Решение по гражданскому делу № 2-7722/2026

Мытищинский городской суд Московской области

дело № 2-7722/2026

УИД 50RS0028-01-2026-007195-93

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

21 сентября 2026 года г. Мытищи Московской области

Мытищинский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Велюхановой Т.А., при секретаре судебного заседания Словинской О.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО к ООО СЗ "Ломоносов Девелопмент" о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа, установил:

ФИО2 обратился в суд с иском к ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент», в котором просили взыскать неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 1 732 754,39 руб., а также с ДД.ММ.ГГГГ по дату вынесения решения суда и по дату фактического исполнения обязательства, штраф в размере 5% от присужденной судом суммы, компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб.

Требования мотивированы тем, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент» и ФИО2 . заключен договор участия в долевом строительстве № -П1, по условиям которого, ответчик обязался передать истцу объект долевого строительства в срок до ДД.ММ.ГГГГ . В нарушение принятых на себя обязательств, до настоящего времени объект долевого строительства истцу передан не был. ДД.ММ.ГГГГ истец в адрес ответчика направил претензию с требованием о выплате неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, которая оставлена ответчиками без удовлетворения.

Истец ФИО2 . в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен с соблюдением требований ст.113 ГПК РФ.

Представитель ответчика ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент» в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен с соблюдением требований ст.113 ГПК РФ, в материалы дела представил письменные возражения на иск, просит об отказе в удовлетворении заявленных истцом требований в полном объеме, а в случае их удовлетворения просил применить положения ст. 333 ГК РФ – при разрешении требований о взыскании неустойки, штрафа, снизить размер компенсации морального вреда, расходы на юридические услуги, расходы на оформление нотариальной доверенности, почтовых расходов также просит о предоставлении отсрочки исполнения решения суда по ДД.ММ.ГГГГ .

С учетом изложенного, а также положений ст. 167 ГПК РФ, суд полагает возможным рассмотреть дело в данном судебном заседании в отсутствие неявившихся лиц.

Исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности, с учетом требований ст. 56 ГПК РФ и по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему выводу.

Согласно ст. 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

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

Согласно ч. 1 ст. 4 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» по договору участия в долевом строительстве (далее также – 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.

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства является существенным условием договора об участии в долевом строительстве (ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ).

Согласно ч.1 ст. 6 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» 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.

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

Согласно условиям договора ответчик обязался построить жилой многоквартирный дом, расположенный по строительному адресу: <адрес> , г.о. Мытищи, <адрес> , территория, ограниченная <адрес> , Рабочая, Опанского, Селезнева, и передать участникам долевого строительства объект долевого строительства – квартиру. Цена договора составила 10 027 513,86 руб.

В соответствии с п. 4.1 договора ответчик обязан не позднее 31.12.2025 передать участникам долевого строительства объект долевого строительства.

Обязательство по оплате цены договора истцом исполнено в полном объеме, что подтверждается материалами дела и сторонами не оспаривалось.

Между тем, до настоящего времени объект долевого строительства истцу не передан, что сторонами также не оспаривалось.

Таким образом, судом установлено, что застройщиком нарушен предусмотренный договором срок передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

Согласно ч.2 ст.6 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» 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.

Таким образом, требования истца обоснованы за период с 01.01.2026 по 11.06.2026 на сумму 1 732 754,39 руб., исходя из расчета: 10 027 513,86 руб. х 162 дн. х 1/150 х 16%.

С учетом того, что истец просит произвести взыскание неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства по дату фактического исполнения обязательств, суд самостоятельно производит расчет неустойки за период с 01.01.2026 по 21.09.2026, размер которой составит 2 823 747,66 руб., из расчета: 10 027 513,86 руб. х 264 х 2 х 1 / 300 х 16%.

Между тем, п. 1 ст. 333 ГК РФ установлено, что если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 21 декабря 2000 года № 263-О, суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Учитывая, что данная мера ответственности носит компенсационный характер и должна соответствовать последствиям нарушения обязательства, а также исключать неосновательное обогащение лица, в пользу которого она подлежит взысканию, учитывая характер нарушенных ответчиком обязательств и его ходатайство о снижении размера неустойки, исходя из периода просрочки исполнения обязательств, суд находит возможным применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить подлежащую взысканию неустойку до суммы 1 100 000 руб., которая подлежит взысканию в пользу истца.

Оснований для взыскания неустойки на будущий период не имеется, отказ во взыскании неустойки на будущее не свидетельствует о нарушении прав истца, так как закон допускает довзыскание такой неустойки за соответствующий период в отдельном судебном процессе. Более того, ответчик будет лишен возможности ходатайствовать о снижении размера неустойки по тем или иным обстоятельствам.

Согласно ч. 2 ст. 10 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» 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.

При таких обстоятельствах на основании ч. 2 ст. 10 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» суд полагает надлежащим взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., во взыскании компенсации морального вреда в большем размере, суд отказывает.

В соответствии с ч. 3 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" 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.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 55 500 руб., исходя из расчета: (1 100 000 руб. +10 000 руб.) х 5%., оснований для снижения штрафа суд не усматривает.

По правилам ч.1 ст. 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой истец освобожден, подлежит взысканию в доход г.о. Мытищи Московской области с ответчика не освобожденного от уплаты судебных расходов, в размере 29 000 руб.

Согласно п. 1 постановления Правительства РФ № 326 от 18.03.2024 г. в отношении применения неустойки (штрафа, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику в части их уплаты, предусмотренных абзацами вторым и седьмым - девятым настоящего пункта, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до дня вступления в силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до 31 декабря 2026 г. включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению со дня вступления в силу настоящего постановления, в период отсрочки не исполняются банками или иными кредитными организациями, осуществляющими обслуживание счетов застройщика. Отсрочка, предусмотренная настоящим абзацем и предоставленная до 1 января 2026 г., может быть продлена на срок до 31 декабря 2026 г. включительно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Оснований для применения отсрочки исполнения решения суда суд не усматривает.

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, компенсации морального вреда, штрафа, удовлетворить частично.

Взыскать с ООО СЗ "Ломоносов Девелопмент" (ИНН 5007112672) в пользу ФИО2 , ДД.ММ.ГГГГ года рождения, место рождения: <адрес> Украина, паспорт <данные изъяты>оков

передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 1 100 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 55 500 руб.

В удовлетворении остальной части заявленных исковых требований, отказать.

Взыскать с ООО СЗ "Ломоносов Девелопмент" (ИНН 5007112672) в доход г.о. <адрес> госпошлину в размере 29 000 руб.

Отказать ООО СЗ "Ломоносов Девелопмент" в удовлетворении ходатайства об отсрочке исполнения решения суда до ДД.ММ.ГГГГ .

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Мытищинский городской суд <адрес> в течение месяца с даты принятия решения суда в окончательной форме – ДД.ММ.ГГГГ .

Судья подпись Т.А. Велюханова