Решение по гражданскому делу № 2-8916/2026

Мытищинский городской суд Московской области

КОПИЯ

Дело № 2-8916/2026

УИД: 50RS0028-01-2026-008974-91

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

24 сентября 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 заседание гражданское дело №2-8916/2026 по иску ФИО к ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, штрафа, установил:

Истец ФИО2 обратился в суд с иском к ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта, штрафа, просит суд взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01.01.2026 по 13.05.2026 в размере 3 252 163,71 руб., штраф в размере 50%.

В обоснование требований истец указал, что 16.04.2025 между истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве № , по условиям которого застройщик обязался построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику объект долевого строительства – квартиру по строительному адресу: <адрес> , на земельном участке с кадастровым номером № , в срок до 31.12.2025. Цена договора составила 17 465 970,54 руб. и была оплачена истцом в полном объеме. Между тем квартира передана ответчиком лишь 14.05.2026, то есть с нарушение своих обязательств ответчиком. 25.05.2026 истцом в адрес ответчика направлена претензия с требованием о выплате неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, которая оставлена ответчиком без удовлетворения, в связи, с чем истец был вынужден обратиться в суд с настоящим иском.

Истец ФИО2 в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Представитель ответчика ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент»» в судебное заседание не явился, о месте и времени рассмотрения дела извещен надлежащим образом, представил письменные возражения, согласно которым просил в удовлетворении исковых требований отказать в полном объеме. В случае удовлетворения применить к требованиям о взыскании неустойки и штрафа положения ст. 333 ГК РФ и снизить их до разумного предела, снизить судебные расходы ввиду их недоказанности и чрезмерности, уменьшить размер компенсации морального вреда, предоставить отсрочку исполнения решения по ПП №326 по 31.12.2026 включительно.

Руководствуясь статьей 167 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд счел возможным рассмотреть дело при данной явке.

Суд, исследовав письменные материалы дела, оценив в совокупности все представленные суду доказательства по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд полагает исковые требования подлежащими частичному удовлетворению.

Согласно ч. 3 ст. 196 ГПК РФ, суд принимает решение по заявленным истцом требованиям. Суд основывает свое решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании (ч. 2 ст. 195 ГПК РФ). Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений (ч. 1 ст. 56 ГПК РФ).

В соответствии с положениями 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Согласно ч. 1 ст. 1 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», настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

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 - 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.

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. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон (ч. 1 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ).

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 (ч. 2 ст. 8 Федерального закона № 214-ФЗ).

При этом с момента подписания передаточного акта обязательства застройщика по договору долевого участия считаются исполненными, что следует из ч. 1 ст. 12 Федерального закона № 214-ФЗ.

В силу части 1, 2 статьи 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.

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.

Согласно п. 23 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013 (ред. от 04.03.2015), в случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства), - с другой.

Действующее законодательство не связывает день передачи (и(или) получения) передаточного акта с днем исполнения застройщиком обязательств по передаче квартиры.

При этом при расчете неустойки за просрочку передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства судам следует применять ставку рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующую по состоянию на предусмотренный договором день исполнения застройщиком своих обязательств по передаче объекта, а если обязательство подлежит исполнению в определенный срок - то на последний день этого срока (Определение КС РФ № 553-О от 12.03.2024 года, Определение Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 24.10.2017 года № 41-КГ17-26, от 27.02.20224 года № 127-КГ23-18-К4).

Судом установлено, что 16.04.2025 между ФИО2 и ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» заключен договор участия в долевом строительстве № , по условиям которого застройщик обязался построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику объект долевого строительства – квартиру по строительному адресу: <адрес> , на земельном участке с кадастровым номером №

Объектом долевого строительства являлось жилое помещение (квартира), проектный (условный номер) 163, этаж 8, общей площадью 106,80 кв.м., расположенная в жилом многоквартирном доме, расположенном по строительному адресу: <адрес>

Согласно п. 3.1 договора участия в долевом строительстве цена договора составила 17 465 970,54 руб. и была оплачена истцом в полном объеме, против чего ответчик возражений не представил.

В соответствии с п. 4.1 договора застройщик обязался передать квартиру участнику долевого строительства не позднее 31.12.2025.

Между тем, ответчик в нарушение условий договора свои обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный срок не исполнил, квартира передана ответчиком лишь 14.05.2026 по передаточному акту, то есть с нарушением своих обязательств ответчиком. Объекту присвоен адрес: <адрес> .

25.05.2026 истцом в адрес ответчика направлена претензия с требованием о выплате неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, однако требования истца ответчиком добровольно не удовлетворены, доказательств обратного на момент рассмотрения дела по существу суду не представлено.

Вышеизложенное свидетельствует о том, что ответчиком нарушены сроки передачи истцу объекта долевого строительства – квартиры, в связи, с чем истец вправе требовать от ответчика уплаты неустойки.

