Дело № 2-1733/2026
89RS0001-01-2026-002335-94
мотивированное решение
составлено 02.09.2026

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

31 августа 2026 года г. Салехард

Салехардский городской суд Ямало-Ненецкого автономного округа в составе председательствующего Коблова Н.В.,
при секретаре Мухлыниной А.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению М., М. к ООО "Специализированный застройщик "Люблино-Девелопмент" о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа,

установил:

М., М. обратились в суд с исковым заявлением к ООО "Специализированный застройщик "Люблино-Девелопмент" о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа.

В обоснование заявленных требований указано, что 22.09.2023 между М., М. и ООО "Специализированный застройщик "Люблино-Девелопмент" заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЛБП-12(кв)-2/8/6(1)(АК), согласно которому истец приобрел квартиру №, расположенную по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, д. 74. Цена договора составила 10 657 920 руб.

Согласно п. 5.1 договора квартира должна была быть передана истцу не позднее 31.03.2026.

29.05.2026 ответчик направил истцам сообщение о завершении строительства, т.е. с нарушением срока передачи объекта недвижимого имущества в 59 календарных дней.

23.06.2026 истец обратился к ответчику с претензией о выплате неустойки за нарушение срока передачи квартиры, однако требования удовлетворены не были.

Указав изложенное, истцы просят взыскать с ответчика неустойку за нарушение срока передачи квартиры за период с 01.04.2026 по 29.05.2026 в размере по 308 546 руб. 79 коп., компенсацию морального вреда по 25 000 руб. каждому, а также штраф в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу истцом.

Истцы в судебном заседании исковые требования поддержали.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, извещен надлежаще, о причинах неявки не сообщил. В представленных суду возражениях на исковые требования просил снизить размер неустойки, компенсации морального вреда и судебных расходов, ссылаясь на несоразмерность заявленной ко взысканию суммы неустойки последствиям нарушения обязательства, завышенный размер компенсации морального вреда и судебных расходов.

Управлением Роспотребнадзора по Ямало-Ненецкому автономного округу дано заключение об обоснованности заявленных требований истцов.

Заслушав пояснения истцов, изучив материалы дела, суд считает исковые требования подлежащими частичному удовлетворению на основании следующего.

Согласно ст. 307 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Согласно требованиям ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

В соответствии с 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" 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.

Судом установлено, что 22.09.2023 между М[redacted]., М[redacted] и ООО "Специализированный застройщик "Люблино-Девелопмент" заключен договор участия в долевом строительстве № ЛБП-12(кв)-2/8/6(1) (АК), согласно которому истец приобрел квартиру № [redacted], расположенную по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, д. 74. Цена договора составила 10 657 920 руб.

Согласно п. 5.1 договора квартира должна была быть передана истцу не позднее 31.03.2026.

29.05.2026 ответчик направил истцу сообщение о завершении строительства, т.е. с нарушением срока передачи объекта недвижимого имущества в 59 календарных дней.

Фактически квартира передана по акту приема-передачи 22.06.2026.

23.06.2026 истец обратился к ответчику с претензией о выплате неустойки за нарушение срока передачи квартиры, однако требования удовлетворены не были.

Из п. 1, 4 ст. 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 "О защите прав потребителей" следует, что за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором. Изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) освобождается от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств, если

докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом.

Также согласно положениям п. 1 Постановлению Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" при рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой – организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемыми Гражданского кодекса Российской Федерации, Законом Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 "О защите прав потребителей" (далее по тексту ФЗ "О защите прав потребителей"), другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В этой связи, суд полагает необходимым применить к данным спорным отношениям положения Закона "О защите прав потребителей".

Согласно ст. 307 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Согласно требованиям ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

В соответствии с 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" 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.

Согласно положениям ст. 6 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" 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 ч. 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.

Согласно положениям ст. 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" в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и договором неустойки (штрафы, пени), проценты и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх таких неустоек (штрафов, пеней), процентов. Со стороны договора, не исполнившей своих обязательств по договору или ненадлежаще исполнившей свои обязательства по договору, не могут быть взысканы неустойки (штрафы, пени), проценты, не предусмотренные настоящим Федеральным законом и договором.

Как установлено судом, по условиям договора квартира должна была быть передана истцу не позднее 31.03.2026, а фактически передана 22.06.2026.

Таким образом, ответчик нарушил срок передачи объекта и должен оплатить неустойку, предусмотренную законодательством.

Ответчик факт просрочки передачи истцам квартиры не оспаривал.

В силу п. 1 ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

При описанных выше обстоятельствах суд не находит оснований для вывода об отсутствии вины в действиях ответчика в связи с нарушением срока передачи объекта долевого участия.

