КОПИЯ

89RS0003-01-2026-001727-66
Дело № 2-1100/2026
Дата изготовления решения
в мотивированной форме –
24 сентября 2026 г.

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Надым ЯНАО 10 сентября 2026 г.

Надымский городской суд Ямало-Ненецкого автономного округа в составе председательствующего судьи Стрельцова Е.С. при секретаре судебного заседания Биисове Ж.К., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску В
В к ООО Специализированный застройщик «ДРСУ-34» о взыскании суммы неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истцы В , F в лице представителя Щ Д.В. обратились в суд с иском к ООО Специализированный застройщик «ДРСУ-34» о взыскании суммы неустойки, штрафа, компенсации морального вреда, судебных расходов.

В обоснование иска указано, что между ответчиком ООО Специализированный застройщик «ДРСУ-34» с одной стороны и истцами В ., В с другой стороны был заключен договор № 1-й Дубровский участия в долевом строительстве.

Объект долевого строительства: двухкомнатная квартира (условный номер) N , этаж , номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 48,01 кв.м, в многоквартирном жилом доме по адресу: Москва, 1-й Дубровский проезд, вл. , корпус 1 (стр. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4). 2 этап, стр. . на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0001019:10107.

Общая стоимость объекта по договору участия в долевом строительстве составила 16 222 771,04 руб. Данная сумма была оплачена истцами полностью в установленные сроки.

Свои обязательства по оплате объекта истцы со своей стороны выполнили, ответчик взятые на себя обязательства по строительству объекта долевого строительства, введение его в эксплуатацию и передаче данного объекта в установленный срок не исполнил.

Ответчик взял на себя обязательства передать объект долевого строительства истцам, по акту приема-передачи, в срок не позднее 30.11.2025. С учётом моратория, установленного постановлением Правительства РФ, просрочка составляет с 01.01.2026 по 09.07.2026 - 189 календарных дней.

Таким образом, по расчету стороны истцов, сумма неустойки составляет 3 372 714 руб. (16 222 771,04 руб. х 189 дней х 16,5%)/150).

Истцы просят взыскать с ответчика в свою пользу в равных долях сумму неустойки за период с 01.01.2026 по 09.07.2026 в размере 3 372 714 руб.; сумму компенсации морального вреда в размере 50 000 руб.; штраф в размере 50%; сумму расходов на представителя в размере 50 000 руб.

Истцы В , В , представитель истцов Щ Д.В. в судебное заседание не явились, о времени и месте рассмотрения дела извещались надлежащим образом, просили рассмотреть дело в их отсутствие, исковые требования поддерживают полностью.

Ответчик ООО Специализированный застройщик «ДРСУ-34» в судебное заседание не явился, о времени и месте рассмотрения дела извещался надлежащим образом, просил рассмотреть дело без участия своего представителя, частично признал исковые требования, представив письменные возражения, согласно которым полагает, что согласно пункту 2.1 статьи 6 Закона № 214-ФЗ размер неустойки должен составлять не более пяти процентов от цены договора, поскольку дом, котором расположена квартира истцов, относится к уникальным объектам строительства (высота объекта составляет 117,86 м). В этой связи сумма неустойки не может превышать 811 138,55 руб. В соответствии с частью 3 статьи 10 Закона № 214-ФЗ штраф должен составлять не более пяти процентов от присужденной судом суммы, если данные требования не были удовлетворены застройщиком в добровольном порядке. При этом просил снизить размер неустойки и штрафа до разумных пределов, поскольку негативных имущественных последствий для истца не наступило. Доказательств несения истцами каких-либо убытков, вызванных именно нарушением срока передачи объекта, в материалы дела не представлено. Требования о взыскании компенсации морального вреда не подлежат удовлетворению, размер взыскиваемой компенсации чрезмерно завышен. Размер судебных расходов также подлежит снижению до разумных пределов.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, ТО Управления Роспотребнадзора по ЯНАО в Надымском районе, в судебное заседание своего представителя не направило, просило рассмотреть дело в его отсутствие, в письменном отзыве полагает, что заявленные исковые требования являются обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Судом установлено, что между ответчиком ООО Специализированный застройщик «ДРСУ-34» с одной стороны и истцами В , В с другой стороны был заключен договор № 1-й Дубровский-1.4 (кв)-2/3/7(2) (АК) участия в долевом строительстве.

Объект долевого строительства: двухкомнатная квартира (условный номер) № , этаж расположения: , номер подъезда (секции): 2, проектная общая площадь: 48,01 кв.м, расположенная в многоквартирном жилом доме по адресу: Москва, 1-й Дубровский проезд, вл. , корпус 1 (стр. 1.1, 1.2, 1.3, 1.4). 2 этап, стр. на земельном участке с кадастровым номером 77:04:0001019:10107 (т. 1 л.д. 28 – 49).

