Решение по гражданскому делу № 2-6272/2026

Мытищинский городской суд Московской области

Копия

Дело № 2-6272/2026

УИД 50RS0028-01-2026-005316-07

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

07 сентября 2026 года г. Мытищи Московской области

Мытищинский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Юнусовой О.В., при секретаре судебного заседания Андрусенко М.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению ФИО к обществу с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве, компенсации морального вреда, штрафа и судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец, ФИО2 обратился в суд с иском с учетом последующих уточнений к ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по договору № от 23.09.2023 за период с 13.01.2026 по 07.06.2026 в размере 152 042,94 рублей, компенсации морального вреда в размере 100 000 рублей, штрафа в размере 5% от присужденной суммы судом, а также судебных расходов на оплату юридических услуг по составлению досудебной претензии в размере 5 000 рублей и почтовых расходов в размере 1 075,68 рублей.

В обоснование исковых требований истец указал, что 23.09.2023 между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве № , объектом которого является нежилое помещение — машино-место № (условный номер №) проектной площадью 13,3 кв. м в строящемся многоквартирном жилом доме по адресу: <адрес> (строительный адрес). Стоимость объекта составила 1 077 300 рублей и была полностью оплачена истцом. Срок передачи объекта согласно п. 4.1 договора — не позднее 31.12.2025. Однако в установленный договором срок объект долевого строительства передан не был, фактическая передача машино-места состоялась лишь 07.06.2026 по передаточному акту. Направленная в адрес ответчика досудебная претензия от 12.04.2026 оставлена без удовлетворения, что послужило поводом для обращения в суд.

Истец ФИО2 , его представитель по доверенности и по ордеру адвокат ФИО3 , извещенные о времени и месте судебного заседания надлежащим образом, в суд не явились.

Ответчик ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент», надлежащим образом извещенный о дате, времени и месте слушания дела, представил письменные возражения на иск, в которых просил в удовлетворении требований отказать, а в случае удовлетворения — снизить размер неустойки и штрафа на основании ст. 333 ГК РФ, уменьшить компенсацию морального вреда и судебные издержки, а также предоставить отсрочку исполнения решения суда.

Суд, руководствуясь положениями ст. 167 ГПК РФ, счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц.

Исследовав письменные материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии со ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Правоотношения сторон регулируются нормами Гражданского кодекса РФ, 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» (далее — Закон № 214-ФЗ), а также Законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» в части, не урегулированной специальным законодательством.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что 23.09.2023 между ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент» (застройщик) и ФИО2 (участник долевого строительства) был заключен договор участия в долевом строительстве №

В соответствии с п. 2.1, 3.1 договора застройщик обязался построить (создать) многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и автостоянкой (корпус 1 — ДКРТ, 1 очередь, 1 этап) по адресу: <адрес> , и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать участнику Объект долевого строительства — нежилое помещение (машино-место) с условным номером № М36 проектной площадью 13,3 кв. м, а участник обязался уплатить обусловленную договором цену в размере 1 077 300 рублей и принять объект.

Обязательства по оплате цены договора в размере 1 077 300 рублей исполнены истцом надлежащим образом и в полном объеме с использованием кредитных и собственных средств на счете эскроу, что ответчиком не оспаривалось.

Пунктом 4.1 договора предусмотрен срок передачи застройщиком объекта участнику долевого строительства — до ДД.ММ.ГГГГ включительно.

В силу ч. 1 ст. 6 Закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию № № выдано Министерством жилищной политики Московской области ДД.ММ.ГГГГ .

Фактически объект долевого строительства (машино-место № по адресу: <адрес>) передан истцу по передаточному акту ДД.ММ.ГГГГ . Право собственности истца зарегистрировано в ЕГРН ДД.ММ.ГГГГ (номер записи №).

Таким образом, ответчиком допущено нарушение установленного договором срока передачи объекта долевого строительства.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 Закона № 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 (в размере одной стопятидесятой ставки рефинансирования).

Поскольку последний день предусмотренного договором срока передачи ДД.ММ.ГГГГ и последующие нерабочие праздничные дни завершились ДД.ММ.ГГГГ , с учетом положений ст. 193 ГК РФ первым днем просрочки исполнения обязательства является ДД.ММ.ГГГГ . Период просрочки до момента фактической передачи объекта ДД.ММ.ГГГГ составил 146 дней (с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ).

