Решение по гражданскому делу № 2-8301/2026

Мытищинский городской суд Московской области

UNKNOWN {

TEXT-ALIGN: justify

}

Копия

УИД 50RS0028-01-2026-007639-22

Дело №2-8301/2026

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

24 сентября 2026 года г. Мытищи Московская область

Мытищинский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Юнусовой О.В., при секретаре судебного заседания Мирошниченко М.Э., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению ФИО, ФИО к ООО Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

Истцы ФИО2 , ФИО3 , с учетом уточненных требований, обратились в суд с исковым заявлением 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 2 887 850,73 руб., компенсации морального вреда в размере 20 000 руб., штрафа в размере 144 392,53 руб.

Требования мотивированы тем, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент» и ФИО2 , Ларкиной (ныне ФИО6) К.В. заключен договор участия в долевом строительстве № -П1, в соответствии с которым ответчик принял на себя обязательство в предусмотренный договором срок построить многоквартирный дом по строительному адресу: <адрес> , г.о. Мытищи, <адрес> , территория, ограниченная <адрес> , Рабочая, Опанского, Селезнева, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать истцам <адрес> , расположенную в указанном многоквартирном доме, в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ . Стоимость объекта долевого строительства составила 16 921 000,38 руб. Квартира была передана истцам ДД.ММ.ГГГГ , то есть с нарушением установленного договором срока. Истцы направили в адрес ответчика досудебную претензию о добровольном урегулировании спора. Данная претензия оставлена ответчиком без удовлетворения.

Определением Мытищинского городского суда <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ производство по делу в части требований о взыскании неустойки за просрочку передачи квартиры за период с момента вынесения решения суда до фактического исполнения обязательства по передаче квартиры, содержащихся в первоначальном иске, прекращено, в связи с отказом представителя истцов от данных требований.

Истцы в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образов.

Представитель ответчика ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент» в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом, направил письменные возражения, в которых просил в удовлетворении исковых требований отказать, в случае удовлетворения иска ходатайствовал о снижении неустойки и штрафа в соответствии со ст. 333 ГК РФ, размер компенсации морального вреда просил снизить до разумных пределов, а также предоставить отсрочку исполнения решения суда.

Руководствуясь ч. 3 ст. 167 ГПК РФ суд рассмотрел дело в отсутствии истцов и ответчика, извещенных о рассмотрении дела надлежащим образом.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Согласно ч. 1 ст. 4 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» (далее – Федеральный закон N 214-ФЗ), по договору участия в долевом строительстве 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.

Как следует из ч. 9 ст. 4 Федерального закона N 214-ФЗ, к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом. При этом настоящим Федеральным законом устанавливается исчерпывающий перечень применяемых к застройщику мер гражданско-правовой ответственности (в том числе неустоек (штрафов, пеней), процентов), связанных с заключением, исполнением, изменением и (или) прекращением договора.

В силу ч. 1 ст. 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.

Часть 1 статьи 12 Федерального закона N 214-ФЗ предусматривает, что обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии со 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.

Судом установлено и следует из материалов дела, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО СЗ «Ломоносов Девелопмент» и ФИО2 , Ларкиной (ныне ФИО6) К.В. заключен договор участия в долевом строительстве № -П1, в соответствии с которым ответчик принял на себя обязательство в предусмотренный договором срок построить многоквартирный дом по строительному адресу: <адрес> , г.о. Мытищи, <адрес> , территория, ограниченная <адрес> , Рабочая, Опанского, Селезнева, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать истцам <адрес> , расположенную в указанном многоквартирном доме, в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ .

Согласно п. 3.1 договора, стоимость объекта долевого строительства составила 16 921 000,38 руб.

Стоимость договора истцами была оплачена в полном объеме, что не оспаривалось ответчиком.

Квартира передана истцам по передаточному акту 21.06.2026, то есть с нарушением установленного договором срока.

Доказательств заключения с истцами дополнительных соглашений по изменению сроков передачи объекта долевого строительства, уклонения истцов от принятия объекта от застройщика, а равно наличия обстоятельств непреодолимой силы, ответчиком не представлено и в материалах дела не имеется.

Доводы представителя ответчика, изложенные в возражениях, о том, что в период с января 2025 года по май 2025 года ПАО Сбербанк (по отношению к которому застройщик выступает заемщиком) полностью приостановил финансирование строительства, не является обстоятельством непреодолимой силы.

Согласно п. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В силу ч. 2 ст. 6 Федерального закона N 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 (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.

По смыслу приведенной правовой нормы при исчислении неустойки, подлежащей взысканию с застройщика в связи с просрочкой передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, подлежит применению ставка ЦБ РФ, действующая на последний день срока исполнения застройщиком обязательства по передаче указанного объекта, указанного в договоре.

Согласно ст. 190 ГК РФ установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

В соответствии со ст. ст. 191, 193 ГК РФ, течение срока, определенного периодом времени, начинается на следующий день после календарной даты или наступления события, которыми определено его начало.

Если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Договором предусмотрен срок передачи объекта - до 31.12.2025 года.

