Решение по гражданскому делу № 2-8859/2026

Мытищинский городской суд Московской области

КОПИЯ

Дело № 2-8859/2026

УИД: 50RS0028-01-2026-008866-27

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

20 августа 2026 г. г. Мытищи Московской области

Мытищинский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Егоровой Ю.К., при секретаре судебного заседания Аслаповской Т.И., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-8859/2026 по иску ФИО к ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

ФИО2 обратилась в суд с иском к ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» (далее – ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент»), в котором просила взыскать неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 1 028 148,04 руб., компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб., штраф в размере 50 % от присужденной судом суммы.

Требования мотивированы тем, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» и ФИО2 заключен договор участия в долевом строительстве № -П1, по условиям которого застройщик обязался построить многоквартирный жилой дом по строительному адресу: <адрес> , г.о. Мытищи, <адрес> , территория, ограниченная <адрес> , Рабочая, Опанского, Селезнева, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – квартиру (условный № , этаж 6, секция 6, проектная общая площадь 46,20 кв. м). Цена договора составила 9 940 200,27 руб. и оплачена истцом в полном объеме. Пунктом 4.1 договора срок передачи квартиры установлен до ДД.ММ.ГГГГ , дополнительным соглашением № от ДД.ММ.ГГГГ – до ДД.ММ.ГГГГ . Квартира предоставлена истцу к осмотру только ДД.ММ.ГГГГ ; при осмотре истец выявила отсутствие подводки к санузлу систем водоснабжения, водоотведения и вентиляции, несоответствие объекта условиям договора и отказалась от подписания акта приема-передачи. ДД.ММ.ГГГГ истец направила ответчику претензию о выплате неустойки, которая оставлена без удовлетворения.

Истец ФИО2 в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещена надлежащим образом.

Представитель ответчика ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, представил письменные возражения, согласно которым против удовлетворения исковых требований возражал, ссылаясь на отсутствие вины застройщика в нарушении срока, на отсутствие у истца убытков. В случае удовлетворения иска просил снизить размер неустойки и штрафа на основании ст. 333 ГК РФ,

компенсацию морального вреда – до 3 000 руб., судебные расходы – пропорционально удовлетворенным требованиям, а также предоставить отсрочку исполнения решения суда в части неустойки и штрафа до 31.12.2026.

Руководствуясь ст. 167 ГПК РФ, суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие сторон.

Суд, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующим выводам.

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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами или иными правовыми актами (п. 1 ст. 310 ГК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 4 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 – Федеральный закон № 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.

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является обязательным условием договора участия в долевом строительстве (п. 2 ч. 4 ст. 4 Федерального закона № 214-ФЗ).

В силу 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, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства (ч. 1 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ). Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (ч. 1 ст. 12 Федерального закона № 214-ФЗ).

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» (застройщик) и ФИО2 (участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве № -П1, по условиям которого застройщик обязался построить многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и автостоянкой по строительному адресу:

<адрес> , г.о. Мытищи, <адрес> , территория, ограниченная <адрес> , Рабочая, Опанского, Селезнева, и передать истцу объект долевого строительства – квартиру с условным номером 598, расположенную на 6 этаже в секции № , проектной общей площадью 46,20 кв. м.

Согласно п. 3.1 договора цена договора составляет 9 940 200,27 руб.

Пунктом 4.1 договора срок передачи объекта участнику долевого строительства установлен до 31.12.2025. Дополнительным соглашением № 1 от 19.01.2026 пункт 4.1 договора изложен в новой редакции, срок передачи объекта установлен до 31.03.2026.

Обязательство по оплате цены договора истцом исполнено в полном объеме, что подтверждается выпиской по счету эскроу и ответчиком не оспаривается.

Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию получено застройщиком 27.03.2026. 29.05.2026 квартира предъявлена истцу к осмотру, по результатам которого истец отказалась от подписания акта приема-передачи, указав на несоответствие объекта условиям договора.

Ссылка ответчика на передачу квартиры истцу по передаточному акту 21.05.2026 не подтверждена: передаточный акт, подписанный сторонами, либо односторонний акт о передаче объекта, составленный застройщиком, в материалы дела не представлены (ст. 56 ГПК РФ), тогда как из представленных истцом документов следует, что квартира была предъявлена к осмотру лишь 29.05.2026 и от подписания акта истец отказалась. Доказательств передачи объекта в период, за который заявлена неустойка, ответчиком не представлено. Об уклонении истца от принятия объекта ответчик не заявлял, сообщение о завершении строительства и о готовности объекта к передаче (ч. 4 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ) в материалы дела не представлено.

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

11.06.2026 истец направила ответчику претензию с требованием о выплате неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, которая получена ответчиком 16.06.2026 и в добровольном порядке не удовлетворена.

Согласно ч. 2 ст. 6 Федерального 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 (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.

Позиция ответчика об отсутствии его вины в нарушении срока передачи объекта судом не принимается. В силу п. 3 ст. 401 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и

непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Приостановление банком финансирования строительства, на которое ссылается ответчик, имело место в период с 01.01.2025 по 31.05.2025, то есть до заключения сторонами договора 26.12.2025 и дополнительного соглашения № 1 от 19.01.2026, которым срок передачи объекта перенесен на 31.03.2026. Определяя срок передачи объекта, застройщик мог и должен был учитывать эти обстоятельства. Изменение условий кредитования, экономической ситуации и иные приведенные ответчиком причины относятся к рискам его предпринимательской деятельности и непреодолимой силой не являются.

