая, Опанского,

Селезнева, корп. 1-ДКРТ, и обязанность

Застройщика по передаче Объекта

долевого строительства, нежилого

помещения - кладовой №К179,

расположенной на -1 этаже, площадью 3,90

кв.м. участнику долевого строительства

в срок не позднее 31.12.2025. Цена квартиры,

в соответствии с Договором долевого

участия составляет сумма

Обязательства по оплате договоров

истцом исполнены в полном объеме, что

подтверждается представленными в

материалы дела справками о платежах со

счетов эскроу.

Ответчик свои обязательства по

передаче объектов исполнил 17.06.2026.

Разрешая иски, суд

исходит из следующего.

В силу ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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.

В соответствии со ст. 6 указанного Закона, 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

HYPERLINK

"consultantplus://offline/ref=518E3401B4D129DE79F1DC9580427500E83A3BB0F4
16D27DA3ED09C511813AA675BB3D92FD478585B4T5L" частью 3

настоящей статьи (ч.1).

В случае нарушения предусмотренного
договором срока передачи участнику
долевого строительства объекта
долевого строительства застройщик
уплачивает участнику долевого
строительства неустойку (пени) в
размере одной трехсотой HYPERLINK

"consultantplus://offline/ref=518E3401B4D129DE79F1DC9580427500E83C3FB4F2
188F77ABB405C7B1T6L" 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 (ч.2).

В случае, если строительство (создание)
многоквартирного дома и (или) иного

объекта недвижимости не может быть
завершено в предусмотренный договором
срок, застройщик не позднее чем за два
месяца до истечения указанного срока
обязан направить участнику долевого
строительства соответствующую
информацию и предложение об изменении
договора. Изменение предусмотренного
договором срока передачи застройщиком
объекта долевого строительства
участнику долевого строительства
осуществляется в порядке,
установленном ГК РФ (ч. 3).

Как указывалось выше, по условиям
заключенного договора участия в
долевом строительстве застройщик
обязан передать объект долевого
строительства участникам долевого
строительства не позднее 31.12.2025.

Какого-либо дополнительного
соглашения об изменении срока передачи
объекта между сторонами не
заключалось.

В силу ст. 431 ГК РФ, при толковании
условий договора судом принимается во
внимание буквальное значение
содержащихся в нем слов и выражений.

Буквальное значение условия договора в
случае его неясности устанавливается
путем сопоставления с другими
условиями и смыслом договора в целом.

Согласно 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 [HYPERLINK](#)
"consultantplus://offline/ref=83CE80E82E67652197CEDEB192D92C5FC5F5DACB9F
646AFC3E558B68E7A9CB2D34A2F02FB2116C28I8a4K" обычаями
делового оборота или иными обычно
предъявляемыми требованиями.
В соответствии со 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.
В силу ч. 1 ст. 314 ГК РФ, если
обязательство предусматривает или
позволяет определить день его
исполнения или период времени, в
течение которого оно должно быть
исполнено, обязательство подлежит
исполнению в этот день или,
соответственно, в любой момент в
пределах такого периода.

В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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 неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

В соответствии с ч.1, ч.5 ст.8 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" передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта

долевого строительства вправе
потребовать от застройщика
составления акта, в котором
указывается несоответствие объекта
долевого строительства требованиям,
указанным в части 1 [HYPERLINK](#)
"consultantplus://offline/ref=0EBD75415C7218A8E89CC661BD777AFA4E27A50D4C
923933FD1C8EE80D19266AB9C10A425467479F2Eb4M" статьи 7
настоящего Федерального закона, и
отказаться от подписания
передаточного акта или иного документа
о передаче объекта долевого
строительства до исполнения
застройщиком обязанностей,
предусмотренных частью 2 [HYPERLINK](#)
"consultantplus://offline/ref=0EBD75415C7218A8E89CC661BD777AFA4E27A50D4C
923933FD1C8EE80D19266AB9C10A425467479F2Eb7M" статьи 7
настоящего Федерального закона.
Истцом заявлены требования о взыскании
с ответчика в свою пользу неустойки за
нарушение срока передачи объекта
долевого строительства по договору
№350-П1 от 26.02.2025 в размере сумма за
период с 01.01.2026 по 17.06.2026, неустойки за
нарушение срока передачи объекта
долевого строительства по договору
№179-КЛ-П1 от 28.02.2025 в размере сумма за
период с 01.01.2026 по 17.06.2026.
Суд не соглашается с размером и
расчетами неустойки, представленными
истцом, поскольку, согласно правовой
позиции, изложенной в Определении
Верховного Суда Российской Федерации