Поскольку 31.12.2025 являлся выходным днем, днем окончания срока является ближайший рабочий день – 12.01.2026, соответственно неустойка за нарушение срока передачи объекта исчисляется с 13.01.2026.

В период с 22.12.2025 по 15.02.2026 ставка рефинансирования и ключевая ставка Банка России составляли 16% годовых.

С учетом изложенного, размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по вышеуказанному договору за период с 13.01.2026 по 21.06.2026 составляет 2 887 850,73 руб. (16 921 000,38 ? 160 ? 1/150 ? 16%).

Ответчиком заявлено ходатайство о применении ст.333 ГК РФ и о снижении размера неустойки.

Согласно части первой статьи 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.

Данная норма носит диспозитивный характер и предоставляет суду право усмотрения при определении размера ответственности за нарушение обязательства, однако такое усмотрение должно быть реализовано с учетом принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Пунктами 69 и 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 (ред. от 22.06.2021) "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" предусмотрено, что подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

Если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

Таким образом, учитывая заявление ответчика о применении положений статьи 333 ГК РФ при исчислении неустойки, период просрочки, отсутствие доказательств объективной невозможности исполнения застройщиком принятых на себя обязательств по передаче квартиры в предусмотренный

договором срок, с учетом фактических обстоятельств дела, характера последствий неисполнения обязательства в виде неполучения истцами жилого помещения в установленный договором срок, несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства и необходимости соблюдения баланса интересов сторон, с целью исключения получения истцами необоснованной выгоды из нарушения обязательства ответчиком, но при этом сохраняя стимулирующую функцию неустойки для добросовестного исполнения застройщиком своих обязательств, суд считает возможным уменьшить неустойку до 1 130 000 рублей.

В соответствии с ч. 2 ст. 10 Федерального закона N 214-ФЗ, 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 силу положений 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.

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями гражданина, которому причинен вред.

При рассмотрении требований истцов о взыскании в равных долях компенсации морального вреда в размере 20 000 руб., суд учитывает установленный в судебном заседании факт нарушения ответчиком прав истцов на получение объекта долевого строительства в установленный договором срок, принимая во внимание принципы разумности и справедливости, конкретные обстоятельства дела, характер возникшего спора, объем нарушенных прав истцов, учитывая значимость предмета спора для истцов, наличие вины ответчика, не выполнившего надлежащим образом свои обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок, в связи с чем приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу каждого истца компенсации морального вреда в размере по 10 000 рублей, учитывая также, что долевое взыскание морального вреда законом не предусмотрено.

В соответствии с ч. 3 ст. 10 Федерального закона N 214-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 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.

Претензия истцов о выплате неустойки за просрочку передачи объекта оставлена ответчиком без удовлетворения, в связи с чем с ответчика подлежит взысканию штраф, независимо от того, заявлено ли такое требование истцами.

Сумма штрафа, подлежащая взысканию с ответчика в пользу истцов, составляет 57 500 рублей ((1 130 000 + 20 000) * 5%).

При этом оснований для применения ст. 333 ГК РФ к сумме штрафа суд не усматривает ввиду отсутствия признаков его несоразмерности.

Государственная пошлина в размере 29 300 рублей, от уплаты которой истцы освобождены при подаче иска о защите прав потребителей в соответствии со ст. 103 ГПК РФ подлежит взысканию с ответчика в доход бюджета г.о. Мытищи Московской области.

Согласно абзаца 10 пункта 1 Постановления Правительства РФ 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» отсрочка исполнения решения представляется, в том числе, в отношении требований о взыскании убытков, неустойки (штрафа, пени), подлежащих начислению за период с 01.01.2025 до 31.12.2025 включительно.

В связи с изложенным, оснований для предоставления ответчику отсрочки исполнения решения суда не имеется.

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

РЕШИЛ:

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

Взыскать с ООО Специализированный застройщик «Ломоносов-Девелопмент» (ИНН 5007112672, ОГРН 1215000031850) в равных долях в пользу ФИО2 (СНИЛС №), ФИО3 (СНИЛС №) неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 1 130 000 рублей, штраф в размере 57 500 рублей.

Взыскать с ООО Специализированный застройщик «Ломоносов-Девелопмент» (ИНН 5007112672, ОГРН 1215000031850) в пользу ФИО2 (СНИЛС № - №) компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей.

Взыскать с ООО Специализированный застройщик «Ломоносов-Девелопмент» (ИНН 5007112672, ОГРН 1215000031850) в пользу ФИО3 (СНИЛС №) компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей.

В удовлетворении исковых требований ФИО2 , ФИО3 к ООО Специализированный застройщик «Ломоносов-Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства и штрафа в большем размере – отказать.

Взыскать с ООО Специализированный застройщик «Ломоносов-Девелопмент» (ИНН 5007112672, ОГРН 1215000031850) в доход бюджета г.о. <адрес> государственную пошлину в размере 29 300 рублей.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Мытищинский городской суд в течение одного месяца с момента изготовления решения суда в мотивированной форме – 19.11.2026

Судья подпись О.В. Юнусова