Решение по гражданскому делу № 2-6446/2026

Мытищинский городской суд Московской области

Дело № 2-6446/2026

УИД: 50RS0028-01-2026-005317-04

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

14 сентября 2026 года г. Мытищи Московской области

Мытищинский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Заякиной А.В., при секретаре судебного заседания Киселевой А.Н., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-6446/2026 по иску ФИО к ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец ФИО2 , с учетом уточнений обратился в суд с иском к ответчику к ООО «Специализированный ФИО3 «Ломоносов Девелопмент», просит взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за нарушение срока ФИО3 долевого строительства - квартиры за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 2 307 586,46 руб., компенсацию морального вреда в размере 150 000 руб., почтовые расходы в размере 1703,22 руб., расходы по оплате юридических услуг в размере 65 000 руб. и составления досудебной претензии в размере 5 000 руб., штраф в размере 5% от присужденных судом сумм, расходы по оплате государственной пошлины в размере 4 088,10 руб..

В обоснование заявленных требований указано, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом (участник долевого строительства) и ответчиком ООО «Специализированный ФИО3 «Ломоносов Девелопмент» (ФИО3) был заключен договор участия в долевом строительстве № -П1. По условиям заключенного договора ФИО3 обязан был передать участнику ФИО3 долевого строительства в виде квартиры, условный № , в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ . Однако, в нарушение условий договора, ФИО3 долевого строительства передан по акту приема- ФИО3 ДД.ММ.ГГГГ . Указанные обстоятельства послужили основанием обращения в суд.

Истец ФИО2 в судебное заседание не явился, о времени и месте слушании дела извещен надлежащим образом.

Представитель истца, действующая по доверенности, ФИО4 в судебное заседание явилась, требования иска с учетом уточнения поддержала в полном объеме

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, о времени и месте слушании дела извещен надлежащим образом, представил 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, судебных расходов.

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, выслушав представителя истца, 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 ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных ФИО3 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 ФИО3 недвижимости (далее - участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на ФИО3 долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином ФИО3 недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных ФИО3 недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (ФИО3) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной ФИО3 недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих ФИО3 передать соответствующий ФИО3 долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять ФИО3 долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного ФИО3 недвижимости.

ФИО3 долевого строительства ФИО3 и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о ФИО3 долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о ФИО3 долевого строительства указываются дата ФИО3 , основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся ФИО3 долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон (ч. 1 ст. 8 Федерального закона N 214-ФЗ).

ФИО3 долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного ФИО3 недвижимости (ч. 2 ст. 8 Федерального закона N 214-ФЗ).

При этом с момента подписания передаточного акта обязательства ФИО3 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 ФИО3 обязан передать участнику долевого строительства ФИО3 долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым ФИО3 обязан передать ФИО3 долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного ФИО3 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 ФИО3 участнику долевого строительства ФИО3 долевого строительства ФИО3 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 ФИО3 в двойном размере. В случае нарушения предусмотренного договором срока ФИО3 участнику долевого строительства ФИО3 долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о ФИО3 долевого строительства ФИО3 освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения ФИО3 своих обязательств по такому договору.

Судом установлено и из материалов дела следует, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом (участник долевого строительства) и ответчиком ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент» (ФИО3) был заключен договор участия в долевом строительстве № -П1.

ФИО3 долевого строительства являлось жилое помещение (квартира) с условным номером 748, этаж расположения: 13 номер секции:7, расположенная в жилом многоквартирном доме, расположенном по строительному адресу: <адрес> , г.о. Мытищи, <адрес> , территория, ограниченная <адрес> , Рабочая, Опанского, Селезнева.

В соответствии с п. 3.1 Договора, цена ФИО3 долевого строительства была определена в размере 16 350 400,08 руб.

Обязательства по оплате цены договора выполнено истцом в полном объеме, что не опровергается ответчиком.

Согласно п. 4.1 Договора, ФИО3 и принятие его Участником осуществляется по подписываемому Сторонами Передаточному акту в срок до ДД.ММ.ГГГГ .

Вместе с тем, ФИО3 долевого строительства был передан истцу по передаточному акту ДД.ММ.ГГГГ .

Досудебная претензия, направленная в адрес ответчика ДД.ММ.ГГГГ , оставлена без удовлетворения.

