Решение по гражданскому делу № 2-8547/2026

Мытищинский городской суд Московской области

Дело № 2-8547/2026

УИД 50RS0028-01-2026-008415-22

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«02» сентября 2026 года г.о. Мытищи Московская область

Мытищинский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Соколова И.А., при секретаре судебного заседания Серове К.О., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО к ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, расходов по делу,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском к ответчику с требованиями о взыскании неустойки за период с 12.01.2026 по 04.06.2026 в размере 1044879,36 рублей, взыскании денежной суммы в счет соразмерного уменьшения цены по договору в размере 248600 рублей, компенсации морального вреда в размере 50000 рублей, штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, расходов на оформление нотариальной доверенности в размере 2300 рублей.

В обоснование иска истец указал, что 15.06.2023 между истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве № 268-П1.

В п. 4.1 Договора ответчик обязался передать истцу жилое помещение не позднее 31.12.2025, объект долевого строительства передан истцам 04.06.2026.

Площадь предоставленного объекта на 1,1 кв.м. меньше договорной, в связи с чем у ответчика возникла обязанность вернуть денежные средства в счет соразмерного уменьшения цены по договору.

Действия ответчика причинили истцам существенный моральный вред, поскольку истец был лишен возможности пользоваться жилым помещением, что вызвало серьезные переживания и моральные страдания.

В судебном заседании представитель истца ФИО5 заявленные требования поддержал в полном объеме.

В судебное заседание представитель ответчика не явился, извещен в соответствии с правилами ст. 113 ГПК РФ.

Исследовав письменные материалы дела, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что 15.06.2023 между истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве № 268-П1.

В п. 4.1 Договора ответчик обязался передать истцу жилое помещение не позднее 31.12.2025. Цена по договору составила 6802600 рублей.

Объект долевого строительства передан истцу 04.06.2026 по акту.

В силу 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии со статьей 454 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В соответствии со ст. 7 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" застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона № 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.

В силу ч. 1 ст. 8 Закона передача объекта долевого строительства застройщиком и его приемка участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (пункт 2).

Согласно ст. 12 Закона обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства

С учетом совокупности исследованных доказательств суд находит подтвержденным факт несвоевременной передачи ответчиком истцу объекта долевого строительства по Договору.

В соответствии с ч. 3 ст. 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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.

В соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 18 ФЗ Федерального закона от 08.03.2022 N 46-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" Правительством РФ принято Постановление от 18.03.2024 № 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" (ред. от 30.12.2025), согласно п. 1 которого установлено, что в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 2 статьи 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу настоящего постановления до 31 декабря 2025 г. включительно.

В соответствии с п. 2 постановления Правительства РФ от 18 марта 2024 года N 326 в период с 1 июля 2023 г. до 31 декабря 2025 г. включительно размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренных частью 6 статьи 5, частью 2 статьи 6, частями 2 и 6 статьи 9, а также подлежащих уплате с учетом части 9 статьи 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в отношении которых не применяются особенности, предусмотренные пунктом 1 настоящего постановления, исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 1 июля 2023 г.

Особенности, установленные пунктами 1 и 2 постановления Правительства РФ от 18 марта 2024 года N 326, применяются в том числе к правоотношениям, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, заключенных до дня вступления в силу данного Постановления (пункт 3 постановления Правительства РФ от 18 марта 2024 года № 326).

В соответствии с Информационным сообщением Банка России от 16.09.2022 Банк России принял решение снизить ключевую ставку на 50 б.п., до 7,50% годовых".

Дата исполнения обязательства по договору - 31.12.2025. Таким образом, неустойка должна быть исчислена, исходя из ключевой ставки по состоянию на 31.12.2025 (но не выше 7,50%)

В пользу истца подлежит взысканию неустойка за несвоевременную передачу объекта по договору № 368- П1, рассчитанная по формуле: 6802600,36 ? 144 ? 1/150 ? 7,5% = 489787,20 рублей.

Ответчиком заявлено ходатайство о снижении неустойки и штрафа.

В соответствии со ст. 333 Гражданского кодекса РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Как разъяснено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2000 года N 263-О, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в ч. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Учитывая компенсационный характер гражданско-правовой ответственности, под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства Гражданский кодекс РФ предполагает выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом.

По смыслу ст. 330 ГК РФ истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ), о чем указано и в п. 65 постановления Пленума ВС РФ от 24 марта 2016 г. № 7. Присуждая такую неустойку, суд в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства, причем день фактического исполнения тоже включается в период расчета неустойки. А конкретный расчет сумм, начисляемых после вынесения решения, осуществляется в процессе исполнения судебного акта судебным приставом-исполнителем.

При этом день фактического исполнения нарушенного обязательства, в частности, день уплаты задолженности кредитору, включается в период расчета неустойки. Размер присуждаемой суммы определяется судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В результате такого присуждения исполнение судебного акта должно для ответчика оказаться более выгодным, чем его неисполнение. В данном рассматриваемом случае денежное обязательство не прекратилось, как и не прекратилось его нарушение со стороны ответчика. Поскольку денежное обязательство по возмещению стоимости устранения недостатков ответчиком надлежащим образом не исполнено, требования о взыскании неустойки с последующим ее начислением по день фактического исполнения обязательства являются правомерными.

Участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно, и никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения. Следовательно, суд должен и защитить нарушенные права дольщиков/потребителей, и способствовать предупреждению будущих нарушений их прав, и стимулировать застройщика – виновного участника гражданского оборота – к надлежащему исполнению своих обязательств.

Такая неустойка может быть снижена судом только по обоснованному заявлению ответчика и в исключительных случаях с учетом конкретных обстоятельств допущенного нарушения, в связи с чем, размер присужденной неустойки на будущее время не может быть снижен по правилам ст. 333 ГК РФ.

Принимая во внимание компенсационный характер неустойки, период просрочки исполнения обязательства, суд находит ходатайство о снижении неустойки подлежащим удовлетворению. При снижении размера взыскиваемой неустойки суд учитывает разъяснения п. 2 Постановление Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 ГК РФ» и находит необходимым размер взыскиваемой неустойки за период с 12.01.2026 по 04.06.2026 снизить до 400 000 руб.

Согласно п. 3.4 Договора в случае, если после ввода многоквартирного дома в эксплуатацию на основании технического плана фактическая общая приведенная площадь объекта будет меньше проектной общей приведенной площади объекта более чем 1 кв.м., то цена договора уменьшается на сумму, определяемую как произведение цены 1 кв.м. на разницу между проектной и фактической площадями объекта.

В этом случае возврат соответствующей суммы осуществляется в течение 10 рабочих дней со дня получения от участника долевого строительства письменного заявления.

В соответствии с передаточным актом от 04.06.2026 площадь объекта долевого строительства составила 29 кв.м. (проектная договорная площадь – 30.1 кв.м.).

Стоимость 1 кв.м. по договору составляет 226000 рублей.

13.06.2026 истцом в адрес ответчика направлена претензия о возврате денежных средств. Сведений о перечислении указанных денежных средств ответчиком в материалы дела не представлено.

Таким образом, с ответчика подлежит взысканию в счет уменьшения покупной цены сумма в размере 226000 х 1,1 = 248600 рублей.

С учетом изложенного с ответчика подлежит взысканию штраф, рассчитанный по формуле: 688600 х 5% = 34430 рублей.

В соответствии с ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 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 определении размера, подлежащего взысканию морального вреда, с учетом вышеизложенного, суд исходит из требований разумности и справедливости, учитывает характер физических и нравственных страданий с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, индивидуальных особенностей потерпевшего, степени вины ответчика, а также с учетом иных доказательств, и находит, что разумной и справедливой является компенсация морального вреда в размере 20 000 руб.

Поскольку доверенность от истцов не выдана на участие по конкретному делу в рамках заключенного договора долевого участия, суд приходит к выводу о об отсутствии оснований для взыскания с ответчика в пользу истцов данных расходов.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 193, 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО2 к ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, расходов по делу – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» (ИНН 5007112672) в пользу ФИО2 (паспорт <данные изъяты>) неустойку по договору № -П1 от ДД.ММ.ГГГГ за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 440000 рублей, денежную сумму в счет соразмерного уменьшения цены по договору в размере 248600 рублей, штраф в размере 34430 рублей, компенсацию морального вреда в размере 20000 рублей.

В удовлетворении требований о взыскании неустойки, компенсации морального вреда в большем размере, расходов по изготовлению нотариальной доверенности – отказать.

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

Мотивированное решение составлено ДД.ММ.ГГГГ .

Судья: подпись И.А. Соколов

Копия

Подача процессуальных документов в электронном виде

О СУДЕ

СУДЕЙСКОЕ СООБЩЕСТВО

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ

ДОКУМЕНТЫ СУДА

СУДЕБНОЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ПРЕСС-СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ СУДЕБНОГО ДЕПАРТАМЕНТА

СУДЫ СУБЪЕКТА РФ

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ВЛАСТИ

ВАКАНСИИ

ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ

ОБРАЩЕНИЯ ГРАЖДАН

ВНЕПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ОБРАЩЕНИЯ

График работы суда

Понедельник

09.00-18.00

Вторник

09.00-18.00

Среда

09.00-18.00

(в приемной суда (каб.300) не приемный день)

Четверг

09.00-18.00

Пятница

09.00-16.45

Обед с 13.00 до 13.45 ежедневно.

Суббота, воскресенье - выходной.

Официальный телеграм-канал судов общей юрисдикции Московской Области

Официальный телеграм-канал П ервого кассационного суда общей юрисдикции

Получайте судебные уведомления и акты на Госуслугах

Главная

Подача процессуальных документов в электронном виде

О СУДЕ

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ПОДСУДНОСТЬ

СУДЕЙСКОЕ СООБЩЕСТВО

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ

ДОКУМЕНТЫ СУДА

СУДЕБНОЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

КАЛЬКУЛЯТОР ГОСПОШЛИНЫ

ПРЕСС-СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ СУДЕБНОГО ДЕПАРТАМЕНТА

СУДЫ СУБЪЕКТА РФ

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ВЛАСТИ

ВАКАНСИИ

ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ

ОБРАЩЕНИЯ ГРАЖДАН

ВНЕПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ОБРАЩЕНИЯ

Карта сайта

Обычная версия сайта

2006-2026 «Государственная автоматизированная система Российской Федерации «Правосудие»