Решение по гражданскому делу № 2-6920/2026

Мытищинский городской суд Московской области

КОПИЯ

УИД: 50RS0028-01-2026-006283-16

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

02 сентября 2026 года г.Мытищи Московская область

Мытищинский городской суд Московской области в составе

Председательствующего судьи Наумовой С.Ю., при секретаре судебного заседания Буракове А.П., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № 2-6920/2026 по исковому заявлению ФИО к ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за просрочку передачи квартиры, морального вреда, штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец ФИО6 , с учётом уточнений к иску, обратился в суд с иском к ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи квартиры, морального вреда, штрафа, судебных расходов.

В обоснование иска истец указал, что 26.07.2023г. между ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» и истцом ФИО6 был заключён договор участия в Долевом строительстве № -П1, согласно которому, ответчик обязался построить многоквартирный дом и после ввода дома в эксплуатацию передать истцу квартиру в данном многоквартирном доме.

Стоимость квартиры в размере 6 260 800 рублей уплачена истцом.

Согласно условиям договора квартира должна быть передана не позднее 31 декабря 2025 года.

Вместе с тем, квартира была передана истцу по передаточному акту 05.06.2026 г.

В адрес ответчика была направлена претензия о выплате неустойки за просрочку передачи квартиры, которая была получена ответчиком, но не была удовлетворена.

В связи с тем, что срок передачи объекта недвижимости был нарушен, истец обратился с иском в суд и просил суд взыскать с ответчика в свою пользу:

- неустойку за нарушение срока передачи квартиры за период с 01 января 2026 по 05 июня 2026 в размере 944 128,64 рублей;

- моральный вред в размере 30 000 рублей;

- штраф в размере 5 % от взысканной суммы;

- расходы на нотариальную доверенность в размере 2 550 рублей;

- расходы на юридические услуги представителя в размере 50 000 рублей.

Истец ФИО6 в судебное заседание не явился, о явке в суд извещён согласно гл.10 ГПК РФ. Представитель истца по доверенности ФИО4 в судебном заседании уточнённый иск поддержала и просила суд его удовлетворить.

Ответчик ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» в судебное заседание не явился, о явке в суд извещён согласно гл.10 ГПК РФ. Ответчиком в суд предоставлены письменные возражения на иск, согласно которым, ответчик просил в иске отказать, а в случае удовлетворения иска применить правила ст.333 ГК РФ и правила моратория. В связи с чем, дело было рассмотрено в отсутствие ответчика.

Исследовав письменные материалы дела, выслушав сторону истца, суд приходит к следующему.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» и истцом ФИО6 был заключён договор участия в Долевом строительстве № -П1, согласно которому, ответчик обязался построить многоквартирный дом, расположенный по строительному адресу; <адрес> , г.о. Мытищи, <адрес> , территория, ограниченная <адрес> , Рабочая, Опанского, Селезнева, и после ввода дома в эксплуатацию передать истцу квартиру (условный №), однокомнатная) в многоквартирном доме.

Стоимость квартиры в размере 6 260 800 рублей уплачена истцом.

Согласно условиям договора (п.4.1. Договора) квартира должна быть передана не позднее ДД.ММ.ГГГГ .

Вместе с тем, квартира передана только ДД.ММ.ГГГГ

Квартира имеет адрес: <адрес> , г.о. Мытищи, <адрес> .

ДД.ММ.ГГГГ в адрес ответчика была направлена претензия о выплате неустойки за просрочку передачи квартиры, которая была получена ответчиком, но не была удовлетворена.

В соответствии со ст.309 Гражданского Кодекса Российской Федерации (далее 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу ст.310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Ст.8 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" предусмотрено, что передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Согласно ст.6 указанного Закона, 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 трёхсотой 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.

Квартира была передана с нарушением сроков передачи.

Истец просит суд взыскать неустойку за нарушение срока передачи квартиры за период с 01 января 2026 по 05 июня 2026 в размере 944 128,64 рублей.

При этом, ответчик просил суд снизить размер неустойки согласно ст.333 ГК РФ.