Доказательств того, что нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства произошло вследствие непреодолимой силы, либо в результате неправомерных действий самого истца, суду представлено не было.

В силу положений ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает гражданину – участнику долевого строительства неустойку (пени) в двойном размере одной трехсотой ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Как установлено судом объект долевого строительства был передан истцу по договору № 163-П1 от 16.04.2025 – 14.05.2026 в нарушение условий п. 4.1 договора участия в долевом строительстве, согласно которому срок передачи объектов долевого строительства – 31.12.2025.

Таким образом, застройщиком нарушен предусмотренный договором срок передачи участнику долевого строительства объектов долевого строительства.

При указанных обстоятельствах суд приходит к выводу об обоснованности требований истца о взыскании с ответчика неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства.

Согласно 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 ЦБ РФ, действовавшей на последний день срока, установленного договором, в который застройщик должен был исполнить свое обязательство без нарушения прав.

Согласно ч. 2 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ, неустойка исчисляется «от цены договора».

Истцом представлен расчет неустойки за период с 01.01.2026 по 13.05.2026, размер которой за 133 дня составляет 3 252 163,71 руб., расчет неустойки произведен по ключевой ставке 21% годовых.

Ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации, действовавшая по состоянию на 31.12.2025 - 16% годовых.

Таким образом, неустойка за период с 01.01.2026 по 13.05.2026 составляет 2 477 839,02 руб., исходя из расчета: 17 465 970,54 руб. ? 133 дней ? 2 ? 1/300 ? 16%, поскольку при расчете неустойки истец применил неверную ключевую ставку, действующую на день фактического исполнения обязательств по договору ДДУ.

Между тем, ответчиком заявлено о снижении неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ.

На основании 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 о таком уменьшении.

Согласно разъяснений, содержащихся в п. 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 о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Часть 1 ст. 333 ГК РФ, по существу, предписывает суду устанавливать баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и размером действительного ущерба, причиненного в результате конкретного нарушения, что согласуется с положением ч. 3 ст. 17 Конституции РФ, согласно которому осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Принимая во внимание баланс законных интересов обеих сторон по делу, учитывая, что применение штрафных санкций не может служить средством обогащения одной стороны за счет другой стороны, однако, учитывая длительный срок нарушения обязательств, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства (квартиры) за период с 01.01.2026 по 13.05.2026 в размере 990 000 руб.

Согласно ч. 3 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 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.

При таких обстоятельствах, принимая во внимание, что требования истца не были удовлетворены застройщиком (ответчиком) в добровольном порядке в установленный срок,

доказательств обратного в материалы дела ответчиком не представлено, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца штрафа в размере 49 500 руб., из расчета: 990 000 х 5%. Законных оснований для снижения суммы штрафа в порядке ст. 333 ГК РФ суд не находит.

В силу ч. 1 ст. 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Поскольку истец при подаче иска от уплаты государственной пошлины освобожден, с ответчика в доход бюджета городского округа Мытищи Московской области подлежит взысканию государственная пошлина, исходя из размера удовлетворенных требований, в сумме 24 800 руб. (21 800 руб. - по требованиям имущественного характера, 3 000 руб. - по требованию о компенсации морального вреда).

Представителем ответчика заявлено ходатайство об отсрочке исполнения решения суда на основании постановления Правительства Российской Федерации 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».

Положениями абзаца 11 пункта 1 Постановления Правительства Российской Федерации 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» (в редакции, действующей на момент рассмотрения дела) установлено, что в отношении уплаты застройщиком неустойки (штрафа, пени), предусмотренной абзацами третьим и четвертым настоящего пункта, и возмещения застройщиком убытков, предусмотренных абзацами пятым и шестым настоящего пункта, требования об уплате (возмещении) которых были предъявлены к исполнению застройщику до 31.12.2026, предоставляется отсрочка до 31.12.2026 включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению с 01.01.2025, в период отсрочки не исполняются банками или иными кредитными организациями, осуществляющими обслуживание счетов застройщика.

Так как претензия истцом была направлена в адрес ответчика 25.05.2026 г., то суд не усматривает оснований для предоставления ООО «СЗ «Ломоносов Девелопмент» отсрочки исполнения решения суда в части взыскания неустойки до 31.12.2026 включительно.

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 нарушение срока передачи объекта долевого строительства, штрафа – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» ИНН № , в пользу ФИО2 , <данные изъяты> , неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 990 000 руб., штраф в размере 49 500 руб., всего в сумме 1 039 500 руб.

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

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» ИНН № в доход городского округа Мытищи Московской области государственную пошлину в размере 24 800 руб.

О предоставлении отсрочки исполнения решения суда на срок предусмотренный ПП РФ №326 от 18.03.2024 - 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 Московской области.

Судья: подпись Ю.К. Егорова

Мотивированное решение изготовлено 08.11.2026.

Судья: подпись Ю.К. Егорова