Решение по гражданскому делу № 2-5596/2026

Мытищинский городской суд Московской области

дело № 2-5596/2026

УИД: 50RS0028-01-2026-004502-24

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

17 сентября 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 сроков передачи объекта долевого строительства с индексацией по день фактического исполнения обязательств, убытков за аренду квартиры с индексацией по день фактического исполнения обязательств, компенсации морального вреда с индексацией по день фактического исполнения обязательств, штрафа с индексацией по день фактического исполнения обязательств, 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> . 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 суд взыскать с ответчика неустойку за просрочку передачи квартиры за период с 01.01.2026 по 13.05.2026 в размере 1 269 291,37 руб. с индексацией по ставке рефинансирования ЦБ РФ по день фактического исполнения решения суда, убытки в виде расходов на аренду жилья в период с 01.01.2026 по 13.05.2026 в размере 250 000 руб. с индексацией по ставке рефинансирования ЦБ РФ по день фактического исполнения решения суда, компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб. с индексацией по ставке рефинансирования ЦБ РФ по день фактического исполнения решения суда, штраф в размере 50% от присужденной суммы с индексацией по ставке рефинансирования ЦБ РФ по день фактического исполнения решения суда.

Истец ФИО2 в судебное заседание не явилась, извещена в соответствии с требованиями ст.113 ГПК РФ, обеспечила явку представителя на основании доверенности ФИО4 , который в судебном заседании уточненные исковые требования и обстоятельства, изложенные в исковом заявлении поддержал, просил удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «СЗ «Ломонов 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.

Выслушав представителя истца, 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 № , по условиям которого объектом долевого строительства является изолированное жилое помещение – квартира: условный № в многоквартирном жилом доме по строительному адресу: <адрес> , с правом получения в личную собственность квартиры после окончания строительства дома и сдачи его в эксплуатацию не позднее 31.12.2025.

Обязательства по оплате цены договора в размере 9 379 000,25 руб. исполнены истцом в полном объеме.

Однако в нарушение условий договора объект долевого строительства передан истцу по акту приема-передачи только 13.05.2026.

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

20.03.2026 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).

Истцом представлен расчет неустойки за период с 01.01.2026 по 13.05.2026, размер которой составляет 1 269 291,37 руб., расчет неустойки произведен по ключевой ставке 16% годовых.

Проверив расчет неустойки, исчисленной истцом, суд находит его арифметически неверным.

Исходя из буквального толкования ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ, с учетом позиции Верховного Суда РФ, изложенной в определении от 24.10.2017 по делу № 41-КГ17-26, при расчете неустойки,

подлежащей взысканию с застройщика в связи с просрочкой передачи объекта долевого строительства, следует определять ставку рефинансирования, действующую по состоянию на предусмотренный договором день исполнения застройщиком своих обязательств по передаче квартиры участнику долевого строительства.

Срок передачи истцу объекта определен договором – не позднее 31.12.2025, следовательно, в данном случае подлежит применению ставка рефинансирования Банка России, действующая по состоянию на 31.12.2025 – 16%, в связи с чем размер неустойки за период с 01.01.2026 по 13.05.2026 будет составлять 1 330 567,50 руб.

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 530 000 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 27 000 руб., из расчета: (530 000 + 10 000) * 5%. Оснований для снижения размера штрафа у суда не имеется.

Отказывая в удовлетворении требования о взыскании убытков в виде расходов по аренде жилья на время просрочки передачи объекта долевого участия, суд исходит из следующего.

ДД.ММ.ГГГГ между ФИО5 (арендодатель) и ФИО2 (арендатор) был заключен договор аренды квартиры по адресу: <адрес> , сроком на 1 год. Плата за наем составляет 50 000 руб. в месяц.

В подтверждение несения расходов истцом представлен график платежей за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ , по которому подписями сторон подтверждены получение арендодателем ежемесячной арендной платы в размере 50 000 руб.

В соответствии со ст. 15 ГК РФ лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере (ч. 1). Под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено (упущенная выгода) (ч. 2).

Разрешая спор по существу, суд на основании анализа представленных доказательств пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований.

