КОПИЯ

УИД № [redacted]

№ [redacted]

РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

14 мая 2026 года город Москва

Хорошевский районный суд города Москвы в составе председательствующего по делу судьи Черныш В.В., при секретаре судебного заседания Раимовой Л.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску [redacted] о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратился в суд с иском, уточненным в порядке ст. 39 ГПК РФ, к ответчику, в котором просил взыскать с ответчика неустойку за период с 31.01.2026 по 12.03.2026 включительно в размере 270 184,08 рублей; компенсацию морального вреда в размере 50 000 рублей, штраф в размере 5 % от суммы присужденной судом, за неудовлетворение в добровольном порядке требований потребителя, расходы на составление нотариальной доверенности в размере 2500 рублей, почтовые расходы в размере 236,68 руб., расходы на юридические услуги в размере 20 000 руб.

В обоснование исковых требований истцом указано, что 28.01.2025 между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве № [redacted] по которому ответчик обязался передать истцу до 30.01.2026 объект – кв. № [redacted] по адресу: [redacted] Цена договора — 6 377 279,70 руб. 12.03.2026 истцом был подписан передаточный акт, в связи с чем сумма неустойки составляет за период с 31.01.2026 по 12.03.2026 включительно в размере 270 184,08 рублей. В связи с нарушением установленного договором срока передачи квартиры, истец обратился в адрес ответчика с требованием о выплате неустойки (пени), однако требование удовлетворено не было.

В судебное заседание истец не явился, извещен надлежащим образом, обеспечил явку представителя [redacted] который поддержал уточненный иск в полном объеме.

Представитель ответчика не явился, извещен надлежащим образом, представил письменные возражения на иск.

В соответствии со ст. 165.1 ГК РФ и ст. 167 ГПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие представителя ответчика.

Выслушав представителя истца, исследовав и оценив представленные доказательства в их совокупности, суд приходит к следующим выводам.

Согласно ч. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно разъяснениям, изложенным в п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской

Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

С учетом положений статьи 39 Закона о защите прав потребителей к отношениям, возникающим из договоров об оказании отдельных видов услуг с участием гражданина, последствия нарушения условий которых не подпадают под действие главы III Закона, должны применяться общие положения Закона о защите прав потребителей, в частности о праве граждан на предоставление информации (статьи 8 - 12), об ответственности за нарушение прав потребителей (статья 13), о возмещении вреда (статья 14), о компенсации морального вреда (статья 15), об альтернативной подсудности (пункт 2 статьи 17), а также об освобождении от уплаты государственной пошлины (пункт 3 статьи 17)в соответствии с пунктами 2 и 3 статьи 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации.

Учитывая, что истцами заключен договор для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, суд приходит к выводу, что на отношения сторон распространяется Закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее - Закон о защите прав потребителей), в части не урегулированной специальными законами.

В соответствии ч. 1 ст. 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

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.

Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами (ч. 1 ст. 310 ГК РФ).

Согласно 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 - Закон об участии в долевом строительстве) по договору участия в долевом строительстве (далее также - 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.

Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом (часть третья).

Согласно положениям части 4 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику

2 1

этого строительства относится к существенным условиям договора участия в долевом строительстве.

В силу частей 1, 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве 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. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Частью 3 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве предусмотрено, что, в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В силу ч. 1 ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 28.01.2025 между сторонами заключен договор участия в долевом строительстве № [redacted], по которому ответчик обязался передать истцу до 30.01.2026 объект – кв. [redacted] по адресу: [redacted] Цена договора — 6 377 279,70 руб.

Обязательства по оплате цены договора в размере 6 377 279,70 руб. истцом исполнены в полном объеме.

12.03.2026 истцом был подписан передаточный акт.

23.03.2026, ссылаясь на нарушение застройщиком установленного договором срока передачи объекта долевого строительства, истцом в адрес ответчика направлена претензия с требованием уплатить предусмотренную договором неустойку.

Требования претензии оставлены ответчиком без удовлетворения.

Таким образом, судом установлено, что ответчиком нарушен срок передачи истцу объекта долевого строительства, 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.

Так, согласно расчету, представленному истцом, сумма неустойки за период с 31.01.2026 по 12.03.2026 составляет 270 184,08 руб., суд соглашается с расчетом истца, поскольку он арифметически верен и соответствует фактическим обстоятельствам дела.

Вместе с тем, принимая во внимание продолжительность просрочки исполнения обязательства со стороны ответчика, ходатайство ответчика о снижении размера неустойки, суд полагает, заявленный истцом размер неустойки явно не соответствующей последствиям нарушения обязательства, в связи с чем, руководствуясь ст. 333 ГК РФ, полагает возможным снизить ее общий размер до 100 000 рублей.

Разрешая требования истца о взыскании с ответчика компенсации морального вреда, суд исходит из следующего.

В соответствии с ч. 2 ст. 10 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», 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.

Согласно ст. 151 ГК РФ, если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие 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 лица, которому причинен вред.

В соответствии со ст. 1101 ГК РФ компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме.

Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

Учитывая, что судом установлен факт нарушения ответчиком прав истца, как стороны договора об участии в долевом строительстве, принимая во внимание характер и объем допущенных нарушений, руководствуясь принципом разумности и справедливости, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб.

Также ко взысканию с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф в размере 5%, а именно в размере - 5 250 руб.

Согласно статье 94 ГПК РФ к издержкам, связанным с рассмотрением дела, относятся расходы на оплату услуг представителей; связанные с рассмотрением дела почтовые расходы, понесенные сторонами; другие признанные судом необходимыми расходы.

В силу статьи 98 ГПК Российской Федерации стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесённые 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.

Истцом понесены расходы на оплату услуг по составлению нотариальной доверенности в размере 2500 руб., которые подлежат взысканию с ответчика, поскольку доверенность выдана на ведение конкретного гражданского дела, а также почтовые расходы в размере 236,68 руб.

Разрешая требования истца о взыскании судебных расходов, судом учитываются положения ст. 100 ГПК РФ, по смыслу которой суд может ограничить взыскиваемую в возмещение соответствующих расходов сумму, если сочтет ее чрезмерной с учетом конкретных обстоятельств, используя критерий разумности понесенных расходов. При этом неразумными могут быть сочтены значительные расходы, не оправданные ценностью подлежащего защите права либо несложностью дела.

Таким образом, руководствуясь принципом разумности, а также учитывая характер спора и время его рассмотрения судом, цену иска, а также то обстоятельство, что в судебном разбирательстве по делу принимал участие представитель истца, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца с ответчика расходы на оказание юридических услуг, подтвержденные документально, в размере 10 000 руб.

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

РЕШИЛ:

Иск [redacted] о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов - удовлетворить частично.

Взыскать с [redacted] в пользу [redacted] неустойку за нарушение срока передачи объекта в размере 100 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 5 000 руб., штраф в размере 5 250 рублей, почтовые расходы в размере 236,68 руб., расходы по нотариальному оформлению в размере 2500 руб., расходы на юридические услуги в размере 10 000 рублей.

В остальной части иска - отказать.

Решение может быть обжаловано в Московский городской суд через Хорошевский районный суд г. Москвы в течение одного месяца с момента принятия решения суда в окончательной форме.

Мотивированное решение суда изготовлено 22 мая 2026 года.

Судья подпись В.В. Черныш

"КОПИЯ ВЕРНА"
подпись судьи
Наименование должности уполномоченного работника аппарата федерального суда общей юрисдикции секретарь
(Инициалы, фамилия)
«20» 08 2026

Решение, определение, вступило в законную силу
23.06.2026
Судья
Секретарь