Решение по гражданскому делу № 2-7177/2026

Мытищинский городской суд Московской области

Копия

Дело № 2-7177/2026

УИД 50RS0028-01-2026-006524-69

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

08 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 № 2-7177/2026 по исковому заявлению ФИО к Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

ФИО2 обратился в суд с иском (с учетом уточнения исковых требований в порядке статьи 39 ГПК РФ) к ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 1 789 031,52 рублей, компенсации морального вреда в размере 50 000 рублей, штрафа в размере 5% от присужденной суммы, расходов по оплате юридических услуг в размере 50 000 рублей, почтовых расходов в размере 884,61 рублей, расходов по оформлению нотариальной доверенности в размере 3 100 рублей.

Исковые требования мотивированы тем, что ДД.ММ.ГГГГ между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве № -П1, предметом которого являлось строительство двухкомнатной квартиры с проектным номером 773 в многоквартирном жилом доме, корпус 1 – ДКРТ (1 очередь строительства, 1 этап), по строительному адресу: <адрес> , г.о. Мытищи, <адрес> , территория, ограниченная <адрес> , Рабочая, Опанского, Селезнева. Цена договора составила 10 358 400 рублей и была полностью оплачена истцом. Срок передачи объекта участнику долевого строительства установлен договором не позднее ДД.ММ.ГГГГ . В установленный договором срок объект истцу передан не был. Разрешение на ввод дома в эксплуатацию получено застройщиком ДД.ММ.ГГГГ . ДД.ММ.ГГГГ стороны составили акт осмотра с перечнем существенных недостатков, от подписания передаточного акта истец отказался до устранения дефектов. Направленная ДД.ММ.ГГГГ досудебная претензия о выплате неустойки оставлена ответчиком без удовлетворения.

Истец ФИО2 и его представитель в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, в заявлении об уточнении исковых требований ходатайствовали о рассмотрении дела в их отсутствие.

Представитель ответчика ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, представил письменные возражения на исковое заявление, в которых просил отказать в удовлетворении требований либо применить положения статьи 333 ГК РФ и

снизить неустойку и штраф ввиду их несоразмерности, снизить компенсацию морального вреда и судебные издержки, а также предоставить отсрочку исполнения решения суда до 31.12.2026 на основании Постановления Правительства РФ от 18.03.2024 № 326.

Руководствуясь статьей 167 ГПК РФ, суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся лиц, участвующих в деле.

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

В соответствии с частью 1 статьи 6 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) застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Согласно части 2 статьи 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 уплачивается застройщиком в двойном размере, то есть в размере одной стопятидесятой ставки. С 01.01.2016 значение ставки рефинансирования приравнено к значению ключевой ставки Банка России (Указание Банка России от 11.12.2015 № 3894-У).

Абзацем вторым пункта 1 Постановления Правительства РФ от 18.03.2024 № 326 (в ред. от 30.12.2025) установлено, что в период начисления неустойки (пени), предусмотренной частью 2 статьи 6 Закона № 214-ФЗ, не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу постановления (22.03.2024) до 31.12.2025 включительно.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» и ФИО2 заключен договор участия в долевом строительстве № -П1.

Цена договора составила 10 358 400 рублей и была оплачена истцом в полном объеме за счет собственных и кредитных средств (ПАО Сбербанк).

Срок передачи объекта участнику долевого строительства – не позднее 31.12.2025.

В установленный договором срок объект строительства истцу передан не был. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU № выдано Министерством жилищной политики <адрес> ДД.ММ.ГГГГ .

ДД.ММ.ГГГГ при первичном осмотре <адрес> (почтовый адрес: <адрес> , г.о. Мытищи, <адрес>) составлен акт с фиксацией выявленных недостатков.

Таким образом, факт просрочки передачи объекта долевого строительства нашел свое подтверждение в судебном заседании. Доказательств передачи объекта истцу в установленный договором срок, а также уклонения истца от его приемки ответчиком в нарушение статьи 56 ГПК РФ не представлено.

Истцом заявлен период просрочки с 01.01.2026 по 11.06.2026 (162 дня). Указанный период находится за пределами периода, исключаемого из начисления неустойки Постановлением Правительства РФ от 18.03.2024 № 326, и определен истцом в пределах его права на формулирование исковых требований; в силу части 3 статьи 196 ГПК РФ суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

Неустойка подлежит исчислению исходя из ключевой ставки Банка России, действовавшей на последний день установленного договором срока исполнения обязательства (31.12.2025), – 16% годовых (информационное сообщение Банка России от 19.12.2025). Ограничение размера ставки, установленное пунктом 2 Постановления Правительства РФ от 18.03.2024 № 326, распространяется на неустойку за период с 01.07.2023 по 31.12.2025 включительно и к неустойке, начисляемой за дни просрочки с 01.01.2026, не применяется.

Размер неустойки составляет: 10 358 400 рублей х 162 дня х 1/150 х 16% = 1 789 931,52 рублей.

Ответчиком заявлено ходатайство о применении положений статьи 333 Гражданского кодекса РФ в связи с явной несоразмерностью неустойки последствиям нарушения обязательства.

