Решение по гражданскому делу № 2-9796/2026

Мытищинский городской суд Московской области

КОПИЯ

Дело № 2-9796/2026

УИД: 50RS0028-01-2026-009793-59

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

24 сентября 2026г. 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 № 2-9796/2026 по иску ФИО к ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушения срока передачи объектов долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец ФИО2 обратилась в суд с иском к ООО Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» просила взыскать в свою пользу неустойку с 01.01.2026 по 01.06.2026 в размере 1 322 899,44 руб., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., штраф в размере 5 % от присуждённой судом суммы, расходы на оформление доверенности в размере 3 000 руб., почтовые расходы в размере 419,61 руб.

Требования мотивированы тем, что 24.03.2025 между ООО Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» и ФИО2 заключен договор участия в долевом строительстве № , по условиям которого ответчик обязался передать истцу объект долевого строительства в срок не позднее 31.12.2025. Фактически объект долевого строительства истцу передан 01.06.2026. 29.06.2026 истцом в адрес ответчика направлена претензия с требованием о выплате неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, которая оставлена ответчиком без удовлетворения.

Истец ФИО2 в судебное заседание не явился, извещен, обеспечил явку представителя по доверенности ФИО5 который на удовлетворении заявленных требований настаивал.

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, размер компенсации морального вреда до 3 000 руб., предоставить отсрочку исполнения решения по ПП №326 по 31.12.2026 включительно.

Суд, выслушав явившихся лиц, исследовав письменные материалы дела, оценив в совокупности все представленные суду доказательства по правилам ст. 67 ГПК РФ, 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 27.02.2024 года № 127-КГ23-18-К4).

Судом установлено, что 24.03.2025 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) 461, этаж 3, общей площадью 43,10 кв.м., расположенная в жилом многоквартирном доме по строительному адресу: <адрес>

Согласно п. 3.1 договора участия в долевом строительстве цена договора составила 8 533 000,06 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.

Вместе с тем, квартира истцу передана по акту приема передачи от 01.06.2026, то есть, нарушен предусмотренный договором срок передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства. Объекту присвоен адрес: <адрес> .

29.06.2026 Истцом в адрес ответчика направлена претензия с требованиями о выплате неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, которая оставлена без удовлетворения.

Истцом представлен расчет неустойки за период с 01.01.2026 по 01.06.2026, размер которой за 152 дня составляет 1 322 899,44 руб., расчет неустойки произведен по периодам действия ставки.

Согласно закону №214-ФЗ, неустойка рассчитывается исходя из ставки, действующей на «день исполнения обязательства».

На день исполнения обязательства ключевая ставка Банка России составляла 16%.

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 части 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ, неустойка исчисляется «от цены договора».

Таким образом, неустойка за период с 01.01.2026 по 01.06.2026 составляет 1 383 483,74 руб., исходя из расчета: 8 533 000,06 руб. (цена квартиры) ? 152 (количество дней просрочки) ? 2 ? 1/300 ? 16% (ставка рефинансирования на 31.12.2025), при расчете неустойки истец применил неверную ключевую ставку.

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.

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 01.06.2026 в размере 545 000 руб.

Согласно части 2 статьи 10 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» 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 рассмотрении требований о компенсации морального вреда, суд учитывает, что по вине ответчика квартира была передана истцу с нарушением сроков, чем причинен моральный вред, выразившийся в нравственных страданиях.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда. Исходя из обстоятельств дела, степени нравственных страданий истца, продолжительности нарушения прав, суд считает необходимым снизить заявленную истцом компенсацию морального вреда и определить ее в размере 10 000 руб., в связи с чем, исковые требования истца в этой части подлежат частичному удовлетворению.

В силу части 3 статьи 10 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» 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.

С учетом периода просрочки, характера нарушенного обязательства, соразмерности ответственности за нарушение обязательства, размера установленного законом штрафа, суд не находит оснований для удовлетворения заявления ответчика о применения положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ввиду чего, суд взыскивает с ответчика в пользу истца штраф в размере 27 750 руб. из расчета: (545 000+10 000) х 5%, полагая указанную сумму соразмерной последствиям нарушенных обязательств.