от 24.10.2017 года N 41-КГ 17-26, по смыслу
приведенной правовой нормы (ч. 2 ст. 6
Федерального закона N 214-ФЗ) при
исчислении неустойки, подлежащей
взысканию с застройщика в связи с
просрочкой передачи объекта долевого
строительства участнику долевого
строительства, подлежит применению
неустойка, действующая на последний
день срока исполнения застройщиком
обязательства по передаче указанного
объекта.

В силу п. 2 Постановления Правительства
РФ от 18.03.2024 года N 326 в период с 1 июля 2023
года до 31 декабря 2025 года 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 года.

Принимая во внимание, что в установленный договором срок объект долевого строительства застройщиком участнику передан не был, истец в соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» имеет право на взыскание с ответчика неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за соответствующий период.

В данном случае последним днем срока исполнения застройщиком обязательств по передаче объекта является 31.12.2025. Учитывая изложенное, размер ставки рефинансирования необходимо применять на дату последнего дня срока исполнения застройщиком обязательств по передаче объекта, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 01.07.2023 года.

Так, в соответствии с Информационным сообщением Банка России, с учетом

Постановления Правительства РФ от
18.03.2024 года N 326, на 01.07.2023 года
действовала ставка 7,5 %.

Поскольку участником долевого
строительства является гражданин,
неустойка (пени) уплачивается
застройщиком в двойном размере (ч. 2 ст. 6
Федерального закона от 30.12.2004 года №
214-ФЗ).

При таких обстоятельствах, неустойка
рассчитывается, исходя из ставки
рефинансирования Центрального банка
Российской Федерации в размере 7,5 %, за
период с 01.01.2026 по 17.06.2026 и составляет по
договору №350-П1 от 26.02.2025 сумма, исходя
из расчета: $15\,426\,028,80 \times (1/150 \times 7,5\%) \times 168$, по
договору №179-КЛ-П1 от 28.02.2025 сумма,
исходя из расчета: $456\,300,00 \times (1/150 \times 7,5\%) \times 168$.

Вместе с тем, согласно правовой позиции
Конституционного Суда РФ, высказанной
в Определении от 21 декабря 2000 года №
263-О, предоставленная суду возможность
снижать размер неустойки в случае ее
чрезмерности по сравнению с
последствиями нарушения обязательств
является одним из правовых способов,
предусмотренных в законе, которые
направлены против злоупотребления
правом свободного определения размера
неустойки, то есть, по существу, - на
реализацию требования ч. 3 ст. 17
Конституции РФ, согласно которой
осуществление прав и свобод человека и

гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в ч. 1 ст. 333 ГК Российской Федерации речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения, что не может рассматриваться как нарушение ст. 35 Конституции РФ.

Таким образом, суд полагает возможным удовлетворить ходатайство представителя ответчика и применить ст. 333 ГК РФ, снизив размер подлежащей взысканию неустойки за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства по договору №350-П1 от 26.02.2025 до сумма, по договору №179-КЛ-П1 от 28.02.2025 до сумма, поскольку подлежащая взысканию неустойка явно несоразмерна последствиям допущенных ответчиком нарушений прав истца, учитывая при этом, обстоятельства дела, принцип соразмерности ответственности последствиям нарушения обязательства, что взыскание штрафных санкций не должно служить обогащением лица, чье право нарушено, а также, с целью соблюдения интересов ответчика при применении штрафных санкций за

нарушение условий договоров и требований закона, полагая указанный размер неустойки разумным, соответствующим принципу устойчивости гражданских правоотношений между субъектами.