При этом суд исходит из того, что из предоставленных по делу доказательств не следует, что данные убытки были понесены истцом именно в связи с нарушением ответчиком срока передачи помещения. Договор аренды заключен заблаговременно до даты предусмотренной договора передачи объекта долевого строительства, срок окончания аренды (22.09.2026) также не прерывается предусмотренной датой передачи объекта долевого строительства (31.12.2025). Более того, после фактического получения объекта долевого строительства 13.05.2026 договор аренды также не был расторгнут, доказательств обратного суду не представлено.

Таким образом, суд пришел к выводу об отказе в удовлетворении требований истца в полном объеме, поскольку в материалах дела отсутствуют доказательства того, что именно неисполнение ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» обязанности по передаче жилого помещения в предусмотренный договором срок повлекло за собой необходимость аренды истцом жилого помещения, а сам факт аренды жилого помещения не связан со сроком передачи ответчиком объекта долевого строительства, а вызван иными причинами и личным удобством истца.

Также суд отмечает, что договор участия в долевом строительстве № от 23.10.2025 заключен между сторонами в отсутствии на стороне застройщика обязанности по проведению отделочных работ в объекте долевого строительства передаваемого истцу ФИО2

В соответствии со ст. 208 ГПК РФ по заявлению взыскателя или должника суд, рассмотревший дело, может произвести индексацию присужденных судом денежных сумм на день исполнения решения суда. Заявление об индексации присужденных судом денежных сумм может быть подано в срок, не превышающий одного года со дня исполнения должником судебного акта. При наличии

уважительных причин указанный срок может быть восстановлен судом в порядке, предусмотренном статьей 112 настоящего Кодекса.

Конституционный Суд Российской Федерации применительно к части первой статьи 208 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации сформулировал правовую позицию, согласно которой предусмотренная в данной норме индексация не является мерой гражданско-правовой ответственности должника за ненадлежащее исполнение денежного обязательства, а представляет собой правовой механизм, позволяющий полностью возместить потери взыскателя при длительном неисполнении судебного решения в условиях инфляционных процессов в государстве (определение от 20 марта 2008 г. N 244-О-П), она закрепляет индексацию присужденных денежных сумм как процессуальную гарантию защиты имущественных интересов взыскателя от инфляционных процессов в период с момента вынесения судебного решения и до его реального исполнения (определения от 29 сентября 2015 г. N 2180-О, от 29 марта 2016 г. N 703-О, от 13 февраля 2018 г. N 249-О).

По общему правилу индексация присужденных судом денежных сумм допустима только после исполнения судебного акта полностью или в части.

Удовлетворение заявления об индексации до исполнения решения суда полностью или в части не согласуется с природой данного института, направленного не на стимулирование исполнения решения суда, а на возмещение взыскателю финансовых потерь, вызванных несвоевременным исполнением указанного решения (п. 8 Обзора судебной практики по вопросам, связанным с индексацией присужденных судом денежных сумм на день исполнения решения суда, утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 18 декабря 2024 года).

Таким образом, у суда не имеется правовых оснований для удовлетворения требования истца об индексации присужденных сумм по день фактического исполнения обязательств.

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 18 600 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 сроков передачи объекта долевого строительства с индексацией по день фактического исполнения обязательств, убытков за аренду квартиры с индексацией по день фактического исполнения обязательств, компенсации морального вреда с индексацией по день фактического исполнения обязательств, штрафа с индексацией по день фактического исполнения обязательств, удовлетворить частично.

Взыскать с ООО СЗ "Ломоносов Девелопмент" (ИНН №) в пользу ФИО2 , <данные изъяты> неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с 01.01.2026 по 13.05.2026 в размере 530 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 27 000 руб.

В удовлетворении остальной части заявленных исковых требований, отказать.

Взыскать с ООО СЗ "Ломоносов Девелопмент" (ИНН №) в бюджет г.о. Мытищи Московской области госпошлину в размере 18 600 руб.

Отказать ООО СЗ "Ломоносов Девелопмент" (ИНН №) в предоставлении отсрочки исполнения решения суда до 31.12.2026.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Мытищинский городской суд Московской области в течение месяца с даты принятия решения суда в окончательной форме – 16.10.2026.

Судья подпись Т.А. Велюханова