Принимая во внимание небольшой период просрочки, а также, что строительство жилого многоквартирного дома является сложным, длительным и многоэтапным процессом, требующим разрешение множества строительных и юридических вопросов, суд считает возможным к размеру неустойки по квартире применить ст.333 ГК РФ и снизить её размер до 600 000 рублей.

В связи с чем, суд взыскивает с ответчика в пользу истца неустойку за просрочку передачи квартиры за период с 01 января 2026 по 05 июня 2026 в размере 600 000 рублей.

На основании ст.151 ГК РФ, ст.ст.1099, 1101 ГК РФ, ст.15 ФЗ от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей", ст.10 ФЗ от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» - учитывая характер физических и нравственных страданий с учётом фактических обстоятельств, при которых был причинён моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего, принимая во внимание, что судом установлено наличие вины ответчика в нарушении прав истца, выразившееся в ненадлежащем исполнении принятых на себя обязательств по договору, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию денежная компенсация морального вреда в размере 30 000 рублей, что, по мнению суда, является соразмерным и разумным.

В силу ст.10 вышеуказанного Закона, при удовлетворении судом требований гражданина — участника долевого строительства, который заключил договор исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с предпринимательской деятельностью, суд в дополнение к присуждённой сумме взыскивает с застройщика штраф в размере пяти процентов от этой суммы, если требования не были удовлетворены застройщиком в добровольном порядке.

В связи с чем, суд взыскивает с ответчика в пользу истцов штраф в размере 31 500 рублей (600 000 руб. + 30 000 руб.) = 630 000 х 5 % = 31 500 рублей.

Согласно ч.1 ст.88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В силу ч.1 ст.98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесённые по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворён частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально

размеру удовлетворённых судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

В соответствии со ст.94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе и: расходы на оплату услуг представителя; связанные с рассмотрение дела почтовые расходы, понесённые сторонами; другие признанные судом необходимые расходы.

В соответствии с п.2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», расходы на оформление доверенности представителя также могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

Представленная истцами доверенность указанным требованиям не отвечает, в связи с чем, оснований для взыскания с ответчика в пользу истца расходов на составление нотариальной доверенности не имеется.

Суд взыскивает с ответчика с учётом разумности и справедливости, объёма оказанной юридической помощи, расходы на услуги представителя в размере 40 000 рублей.

В соответствии со ст.103 ГПК РФ, ст.333.19 НК РФ с ответчика в доход федерального бюджета суд взыскивает государственную пошлину в размере 20 000 рублей (17 000 рублей гос.пошлина по материальным требованиям + 3 000 рублей гос.пошлина за моральный вред).

Ответчик просил суд предоставить отсрочку исполнения решения суда до 31.12.2026г. Оснований для предоставления отсрочки суд не усматривает, поскольку ответчиком не предоставлены документы, подтверждающие невозможность исполнения решения суда до 31.12.2026г. и правила моратория, установленные Постановлением Правительства РФ от 18.03.2024г. № , в данном случае на спорные правоотношения в части отсрочки исполнения решения суда, не распространяются.

Руководствуясь ст.ст.194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО2 (паспорт <данные изъяты>) к ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» (ИНН: 5007112672) о взыскании неустойки за просрочку передачи квартиры, морального вреда, штрафа, судебных расходов – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» в пользу ФИО2 неустойку за просрочку передачи квартиры за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 600 000 рублей, моральный вред в размере 30 000 рублей, штраф в размере 31 500 рублей, расходы на юридические услуги представителя в размере 40 000 рублей.

Исковые требования ФИО2 к ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки и расходов на услуги представителя в большем размере, взыскании нотариальных расходов – оставить без удовлетворения.

Взыскать ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» в федеральный бюджет гос.пошлину в размере 20 000 рублей.

Заявление ответчика ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» о предоставлении отсрочки исполнения решения суда до ДД.ММ.ГГГГ – оставить без удовлетворения.

Решение суда может быть обжаловано путём подачи апелляционной жалобы в Московский областной суд через Мытищинский городской суд в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья подпись С.Ю. Наумова

Мотивированное решение суда изготовлено ДД.ММ.ГГГГ