Согласно части 1 статьи 88 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

В соответствии со статьей 94 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся, в том числе и: расходы на оплату услуг представителя; связанные с рассмотрение дела почтовые расходы, понесенные сторонами; другие признанные судом необходимые расходы.

В силу части 1 статьи 98 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

На основании изложенного суд полагает, что ответчиком подлежат возмещению почтовые расходы в размере 419,61 руб., признавая перечисленные расходы судебными издержками, поскольку несение таких расходов было необходимо для реализации права истца на судебную защиту.

Порядок взыскания расходов на оформление доверенности строго регламентирован правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в пункте 2 Постановления Пленума от 21.01.2016 № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела».

Верховный Суд РФ разъяснил, что расходы на оформление доверенности представителя могут быть признаны судебными издержками только в том случае, если такая доверенность выдана для участия в конкретном деле или конкретном судебном заседании.

Как следует из материалов дела, представленная истцом нотариальная доверенность носит общий (генеральный) характер. В её тексте отсутствуют сведения о наделении представителя полномочиями на представление интересов дольщика по спору, вытекающему из конкретного Договора участия в долевом строительстве (ДДУ), равно как и указание на право представления интересов в рамках настоящего гражданского дела.

Таким образом, данная доверенность наделяет поверенного широким кругом общих полномочий на представление интересов истца в различных органах и организациях по любым вопросам и может быть использована им неоднократно в иных правоотношениях, не связанных с настоящим спором.

Поскольку истцом в нарушение статьи 56 ГПК РФ не доказывался факт изготовления и оплаты данной доверенности исключительно для ведения дела против застройщика по конкретному ДДУ, расходы на её нотариальное удостоверение не могут быть отнесены к издержкам по настоящему делу и взысканию с ответчика не подлежат.

Государственная пошлина в размере 18 900 руб., (15 900 руб. по требованиям материального характера + 3 000 руб. по требованию не материального характера) от уплаты, которой истец освобожден, в соответствии со статьи 103 ГПК РФ подлежит взысканию с ответчика в доход бюджета городского округа Мытищи Московской области.

Рассмотрев ходатайство ответчика о предоставлении отсрочки исполнения решения суда на основании Постановления Правительства РФ №326, суд не находит оснований для его удовлетворения в силу следующего.

В соответствии со статьей 203 ГПК РФ, суд вправе отсрочить исполнение решения, исходя из имущественного положения сторон или других обстоятельствах.

Согласно устоявшейся правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации (сформулированной, в том числе, в Определениях Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ и Обзорах судебной практики), отсрочка исполнения судебного акта является исключительной мерой, которая должна применяться судом лишь при наличии уважительных причин или не зависящих от ответчика обстоятельств, существенно затрудняющих исполнение решения суда.

Верховный Суд РФ неоднократно подчеркивал, что при рассмотрении заявлений об отсрочке суды обязаны обеспечивать баланс прав и законных интересов как должника, так и взыскателя. Сама по себе нормативная возможность предоставления мер поддержки строительному сектору, закрепленная в Постановлении Правительства РФ № 326, не носит характер безусловного и автоматического освобождения застройщика от исполнения судебных актов. Данные меры подлежат применению судом только с учетом конкретных обстоятельств дела и принципа справедливости правосудия.

В нарушение требований статьи 56 ГПК РФ ответчиком не представлено каких-либо доказательств, бесспорно свидетельствующих об исключительном или критическом характере его имущественного положения, блокировке счетов либо иных обстоятельствах, объективно препятствующих выплате присужденных сумм в общем порядке.

Предоставление отсрочки застройщику, без подтверждения реального финансового кризиса на предприятии, приведет к явному дисбалансу интересов, неоправданному ограничению прав истца как более слабой стороны в правоотношениях (потребителя) и лишит судебный акт свойства эффективности.

При таких обстоятельствах, руководствуясь статьей 203 ГПК РФ и разъяснениями Верховного Суда РФ, суд приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения ходатайства ответчика об отсрочке.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО2 к ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушения срока передачи объектов долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов – 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 545 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 27 750 руб., почтовые расходы 419,61 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, судебных расходов в большем размере – отказать.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «Ломоносов Девелопмент» ИНН № в доход бюджета г.о. Мытищи Московской области госпошлину в размере 18 900 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