

Решение по гражданскому делу № 2-6177/2026

Мытищинский городской суд Московской области

КОПИЯ

Дело № 2-6177/2026

УИД 50RS0028-01-2026-005233-62

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ г. Мытищи Московской области 02 июля 2026г.

Мытищинский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи А.Б. Эрдниева, при секретаре Макоевой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО к ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки, штрафа и компенсации морального вреда, при участии представителя истца Кузнецовой Н.В.,

УСТАНОВИЛ:

ФИО2 обратилась в суд с иском, уточненным в порядке ст. 39 ГПК РФ, к ООО Специализированный застройщик «Ломоносов-Девелопмент» о признании недействительным пункта 8.1 Договора участия в долевом строительстве № от ДД.ММ.ГГГГ, включающего в себя п. 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3, в части установления обязательного претензионного порядка урегулирования спора, взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 13.01.2026 по 30.06.2026 в размере 348 521,94 руб., компенсации морального вреда в размере 50 000 руб., штрафа в размере 5% от суммы, присужденной судом в пользу истца, почтовых расходов в размере 465,67 руб.

Заявленные исковые требования мотивированы тем, что 23.06.2023 между сторонами был заключен договор № участия в долевом строительстве. В соответствии с п. 4.1 указанного договора цена договора объекта долевого строительства составляет 2 170 800 руб. Истец выполнил свои обязательства по договору. В соответствии с п. 4.1 договора передача объекта долевого строительства осуществляется по акту приема-передачи после окончания строительства объекта недвижимости не позднее 31.12.2025. Однако, застройщиком срок передачи машино-места был нарушен, машино-место не передано участнику до настоящего времени. Истцом в адрес ответчика направлена претензия, которая оставлена последним без удовлетворения.

Истец ФИО2 в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещалась надлежащим образом.

Представитель истца по доверенности ФИО4 в судебном заседании поддержала заявленные исковые требования, с учетом их уточнения, по доводам, изложенным в иске, просила суд их удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» по доверенности ФИО5 в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, 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 31.12.2026 включительно.

С учетом положений ст. 167 ГПК РФ, суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившегося представителя ответчика, в установленном порядке извещенного о времени и месте судебного заседания.

Выслушав представителя истца, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

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.

Как установлено судом и усматривается из материалов дела, ДД.ММ.ГГГГ между истцом и ООО «СЗ «Ломоносов-Девелопмент» заключен договор участия в долевом строительстве № в соответствии с которым застройщик принял на себя обязательство в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать участнику долевого строительства соответствующий объект долевого строительства, а участник долевого строительства обязался уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта.

В соответствии с договором, истец приобрел право требования в отношении машино-места с условным номером 99, этаж – 1, расположенного в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: <адрес>

В соответствии с п. 5.1 Договора срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства - не позднее 31.12.2025.

Стоимость машино-места по договору составляет 2 170 800 руб. и оплачена истцом в срок, предусмотренный договором, что подтверждается материалами дела и ООО «СЗ «Ломоносов-Девелопмент» не оспаривалось.

Ответчик, являясь застройщиком, нарушил условия договора в части срока передачи объекта, машино-места до настоящего времени не передана.

Истцом представлен расчет неустойки за период с 13.01.2026 по 30.06.2026, размер которой за 169 дней составляет 348 521,94 руб., расчет неустойки произведен по ключевой ставке 14,25% 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 31.12.2025.

Ввиду того, что период просрочки по договору начался в пределах периода, указанного в Постановлении Правительства РФ от 18.03.2024 N 326, 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 13.01.2026 по 30.06.2026 составляет 183 432,60 руб., исходя из расчета $2\,170\,800 \times 169 \times \frac{1}{300} \times 2 \times 7,5\%$.

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 в пользу каждого истца неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства (квартиры) за период с 13.01.2026 по 30.06.2026 в размере 160 000 руб.

Согласно ч. 2 ст. 10 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» 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.

В соответствии со 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.

Положениями ст. 1101 ГК РФ регламентировано, что компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме. 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.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 12 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 15 ноября 2022 г. N 33 "О практике применения судами норм о компенсации морального вреда" обязанность компенсации морального вреда может быть возложена судом на причинителя вреда при наличии предусмотренных законом оснований и условий применения данной меры гражданско-правовой ответственности, а именно: физических или нравственных страданий потерпевшего; неправомерных действий (бездействия) причинителя вреда; причинной связи между неправомерными действиями (бездействием) и моральным вредом; вины причинителя вреда (ст. ст. 151, 1064, 1099 и 1100 ГК РФ). Отсутствие вины в причинении вреда доказывается лицом, причинившим вред (п. 2 ст. 1064 ГК РФ).