Расчет неустойки: 1 077 300 рублей ? 146 дней ? 1/150 ? 14,5% = 152 042,94 рублей.

Ответчиком заявлено ходатайство о применении положений ст. 333 ГК РФ и снижении размера неустойки ввиду приостановки банком финансирования по кредитной линии в 2025 году, несения застройщиком социальных обязательств по договору комплексного развития территории, а также отсутствия у истца реальных убытков.

В силу п. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Оценив представленные ответчиком доказательства (справки ПАО «Сбербанк», условия договора о КРТ), учитывая компенсационную природу неустойки, период просрочки, отсутствие тяжелых последствий для истца ввиду завершения строительства и передачи машино-места, баланс интересов сторон, суд находит подлежащую взысканию сумму неустойки явно несоразмерной последствиям нарушения обязательства и считает возможным снизить размер подлежащей взысканию неустойки до 70 000 рублей.

Требование истца о компенсации морального вреда подлежит частичному удовлетворению на основании ч. 2 ст. 10 Закона № 214-ФЗ и ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей». Поскольку факт нарушения прав истца как потребителя вследствие несвоевременной передачи объекта недвижимости установлен, суд с учетом принципов разумности и справедливости, характера допущенного нарушения и степени вины застройщика определяет размер компенсации морального вреда в сумме 10 000 рублей. Заявленная истцом сумма 100 000 рублей признается судом чрезмерной.

В соответствии с ч. 3 ст. 10 Закона № 214-ФЗ 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 сумме взыскивает с застройщика штраф в размере пяти процентов от присужденной суммы, если данные требования не были удовлетворены застройщиком в добровольном порядке.

Досудебная претензия истца от 12.04.2026 оставлена ответчиком без удовлетворения.

Сумма, присужденная в пользу истца, составляет: 70 000 рублей (неустойка) + 10 000 рублей (моральный вред) = 80 000 рублей, размер штрафа (5%): 80 000 рублей ? 5% = 4 000 рублей.

Оснований для дополнительного снижения штрафа по ст. 333 ГК РФ суд не усматривает, так как установленная специальным законом мера ответственности в размере 5% соразмерна последствиям нарушения.

В соответствии со ст. 88, 94, 98, 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы.

Расходы истца на оплату юридических услуг по составлению досудебной претензии в размере 5 000 рублей подтверждены соглашением и квитанцией к приходно-кассовому ордеру № от ДД.ММ.ГГГГ . Данные расходы признаются судом разумными, обоснованными и подлежащими взысканию с ответчика в полном объеме 5 000 рублей.

Почтовые расходы истца по направлению претензии и иска в сумме 1 075,68 рублей подтверждены кассовыми чеками и квитанциями, связаны с рассмотрением дела и подлежат возмещению в размере 1 075,68 рублей.

В части ходатайства ответчика о предоставлении отсрочки исполнения судебного акта на основании Постановления Правительства РФ от 18.03.2024 № 326 суд отмечает, что указанные вопросы подлежат рассмотрению в порядке ст. 203 ГПК РФ на стадии исполнения решения суда при наличии соответствующих правовых оснований на момент исполнения.

В силу ч. 1 ст. 103 ГПК РФ и ст. 333.19 Налогового кодекса РФ с ответчика в доход бюджета городского округа Мытищи Московской области подлежит взысканию государственная пошлина в размере 7 000 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194–199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО2 удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» (ОГРН №) в пользу ФИО2 (паспорт <данные изъяты>) неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по договору № от 23.09.2023 за период с 13.01.2026 по 07.06.2026 в размере 70 000 рублей; компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей; штраф в размере 5% от суммы присужденной судом в размере 4000 рублей; судебные расходы на оплату юридических услуг в размере 5 000 рублей; почтовые расходы в размере 1 075,68 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований ФИО2 — отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» (ОГРН №) в доход бюджета городского округа Мытищи Московской области государственную пошлину в размере 7 000 рублей.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Мытищинский городской суд Московской области в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме- 03.11.2026.

Судья подпись О.В. Юнусова