Истцом представлен расчет неустойки за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ , размер которой за 146 дней составляет 2 307 586,46 руб., 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 ДД.ММ.ГГГГ по делу № -КГ17-26, при расчете неустойки, подлежащей взысканию с ФИО3 в связи с просрочкой ФИО3 долевого строительства, следует определять ставку рефинансирования, действующую по состоянию на предусмотренный договором день исполнения ФИО3 своих обязательств по ФИО3 квартиры участнику долевого строительства.

Срок ФИО3 истцу квартиры определен договором не позднее ДД.ММ.ГГГГ , следовательно, в ФИО4 случае подлежит применению ставка рефинансирования Банка России, действующая по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ .

В период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ ставка рефинансирования и ключевая ставка Банка России составляли 16% годовых (Информация Банка России от ДД.ММ.ГГГГ).

Таким образом, в спорный период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ расчет неустойки подлежит исчислению исходя из фактической ключевой ставки Банка России, составлявшей 16 % по расчету (16 350 400,08 х 146 дней х 16% х 2х1/300) = 2 546 302,30 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 ДД.ММ.ГГГГ 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, ФИО4 в абз.3 п.72 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от ДД.ММ.ГГГГ № "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 ДД.ММ.ГГГГ N 263-О), учитывая срок просрочки ФИО3 , суд полагает возможным снизить в ФИО4 случае размер неустойки, подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца до 995 000 руб.

Доводы ответчика о применении к правоотношениям сторон при рассмотрении данного гражданского дела и расчете неустойки (пени) за нарушение срока ФИО3 ФИО3 ФИО3 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 ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ особенности начисления неустойки, установленные Постановлением Правительства Российской Федерации № , не действовали. Соответственно, в период действия моратория и ограничений по размеру неустойки был ограничен датой ДД.ММ.ГГГГ включительно.

Согласно ч. 2 ст. 10 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных ФИО3 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 ФИО3 прав гражданина - участника долевого строительства, предусмотренных настоящим Федеральным законом и договором, подлежит компенсации ФИО3 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 ДД.ММ.ГГГГ 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 ФИО4 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 ФИО3 долевого строительства были переданы 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 15 000 руб., в связи с чем исковые требования истца в этой части подлежат частичному удовлетворению.

В силу части 3 статьи 10 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных ФИО3 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 ФИО3 в пользу гражданина - участника долевого строительства штраф в размере пяти процентов от присужденной судом суммы, если ФИО4 требования не были удовлетворены ФИО3 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 применения положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ввиду чего, суд взыскивает с ответчика в пользу истца штраф в размере 30 000 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.

Истец понес расходы по оплате услуг представителя, а также на составление досудебной претензии которые составляют в общем размере 70 000 рублей, что подтверждается квитанцией к приходному кассовому ордеру № от ДД.ММ.ГГГГ на сумму 65 000 руб. и квитанцией к приходному кассовому ордеру № от ДД.ММ.ГГГГ на сумму 5 000 руб.

Учитывая характер и сложность дела, объем, качество и необходимость оказанной юридической услуги, подготовленные представителем документы в суд, затраченное время, с учетом возражений ответчика, суд находит расходы истца на оплату юридических услуг и составление досудебной претензии подлежащими определению в размере 40 000 руб.

В соответствии со с. 98 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в пользу истца почтовые расходы в размере 1 703,22 руб., расходы по оплате государственной пошлины в размере 4 088,10 руб.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета г.о. <адрес> подлежит взысканию государственная пошлина в размере 23 812 руб.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО2 к ООО «Специализированный ФИО3 «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение срока ФИО3 долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов, удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный ФИО3 «Ломоносов-Девелопмент», ИНН 5007112672, в пользу ФИО2 , ДД.ММ.ГГГГ года рождения, паспорт <данные изъяты>, неустойку за нарушение срока ФИО3 долевого строительства по договору № /П1 от ДД.ММ.ГГГГ за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 995 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 15 000 руб., штраф в размере 30 000 руб., почтовые расходы в размере 1 703,22 руб., расходы на оплату юридических услуг и составление досудебной претензии в размере 40 000 рублей, расходы по оплате государственной пошлины в размере 4 088,10 рублей.

В удовлетворении исковых требований ФИО2 к ООО «Специализированный ФИО3 «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение срока ФИО3 долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа, расходов на оплату юридических услуг в большом размере отказать.

Взыскать с ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент», ИНН 5007112672, в доход бюджета г.о. <адрес> государственную пошлину в размере 23 812 руб.

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

Судья подпись А.В. Заякина

Мотивированое решение изготовлено ДД.ММ.ГГГГ .