Истцом заявлено требование о взыскании неустойки за период с 01.04.2026 по 16.07.2026 (107 дн.) в размере 1 028 148,04 руб., рассчитанной исходя из ключевой ставки 14,5 %.

Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ неустойка рассчитывается исходя из ставки, действующей на «день исполнения обязательства». Следовательно, расчет неустойки за весь период просрочки должен производиться единообразно с применением ключевой ставки Банка России, действовавшей на последний день срока, установленного договором, в который застройщик должен был исполнить свое обязательство без нарушения прав участника долевого строительства. Неустойка исчисляется от цены договора.

На последний день срока передачи объекта, установленного договором (31.03.2026), ключевая ставка Банка России составляла 15 %. Таким образом, неустойка за период с 01.04.2026 по 16.07.2026 составляет 1 063 601,43 руб. (9 940 200,27 руб. х 107 дн. х 2 х 1/300 х 15 %).

Поскольку в силу ч. 3 ст. 196 ГПК РФ суд принимает решение по заявленным истцом требованиям, неустойка определяется судом в пределах заявленном размере1 028 148,04 руб.

Между тем согласно п. 1 ст. 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 об этом. Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 21.12.2000 № 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.

Приведенные ответчиком обстоятельства – приостановление банком финансирования строительства, исполнение застройщиком социальных обязательств по договору о комплексном развитии территории, отсутствие объекта в реестре проблемных объектов – не освобождают ответчика от ответственности за нарушение срока передачи объекта и сами по себе основанием для снижения неустойки не являются (п. 73 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств»).

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, принимая во внимание цену договора, период просрочки (107 дн.), получение разрешения на ввод дома в эксплуатацию 27.03.2026,

соотношение размера неустойки с возможными последствиями нарушения срока для истца, а также ходатайство ответчика о снижении неустойки, суд находит возможным применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить подлежащую взысканию неустойку до суммы 425 000 руб. Определенный судом размер неустойки соответствует примерно 14,6 % годовых от цены договора за период просрочки, что сопоставимо с ключевой ставкой Банка России на последний день срока передачи объекта (15 %).

Согласно ч. 2 ст. 10 Федерального закона № 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.

Как разъяснено в п. 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

В силу п. 25 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 15.11.2022 № 33 «О практике применения судами норм о компенсации морального вреда» суду при разрешении спора о компенсации морального вреда, исходя из статей 151, 1101 ГК РФ, устанавливающих общие принципы определения размера такой компенсации, необходимо в совокупности оценить конкретные незаконные действия причинителя вреда, соотнести их с тяжестью причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий и индивидуальными особенностями его личности, учесть заслуживающие внимания фактические обстоятельства дела, а также требования разумности и справедливости, соразмерности компенсации последствиям нарушения прав.

При рассмотрении требований о компенсации морального вреда суд учитывает, что по вине ответчика квартира не была передана истцу в установленный договором срок, чем истцу причинен моральный вред, выразившийся в нравственных страданиях. Исходя из обстоятельств дела, характера нарушенного обязательства, продолжительности нарушения прав истца (107 дн. в пределах заявленного периода), степени ее нравственных страданий, требований разумности и справедливости, суд считает необходимым снизить заявленную истцом компенсацию морального вреда и определить ее в размере 15 000 руб.

В соответствии с ч. 3 ст. 10 Федерального закона № 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.

Поскольку размер штрафа за неудовлетворение в добровольном порядке требований участника долевого строительства специально установлен ч.3 ст. 10 Федерального закона № 214-ФЗ, оснований для взыскания штрафа в размере 50 % от присужденной суммы, как просит истец, не имеется.

Претензия истца ответчиком в добровольном порядке не удовлетворена, в связи, с чем с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 22 000 руб., исходя из расчета: (425 000 руб. + 15 000 руб.) х 5 %. Оснований для снижения суммы штрафа суд не находит.

При таких обстоятельствах исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

Оснований для предоставления ответчику отсрочки исполнения решения суда в части взыскания неустойки и штрафа суд не усматривает, поскольку в силу абзаца 10 п. 1 постановления Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 № 326 такая отсрочка предоставляется до 31.12.2026 г. включительно 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. В деле требования о возмещении неустойки застройщику предъявлены после даты вступления в силу указанного постановления.

По правилам ч. 1 ст. 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой истец освобожден, подлежит взысканию с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в доход бюджета городского округа <адрес> с учетом положений пп. 1, 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ в размере 16 125 руб. (из расчета 13 125,00+3000,00).

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 194–198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

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

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» ИНН ОГРН в пользу ФИО2 , неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 425 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 15 000 руб., штраф в размере 22 000 руб., всего в сумме 462 000 руб.

В удовлетворении исковых требований ФИО2 к ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушения срока передачи объектов долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда, штрафа в большем размере – отказать.

Взыскаться с ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» ИНН ОГРН в доход г.о. <адрес> государственную пошлину в размере 16 500 руб.

О предоставлении отсрочки исполнения решения суда на срок предусмотренный ПП РФ № от ДД.ММ.ГГГГ - отказать.

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

Судья: подпись Ю.К. Егорова

Мотивированное решение изготовлено 25.10.2026

Судья: подпись Ю.К. Егорова