

Решение по гражданскому делу № 2-4975/2026

Мытищинский городской суд Московской области

Дело № 2-4975/2026

УИД: 50RS0028-01-2026-002855-18

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

22 июня 2026 г. г. Мытищи Московская область

Мытищинский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Заякиной А.В., при секретаре судебного заседания Лосевой М.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-4975/2026 по иску ФИО к ООО «Специализированный застройщик «Ломоносово Девелопмент» о взыскании неустойки, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Истец ФИО2 обратился в суд с иском к ответчику ООО «СЗ «Ломоносово Девелопмент», в котором с учетом уточнений просит 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 1 710 632,73 руб., штраф в размере 855 316,36 руб.

В обоснование заявленных требований указано, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом ФИО2 (участник долевого строительства) и ответчиком ООО «СЗ Ломоносово Девелопмент» (застройщик) был заключен договор участия в долевом строительстве № -П1. По условиям заключенного договора застройщик должен был передать участнику объект долевого строительства в виде квартиры, условный № , этаж 9, расположенную по строительному адресу: <адрес> , г.о. Мытищи, <адрес> , территория, ограниченная <адрес> , Рабочая, Опанского, Селезнева в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ . Однако, в нарушение условий договора, объект долевого строительства по акту приема-передачи до настоящего времени не передан. В досудебном порядке спор остался не урегулирован, в связи с чем, истец вынужден обратиться с данным иском в суд.

Истец ФИО2 в судебное заседание явился, исковые требования с учетом уточнений поддержал в полном объеме, просила их удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «СЗ Ломоносово Девелопмент» в судебное заседание не явился, 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 ДД.ММ.ГГГГ включительно.

С учетом положений ст. 167 ГПК РФ, суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся сторон, в установленном порядке извещенных о времени и месте судебного заседания.

Выслушав истца, исследовав письменные материалы дела, суд 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 истцом ФИО2 (участник долевого строительства) и ответчиком ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» (застройщик) был заключен договор участия в долевом строительстве № -П1

Объектом долевого строительства являлось жилое помещение (квартира), проектный (условный номер) 382, этаж 9, секция 4, общей площадью 86,60 кв. м, расположенная в жилом многоквартирном <адрес> , расположенном по строительному адресу: расположенную по строительному адресу: <адрес> , г.о. <адрес> , <адрес> , территория, ограниченная <адрес> , <адрес> .

В соответствии с п. 3.1 Договора, цена объекта долевого строительства была определена в размере 15 388 000,76 руб.

Обязательства по оплате цены договора выполнены истцом в полном объеме, что ответчиком не оспаривалось.

Согласно п. 4.15 Договора, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства определен – ДД.ММ.ГГГГ .

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

Досудебная претензия, направленная в адрес ответчика 26.01.2026, оставлена без удовлетворения.

Истцом представлен расчет неустойки за период с 13.01.2026г. по 30.04.2026г., размер которой за 108 дней составляет 1 710 632,73 руб., расчет неустойки произведен по ключевой ставке 14,5-16% годовых.

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 указанного, 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 13.01.2026г. по 30.04.2026г. составляет 830 952 руб., исходя из расчета $15\,388\,000,76 \cdot 108 \cdot \frac{1}{300} \cdot 2 \cdot 7,5\%$.

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 13.01.2026 по 30.04.2026 в размере 720 000 руб.

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 истца штраф в размере 36 000 руб., полагая указанную сумму соразмерной последствиям нарушенных обязательств.

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 26.01.2026г., то суд не усматривает оснований для предоставления ООО «СЗ «Ломоносово Девелопмент» отсрочки исполнения решения суда в части взыскания неустойки до 31.12.2026 включительно.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета г.о. Мытищи Московской области подлежит взысканию государственная пошлина в размере 22 400 руб.

Руководствуясь ст. ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО2 к ООО «Специализированный застройщик «Ломоносово Девелопмент» о взыскании неустойки, штрафа – удовлетворить частично.

Взыскать ООО «Специализированный застройщик «Ломоносово Девелопмент» (ОГРН 1215000031850) в пользу ФИО2, ДД.ММ.ГГГГ года рождения, паспорт <данные изъяты>, неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого участия за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 720 000 рублей, штраф в размере 36 000 рублей.

В удовлетворении исковых требований ФИО2 к ООО «Специализированный застройщик «Ломоносово Девелопмент» о взыскании неустойки, штрафа в большем размере отказать.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Ломоносово Девелопмент» (ОГРН 1215000031850) в доход бюджета г.о. <адрес> государственную пошлину в размере 22 400 рубля.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Мытищинский городской суд <адрес> суд в течение одного месяца с даты принятия судом решения в окончательной форме

Судья ПОДПИСЬ А.В. Заякина

Мотивированное решение изготовлено – ДД.ММ.ГГГГ .

Судья ПОДПИСЬ А.В. Заякина