В соответствии с п. 3 ст. 401 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Согласно п. 4 ст. 13 Закона Российской Федерации "О защите прав потребителей" изготовитель (исполнитель) освобождается от ответственности за неисполнение обязательств или за ненадлежащее исполнение обязательств, если докажет, что неисполнение обязательств или их ненадлежащее исполнение произошло вследствие непреодолимой силы, а также по иным основаниям, предусмотренным законом.

Обстоятельств освобождения ответчика от ответственности суд не усматривает.

Таким образом, судом установлено, что застройщиком допущено нарушение срока передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, и согласно ст. 6 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" ответчик обязан уплатить участнику долевого строительства неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.

Ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 31.03.2026 года составила 15%.

За период с 01.04.2026 по 29.05.2026 (59 дней) размер подлежащей взысканию неустойки за просрочку передачи объекта составляет 628 817 руб. 28 коп., исходя из следующего расчета: 10 657 920 руб. х 59 дн. х 1/150 х 15%.

Истец заявляет к взысканию неустойку за период с 01.04.2026 по 29.05.2026 в размере 617 093 руб. 57 коп.

В силу п. 3 ст. 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд принимает решение по заявленным истцом требованиям.

Ответчиком заявлено ходатайство о снижении неустойки.

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.

Критериями установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки, значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательства, длительность неисполнения обязательства и другие обстоятельства.

Принимая во внимание значительный размер заявленной к взысканию неустойки, незначительный период нарушения обязательства, отсутствие доказательств, подтверждающих возникновение у истца неблагоприятных последствий, наступивших в связи с нарушением ответчиком обязательств, требования разумности, справедливости и соразмерности, суд считает возможным на основании ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации уменьшить размер подлежащей взысканию с ответчика неустойки до 300 000 руб. Суд учитывает в период рассмотрения дела геополитическую и экономическую ситуацию в стране. При этом оснований для освобождения от выплаты неустойки суд не усматривает, поскольку факт нарушения ответчиком обязательства судом установлен.

Указанная неустойка подлежит взысканию с ответчика в пользу истцов в равных долях.

Относительно требования о взыскании компенсации морального вреда суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 15 Закона "О защите прав потребителей" моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда 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 потребителем убытков.

Суд соглашается с доводами истцов о том, что им причинен моральный вред, который подлежит компенсации. При этом суд учитывает, что в силу Закона РФ "О защите прав потребителей", для удовлетворения требования истца о компенсации морального вреда достаточно установить нарушение прав потребителя.

Принимая во внимание степень вины причинителя морального вреда, обстоятельства дела и наступившие последствия, степень нравственных страданий истца, длительностью неисполнения обязательства, суд взыскивает с ответчика в пользу истцов компенсацию морального вреда в размере по 5 000 рублей каждому. Оснований для взыскания компенсации в большем размере суд не усматривает.

Согласно п. 3 ст. 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 частичного удовлетворения исковых требований с ответчика в пользу каждого истца подлежит взысканию штраф в размере по 7 750 руб. (5% х (150 000 руб. + 5000 руб.).

Оснований для снижения суммы штрафа суд не усматривает, в связи с отсутствием сведений о добровольном урегулировании спора в неоспариваемой части и длительности неисполнения обязательства.

В силу ч. 1 ст. 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина – в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством Российской Федерации.

В связи с изложенным, с ответчика необходимо взыскать государственную пошлину в доход бюджета в размере 8 500 руб.

Дело рассмотрено в пределах заявленных требований. Иных требований, либо требований по иным основаниям на рассмотрение суда не заявлено, доказательств не представлено.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194-199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

Исковые требования М[redacted], М[redacted], к ООО "Специализированный застройщик "Люблино-Девелопмент" о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа удовлетворить частично.

Взыскать с ООО "Специализированный застройщик "Люблино-Девелопмент", ИНН 7703433829, в пользу М[redacted], паспорт [redacted], неустойку за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства за период с 01.04.2026 по 29.05.2026 в размере 150 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф в размере 7 750 рублей.

Взыскать с ООО "Специализированный застройщик "Люблино-Девелопмент", ИНН 7703433829, в пользу М[redacted], паспорт [redacted], неустойку за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства за период с 01.04.2026 по 29.05.2026 в размере 150 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей, штраф в размере 7 750 рублей.

Взыскать с ООО "Специализированный застройщик "Люблино-Девелопмент", ИНН 7703433829, в доход местного бюджета государственную пошлину в размере 8 500 рублей.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в суд Ямало-Ненецкого автономного округа в течение одного месяца со дня его принятия в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Салехардский городской суд.

Председательствующий Н.В. Коблов

Документ подписан электронной подписью

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат 5EBEB3B145020EB9EB4086B05398C396
Владелец Коблов Николай Владимирович
Действителен с 24.02.2026 по 20.05.2027