

Решение по гражданскому делу № 2-6420/2026

Мытищинский городской суд Московской области

Дело № 2-6420/2026

УИД: 50RS0028-01-2026-005048-35

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

12 августа 2026 г. г. Мытищи Московской области

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 № 2-6420/2026 по иску ФИО ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда.

УСТАНОВИЛ:

Истец ФИО2 обратился в суд с иском к ответчику ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент», в котором с учетом уточнений просит взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за нарушение срока передачи объекта (Квартиры) долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 936 520,20 руб., далее по день фактической передачи объекта долевого участия, штраф в размере 5% от присужденной судом суммы, компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., почтовые расходы в размере 471,85 руб.

В обоснование заявленных требований указано, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом ФИО2 (участник долевого строительства) и ответчиком ООО «Специальный Застройщик «Ломоносов 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 2, расположенную по строительному адресу: <адрес> , г.о. Мытищи, территория, ограниченная <адрес> , Рабочая, Опанского, Селезнева, в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ . Однако, в нарушение условий договора, объект долевого строительства передан по акту приема-передачи ДД.ММ.ГГГГ

В досудебном порядке спор остался не урегулирован, в связи с чем, истец вынужден обратиться с данным иском в суд.

Истец ФИО2 в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен в установленном порядке.

Представитель истца в судебное заседание не явился, ранее в судебном заседании исковые требования с учетом уточнений поддержал в полном объеме, просила их удовлетворить, заявил ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель ответчика ООО «СЗ «Ломоносов 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 31.12.2026 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.

Суд, исследовав письменные материалы дела, 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 между истцом ФИО2 (участник долевого строительства) и ответчиком ООО «Специальный Застройщик «Ломоносов Девелопмент» (застройщик) был заключен договор участия в долевом строительстве № -П1 от ДД.ММ.ГГГГ .

Объектом долевого строительства являлось жилое помещение (квартира), проектный (условный номер) 131, этаж 2, общей площадью 46,60 кв. м, расположенная в жилом многоквартирном доме, расположенном по строительному адресу: <адрес> , г.о. Мытищи, территория, ограниченная <адрес> , Рабочая, Опанского, Селезнева

В соответствии с п. 3.1 Договора, цена объекта долевого строительства была определена в размере 9 226 800 руб.

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

Согласно п. 5.1. Договора, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства определен – ДД.ММ.ГГГГ .

Вместе с тем, объект долевого строительства был передан истцу по акту приема-передачи объекта долевого строительства ДД.ММ.ГГГГ Объекту присвоен адрес: <адрес> , г.о. <адрес> , <адрес> .

Досудебная претензия, направленная в адрес ответчика 18.03.2026, оставлена без удовлетворения.

Истцом представлен расчет неустойки за период с 13.01.2026 г. по 12.05.2026 размер которой за 119 дней составляет 936 520,20 рублей, расчет неустойки произведен по ключевой ставке 14,5 % годовых.

Проверив расчет неустойки, исчисленной истцом, суд находит его произведенным неверно.

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 квартиры определен договором не позднее 31.12.2025, следовательно, в данном случае подлежит применению ставка рефинансирования Банка России, действующая по состоянию на 31.12.2025.

В период с 22.12.2025 по 116.02.2026 ставка рефинансирования и ключевая ставка Банка России составляли 16% годовых.

Истец просит взыскать неустойку до фактического исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства.

Вместе с тем, после подачи иска, квартиру передана истцу по акту приема—передачи 12.05.2026.

Таким образом, расчет неустойки за период с 13.01.2026 по 12.05.2026 подлежит исчислению исходя из фактической ключевой ставки Банка России, составлявшей 16 % по расчету $(9\,226\,800 \times 120 \text{ дней} \times 16\% \times 2 \times 1/300) = 1\,181\,030,40 \text{ руб.}$

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 обстоятельства дела, заявление ответчика о применении судом ст.333 ГК РФ, с учетом разъяснений, данных в абз.3 п.72 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 №7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", исходя из необходимости установления баланса интересов участников долевого строительства, а также исходя из того, что неустойка носит компенсационный характер и не должна являться средством обогащения, на что прямо указано в позиции Конституционного Суда Российской Федерации (определение от 21.12.2000 N 263-О), учитывая срок просрочки передачи объекта, суд полагает возможным снизить в данном случае размер неустойки, подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца до 500 000 руб.

Доводы ответчика о применении к правоотношениям сторон при рассмотрении данного гражданского дела и расчете неустойки (пени) за нарушение срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации в размере 7,5 % годовых, суд находит необоснованными, поскольку в спорный период просрочки с 01.01.2026 по 14.08.2026 особенности начисления неустойки, установленные Постановлением Правительства Российской Федерации № 326, не действовали. Соответственно, в период действия моратория и ограничений по размеру неустойки был ограничен датой 31.12.2025 включительно.

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 квартира была передана истцу с нарушением сроков, 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 20 000 руб., 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 истцов штраф в размере 26 000 руб. полагая указанную сумму соразмерной последствиям нарушенных обязательств.

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.

В соответствии со ст. 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги.

При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства.

Истцом заявлено о взыскании с ответчика почтовых расходов в размере 471,85 рублей, которые суд полагает возможным взыскать, учитывая их документальное подтверждение и признав их разумными и необходимыми.

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 31.12.2026, 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 18.03.2026 г., то суд не усматривает оснований для предоставления ООО «СЗ «Ломоносов 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 18 000 руб.

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, штрафа, компенсации морального вреда, удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов-Девелопмент», ИНН 5007112672, в пользу ФИО2 ДД.ММ.ГГГГ года рождения, паспорт <данные изъяты>, неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 500 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 20 000 руб., штраф в размере 26 000 руб., почтовые расходы в размере 471,85 руб.

В удовлетворении исковых требований ФИО2, к ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа, в большом размере отказать.

Взыскать с ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент», ИНН 5007112672, в доход бюджета г.о. Мытищи Московской области государственную пошлину в размере 18 000 руб.

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

Судья ПОДПИСЬ А.В. Заякина

Решение в окончательной форме изготовлено – ДД.ММ.ГГГГ .

Судья ПОДПИСЬ А.В. Заякина