

Решение по гражданскому делу № 2-5310/2026

Мытищинский городской суд Московской области

дело № 2-5310/2026

УИД 50RS0028-01-2026-003810-63

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

25 июня 2026 года г. Мытищи Московской области

Мытищинский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Велюхановой Т.А., при секретаре судебного заседания Словинской О.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО к ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа, установил:

Истец ФИО2 обратилась в суд с исковым заявлением к ответчику ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент», указав на то, что ответчиком нарушен срок передачи объекта долевого строительства – квартиры условный № по строительному адресу: <адрес> , г.о. Мытищи, <адрес> , территория, ограниченная <адрес> , Рабочая, Опанского, Селезнева. Истец обратился к ответчику с претензией о выплате неустойки, однако ответчиком требования участника долевого строительства не исполнены.

Считая свои права нарушенными, с учетом уточнения требований истец просит взыскать с ответчика неустойку за просрочку передачи квартиры за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 887 230,29 руб., компенсацию морального вреда в размере 30 000 руб., штраф в размере 5% от присужденной суммы.

Истец ФИО2 в судебное заседание не явилась, извещена в соответствии с требованиями ст.113 ГПК РФ.

Представитель ответчика ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» в судебное заседание не явился, извещен в соответствии с требованиями ст.113 ГПК РФ, представил письменные возражения, просил в удовлетворении исковых требований отказать, в случае удовлетворения исковых требований просит суд применить ст. 333 ГК РФ к требованиям о взыскании неустойки и штрафа, снизить размер компенсации морального вреда и судебных расходов, предоставить отсрочку исполнения решения суда.

Судебное разбирательство в соответствии с ч. 3 ст. 167 ГПК РФ проведено в отсутствие не явивших лиц, своевременно извещенных о времени и месте судебного заседания.

Исследовав материалы дела, суд 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 №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 №214-ФЗ).

Согласно ч.1 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 №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.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» и ФИО2 заключен Договор участия в долевом строительстве № -П1, по условиям которого объектом долевого строительства является изолированное жилое помещение – квартира: условный № в многоквартирном жилом доме по строительному адресу: <адрес> , г.о. Мытищи, <адрес> , территория, ограниченная <адрес> , Рабочая, Опанского, Селезнева, с правом получения в личную собственность квартиры после окончания строительства дома и сдачи его в эксплуатацию не позднее ДД.ММ.ГГГГ .

Обязательства по оплате цены договора в размере 6 099 200,02 руб. исполнены истцом в полном объеме.

Однако в нарушение условий договора объект долевого строительства передан истцу по акту приема-передачи только 21.05.2026.

Таким образом, ответчиком нарушены сроки передачи объекта долевого строительства, предусмотренные вышеуказанным договором участия в долевом строительстве.

14.03.2026 истец направил в адрес ответчика претензию с требованием выплатить неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства, однако ответчиком указанные требования не исполнены.

Согласно ч.2 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, 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.

Согласно ст. 1 Федерального закона от 08.08.2024 № 266-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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). Если недостаток (дефект) объекта долевого строительства (жилого помещения) является основанием для признания такого объекта долевого строительства (жилого помещения) непригодным для проживания, размер неустойки (пени), предусмотренной настоящей частью, рассчитывается от цены договора.

В соответствии со ст. 2 Федерального закона от 08.08.2024 № 266-ФЗ при определении размера неустоек (штрафов, пеней), подлежащих начислению за период со дня вступления в силу настоящего Федерального закона за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств (в том числе за нарушения сроков исполнения обязательств) по договорам участия в долевом строительстве, заключенным до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, применяются положения части 9 статьи 4, части 8 статьи 7 и статьи 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 редакции настоящего Федерального закона).

Согласно п. 1 постановления Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 № 326, в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 2 статьи 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу настоящего постановления до 31 декабря 2025 г. включительно.

Согласно п. 2 постановления Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 № 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.

Таким образом, при расчете неустойки применяется $1/300$ ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 31.12.2025 – 7,5% годовых.

Поскольку доказательств того, что в установленный договором срок объект был передан истцу, не имеется, суд приходит к выводу, что за нарушение сроков передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в пользу истца с ответчика подлежит взысканию неустойка за период с 01.01.2026 по 21.05.2026 в размере 429 993,60 руб., из расчета: 6 099 200,02 руб. * 7,5% * 2 / 300 * 140дн.

В соответствии с п. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 21.12.2000 №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, исходя из стоимости объекта строительства, периода просрочки передачи объекта долевого участия и обстоятельств его передачи, суд находит возможным применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить подлежащую взысканию неустойку до 370 000 руб.

Согласно ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 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.

Проанализировав и оценив представленные доказательства, учитывая обстоятельства, установленные в ходе судебного разбирательства, суд считает, что компенсация морального вреда подлежит взысканию частично, в размере 10 000 руб. в пользу истца, поскольку именно данную сумму компенсации морального вреда находит разумной, соразмерной и соответствующей фактическим обстоятельствам дела, исходя из принципа разумности и справедливости, характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий.

В соответствии с ч. 3 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции, действующей на момент

принятия решения суда) 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.

Размер подлежащего взысканию с ответчика в пользу истца штрафа составляет 19 000 руб., из расчета: $(370\,000 + 10\,000) * 5\%$. Оснований для снижения размера штрафа у суда не имеется.

На основании части 1 статьи 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством.

При таких обстоятельствах суд взыскивает с ответчика в доход г.о. Мытищи Московской области госпошлину в размере 14 750 руб.

Согласно п. 1 постановления Правительства РФ № 326 от 18.03.2024 г. 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 г. 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 2026 г., может быть продлена на срок до 31 декабря 2026 г. включительно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Оснований для применения отсрочки исполнения решения суда суд не усматривает.

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

Исковые требования ФИО2 к ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа, удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» (ИНН 5007112672) в пользу ФИО2 , ДД.ММ.ГГГГ года рождения, место рождения <адрес> , паспорт <данные изъяты>, неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 370 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 19 000 руб.

В удовлетворении остальной части заявленных требований, отказать.

Взыскать с ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» (ИНН 5007112672) в доход г.о. <адрес> госпошлину в размере 14 750 руб.

В удовлетворении ходатайства ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» о предоставлении отсрочки исполнения решения суда в части взыскания неустойки, штрафа до ДД.ММ.ГГГГ включительно, отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Мытищинский городской суд <адрес> в течение месяца с даты принятия решения суда в окончательной форме – ДД.ММ.ГГГГ .

Судья подпись Т.А. Велюханова