При рассмотрении требований о компенсации морального вреда, суд учитывает, что по вине ответчика в установленные договором сроки машино-место не передано истцу, чем причинен моральный вред, выразившийся в нравственных страданиях.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда. Исходя из обстоятельств дела, степени нравственных страданий истца, продолжительности нарушения прав, суд считает необходимым снизить заявленную истцом компенсацию морального вреда и определить ее в размере 15 000 руб. в пользу истца, в связи с чем исковые требования истца в этой части подлежат частичному удовлетворению.

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 применении положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ввиду чего, суд взыскивает с ответчика в пользу истца штраф в размере 8750 руб., полагая указанную сумму соразмерной последствиям нарушенных обязательств.

Согласно п. 8.1 Договора стороны установили обязательный досудебный (претензионный) порядок разрешения споров:

- до предъявления иска, вытекающего из договора, сторона, которая считает, что ее права нарушены, обязана направить другой стороне письменную претензию. Претензия должна содержать требования заинтересованной стороны и их обоснование с указанием нарушений другой стороной норм законодательства и (или) условий договора (п. 8.1.1 Договора);

- сторона, которая получила претензию, обязана ее рассмотреть и направить письменный мотивированный ответ другой стороне в течение 10 дней с момента получения претензии (п. 8.1.2 Договора);

- заинтересованная сторона вправе передать спор на рассмотрение суда по истечении 30 дней со дня направления претензии (п. 8.1.3 Договора).

Согласно ч. 1 ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" недопустимыми условиями договора, ущемляющими права потребителя, являются условия, которые нарушают правила, установленные международными договорами Российской Федерации, настоящим Законом, законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, регуливающими отношения в области защиты прав потребителей. Недопустимые условия договора, ущемляющие права потребителя, ничтожны.

В соответствии с п. 11 ч. 2 ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" к недопустимым условиям договора, ущемляющим права потребителя, относятся условия, которые устанавливают обязательный досудебный порядок рассмотрения споров, если такой порядок не предусмотрен законом.

В силу п. 33 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 22.06.2021 N 18 "О некоторых вопросах досудебного урегулирования споров, рассматриваемых в порядке гражданского и арбитражного судопроизводства" законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 года N 2300-I "О защите прав потребителей" (далее - Закон о защите прав потребителей) не предусмотрен обязательный досудебный порядок урегулирования споров между потребителем и исполнителем услуг.

Договорное условие о соблюдении досудебного порядка урегулирования потребительского спора, если такой порядок не установлен законом, является ничтожным в силу пункта 1 статьи 16 Закона о защите прав потребителей и пункта 2 статьи 168 ГК РФ.

Таким образом, п. 8.1 Договора участия в долевом строительстве № 099-М-П1 от 23.06.2023, включающий в себя п.8.1, п.8.1.1, п.8.1.2, п.8.1.3, в части установления обязательного претензионного порядка урегулирования возникшего спора, является недопустимым и подлежит признанию недействительным.

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 исковые требования были предъявлены 29.04.2026, то суд не усматривает оснований для предоставления ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» отсрочки исполнения решения суда в части взыскания неустойки до 31.12.2026 включительно.

Согласно ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии с п. 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 ст. 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Почтовые расходы истцов, исходя из положений ст. 98 ГПК РФ, подлежат возмещению истцу за счет ответчика в размере 465,67 руб.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета г.о. Мытищи Московской области подлежит взысканию государственная пошлина в размере 8 800 руб.

Руководствуясь ст. ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск ФИО2 к ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки, штрафа и компенсации морального вреда 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 13.01.2026 по 30.06.2026 в размере 160 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 15 000 рублей, штраф в размере 8 750 рублей, почтовые расходы в размере 465,67 рублей.

Признать недействительным пункт 8.1.1 Договора № участия в долевом строительстве от 23.06.2023, включающий в себя п. 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3, в части установления обязательного претензионного порядка урегулирования спора - недействительным.

В предоставлении отсрочки исполнения решения суда отказать.

Взыскать с ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» (ИНН №) в доход бюджета городского округа Мытищи Московской области государственную пошлину в размере 8 800 рублей.

Решение суда может быть обжаловано в течение месяца в апелляционном порядке в Московский областной суд через Мытищинский городской суд Московской области.

Решение в окончательной форме изготовлено 22.07.2026г.

Судья ПОДПИСЬ А.Б. Эрдниева