В силу пункта 1 статьи 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Как разъяснено в пункте 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», применение статьи 333 ГК РФ по делам данной категории возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Учитывая период просрочки, завершение строительства и ввод дома в эксплуатацию 27.03.2026, то есть в течение трех месяцев после истечения установленного договором срока, отсутствие доказательств наступления для истца существенных негативных последствий, соизмеримых с заявленной суммой, компенсационную природу неустойки, которая не должна служить средством обогащения, а также необходимость соблюдения баланса интересов сторон, суд находит подлежащим удовлетворению ходатайство ответчика и снижает размер подлежащей взысканию неустойки до 710 000 рублей. Указанный размер неустойки не ниже предела, установленного пунктом 6 статьи 395 ГК РФ.

В соответствии с частью 3 статьи 10 Закона № 214-ФЗ (в ред. Федерального закона от 08.08.2024 № 266-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 сумме взыскивает с застройщика штраф в размере пяти процентов от присужденной судом суммы, если требования не были удовлетворены в добровольном порядке.

Претензия истца от 18.03.2026 предъявлена застройщику после окончания периода, указанного в Постановлении Правительства РФ от 18.03.2024 № 326, и в добровольном порядке не удовлетворена. Штраф исчисляется от всей присужденной в пользу потребителя суммы, включая компенсацию морального вреда, и составляет: (710 000 + 10 000) рублей х 5% = 36 000 рублей. Оснований для дальнейшего снижения штрафа, размер которого установлен законом в пониженном размере, суд не усматривает.

В соответствии со статьей 15 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» и частью 2 статьи 10 Закона № 214-ФЗ, поскольку факт нарушения прав истца как потребителя установлен, с учетом характера нарушения, периода просрочки, требований разумности и справедливости (статья 1101 ГК РФ) суд определяет размер компенсации морального вреда в сумме 10 000 рублей.

В соответствии со статьями 98, 100 ГПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы на оплату услуг представителя, подтвержденные [договором об оказании юридических услуг, с учетом принципа разумности, категории и сложности спора, объема выполненной представителем работы (подготовка искового заявления и уточнения к нему, без участия представителя в судебных заседаниях) в размере 10 000 рублей, а также документально подтвержденные почтовые расходы в размере 884,61 рублей.

В удовлетворении требования о взыскании расходов на оформление нотариальной доверенности в размере 3 100 рублей суд отказывает, поскольку представленная доверенность от 13.05.2026 носит общий характер, выдана на представление интересов во всех учреждениях и судах сроком на два года и не связана исключительно с настоящим делом (абзац третий пункта 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1).

Разрешая ходатайство ответчика о предоставлении отсрочки исполнения решения суда, суд исходит из следующего. Согласно абзацу десятому пункта 1 Постановления Правительства РФ от 18.03.2024 № 326 (в ред. Постановления Правительства РФ от 30.12.2025 № 2227) отсрочка до 31.12.2026 включительно в отношении уплаты неустойки, предусмотренной частью 2 статьи 6 Закона № 214-ФЗ, предоставляется по требованиям, которые были предъявлены к исполнению застройщику до дня вступления в силу указанного постановления, то есть до 22.03.2024. Требование истца об уплате неустойки за период с 01.01.2026 предъявлено ответчику претензией от 18.03.2026, в связи с чем на него указанная отсрочка не распространяется. Иных обстоятельств, затрудняющих исполнение решения суда, по смыслу статьи 203 ГПК РФ ответчиком не приведено и доказательств их наличия не представлено. При таких обстоятельствах ходатайство ответчика удовлетворению не подлежит.

В соответствии с частью 1 статьи 103 ГПК РФ с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в доход бюджета городского округа <адрес> подлежит взысканию государственная пошлина, от уплаты которой истец освобожден в силу подпункта 4 пункта 2 и пункта 3 статьи 333.36 НК РФ. Размер государственной пошлины определяется судом исходя из присужденной суммы неустойки 710 000 рублей по подпункту 1 пункта 1 статьи 333.19 НК РФ: 15 000 рублей + 2% от суммы, превышающей 500 000 рублей, то есть 15 000 + (710 000 – 500 000) х 2% = 19 200 рублей, а также 3 000 рублей по требованию неимущественного характера о компенсации морального вреда (подпункт 3 пункта 1 статьи 333.19 НК РФ), а всего 22 200 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 194–199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО2 к Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» удовлетворить частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» (ИНН 5007112672, ОГРН 1215000031850) в пользу ФИО2 (паспорт <данные изъяты>) неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 710 000 рублей, штраф в размере 36 000 рублей,

компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 10 000 рублей, почтовые расходы в размере 884,61 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований ФИО2 о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, расходов на оплату услуг представителя в большем размере, расходов на оформление нотариальной доверенности - отказать.

В удовлетворении ходатайства Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» о предоставлении отсрочки исполнения решения суда до ДД.ММ.ГГГГ - отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» (ИНН 5007112672, ОГРН 1215000031850) в доход бюджета городского округа <адрес> государственную пошлину в размере 22 200 рублей.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский областной суд через Мытищинский городской суд <адрес> в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме - ДД.ММ.ГГГГ .

Судья подпись О.В. Юнусова