Согласно ч. 2 ст. 10 Федерального закона № 214-ФЗ 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.

Разрешая требования истца о компенсации морального вреда, суд учитывает, что в ходе рассмотрения настоящего дела установлено нарушение ответчиком прав истца как потребителя, в связи с чем полагает необходимым взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере сумма, полагая, что указанная сумма является соразмерной и разумной,

оснований для взыскания компенсации в ином размере суд не усматривает.

В силу 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», 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.

Взысканию в пользу истца с ответчика подлежит штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потребителя в размере сумма, исходя из расчета: $(1\ 000\ 000,00 + 35\ 500,00 + 5000,00) \times 5\%$).

Применяя положения ст. 333 ГК РФ, суд снижает подлежащий взысканию штраф до сумма

Согласно статье 88 ГПК РФ судебные

расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела. Размер и порядок уплаты государственной пошлины устанавливаются федеральными законами о налогах и сборах.

В соответствии со статьей 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся: суммы, подлежащие выплате свидетелям, экспертам, специалистам и переводчикам; 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 в соответствии со статьей 99 настоящего Кодекса; связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами; другие признанные судом необходимыми расходы.

Согласно части 1 статьи 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 силу ч. 1 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.

Расходы на оплату услуг представителя,
понесенные лицом, в пользу которого
принят судебный акт, взыскиваются
судом с другого лица, участвующего в
деле, в разумных пределах.

В связи с рассмотрением дела истец
понесла расходы по оплате юридических
услуг в сумме сумма Факт несения
расходов подтверждается
представленными в материалы дела
документами, договором, платежным
документом.

Исходя из представленных
доказательств, с учетом конкретных
обстоятельств дела, сложившихся цен на
рынке юридических услуг, принимая во
внимание характер спора, сложность,
продолжительность рассмотрения дела,
объем выполненных работ, суд приходит к
выводу о взыскании в с ответчика в
пользу истца в счет расходов по оплате
услуг представителя в размере сумма
Указанная сумма не выходит за рамки
разумных пределов возмещения расходов
на оплату услуг представителя и

соответствует уровню оплаты услуг юристов по представлению интересов доверителя в гражданском процессе, степени участия в нем представителя, доказательств, представленных в подтверждение несения истцом расходов. Согласно разъяснениям, содержащимся в п.2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 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 представленной истцом доверенности следует, что полномочия представителя истца ограничены представительством в рассматриваемом деле по рассматриваемому спору, в связи с чем, расходы на ее составление подлежат признанию судебными издержками истца, подлежащими возмещению ответчиком в заявленном размере - сумма

В силу положений ст. 98 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в пользу истца расходы по оплате государственной пошлины в размере сумма

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

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО к ООО СЗ «ЛОМОНОСОВ

ДЕВЕЛОПМЕНТ» о взыскании неустойки за

нарушение сроков передачи объектов

долевого строительства, компенсации

морального вреда, штрафа, судебных

расходов - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО СЗ «ЛОМОНОСОВ

ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ИНН: 5007112672) в пользу

ФИО

(паспорт <данные изъяты>, ИНН <данные изъяты>)

неустойку неустойку за нарушение срока

передачи объекта долевого

строительства по договору №350-П1 от

26.02.2025 в размере сумма, неустойку за

нарушение срока передачи объекта

долевого строительства по договору

№179-КЛ-П1 от 28.02.2025 в размере сумма сумма,

компенсацию морального вреда в

размере сумма, штраф в размере сумма,

расходы за составление нотариальной

доверенности в размере сумма, расходы

по оплате услуг представителя в

размере сумма, а также расходы по

оплате государственной пошлины в

размере сумма

В удовлетворении остальной части

заявленных требований - отказать.

Решение может быть обжаловано в

Московский городской суд в течение

месяца со дня принятия решения в

окончательной форме путем подачи

апелляционной жалобы через

Хорошевский районный суд адрес.

Мотивированное решение суда

изготовлено 31 августа 2026 года.

Судья М.А.

Волкова