Общая стоимость объекта по договору участия в долевом строительстве составила 16 222 771,04 руб. Данная денежная сумма была оплачена истцами полностью в установленные сроки (т. 1 л.д. 50).

Свои обязательства по оплате объекта истцы со своей стороны выполнили, ответчик взятые на себя обязательства по строительству объекта долевого строительства, введение его в эксплуатацию и передачи данного объекта в установленный срок не исполнил.

Согласно пунктам 5.1., 5.1.1., 5.1.2. Договора Передача участнику долевого строительства Объекта долевого строительства и принятие его участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами Передаточному акту по окончании строительства Объекта недвижимости в указанный в настоящем пункте период: начало периода – 01.11.2025 окончание периода – не позднее 30.11.2025 (т. 1 л.д. 33).

Многоквартирный дом/корпус многоквартирного дома, в котором находится Объект, является в соответствии с Градостроительным кодексом РФ уникальным объектом капитального строительства, что подтверждается разрешением на ввод в эксплуатацию (т. 1 л.д. 77).

Ответчиком получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 77-04-013062-2026 от 04.03.2026 (т. 1 л.д. 75).

Информация о получении Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии с частью 2 статьи 3.1 Закона № 214-ФЗ является открытой информацией, которую Застройщик размещает не позднее 10 рабочих дней с момента получения Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в единой информационной системе жилищного строительства: https://наш.дом.рф - информационном ресурсе, созданном по поручению Правительства РФ для обеспечения прозрачности деятельности застройщиков и предоставления полной, достоверной информации о их деятельности для участников долевого строительства а также на официальном сайте Застройщика.

22.07.2026 направлено уведомление о готовности передать объект.

Согласно статьям 309, 310 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В силу положений части 2 статьи 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» (далее – Закон № 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 РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки (за исключением случая, установленного частью 2.1 настоящей статьи).

Согласно пункту 2.1 статьи 6 Закона № 214-ФЗ в случае нарушения на срок, не превышающий тридцати месяцев, предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, входящего в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в проектной документации которых предусмотрена хотя бы одна из характеристик, являющаяся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации основанием для отнесения таких многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости к уникальным объектам, 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, но не более пяти процентов от цены договора.

Согласно статье 10 Закона № 214-ФЗ 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 (часть 1).

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 (часть 2).

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 (часть 3).

Согласно части 2 статьи 48.1 Градостроительного кодекса РФ к уникальным объектам относятся объекты капитального строительства, в проектной документации которых предусмотрена, кроме прочего, высота более чем 100 метров.

Как следует из пункта 6.1.16 разрешения на ввод объекта в эксплуатацию № 77-04-0130622026 от 04.03.2026, высота объекта составляет 117,86 м. Указанное значение в силу пункта 1 части 2 статьи 48.1 Градостроительного кодекса РФ является основанием для отнесения данного объекта к категории уникальных объектов капитального строительства.

Ответчиком представлен следующий расчет неустойки:

Неустойка = (Цена квартиры х Количество дней просрочки х 1/130 х Ключевая ставка ЦБ, действовавшая в момент исполнения обязанности, если иная ставка не определена Постановлением Правительства РФ № 326 от 18.03.2024), но не более 5% от цены Договора долевого участия в силу того, что объект является уникальным (пункт 2.1 статьи 6 Закона № 214-ФЗ).

Формула: 16 222 771,04 х 205 х 1/300 х 16.5% = 1 829 117,43 руб., но не более 5% от цены договора, то есть 811 135,55 руб.

Указанный расчет судом проверен и является правильным.

С ответчика в пользу истцов следует взыскать сумму неустойки в равных долях, по 405 567,78 руб. в пользу каждого (811 135,55 / 2).

Как указывалось выше, в соответствии с частью 3 статьи 10 Закона № 214-ФЗ для Застройщика установлен штраф в размере 5% от присужденной судом суммы. В этой связи размер штрафа за неисполнение требований в добровольном порядке составит 40 556,78 руб. (811 135,55 х 5%) Следовательно, с ответчика в пользу истцов следует взыскать сумму штрафа в равных долях, по 20 278,39 руб. в пользу каждого (40 556,78 / 2).

Применение статьи 333 Гражданского кодекса РФ возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым. Размер взыскиваемой неустойки должен быть соразмерен последствиям нарушения обязательства, а судебные органы обладают правом снижения чрезмерной неустойки с целью защиты прав других участников гражданского процесса.

В рассматриваемой ситуации суду не представлено доказательств наличия исключительных обстоятельств для применения положений законодательства о снижении размера неустойки и штрафа.

По мнению ответчика, размер взыскиваемой компенсации морального вреда чрезмерно завышен.

На основании статьи 151 Гражданского кодекса 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.

В соответствии с положениями части 2 статьи 10 Закона № 214-ФЗ суд считает необходимым определить сумму компенсации морального вреда в размере 20 000 руб., которая будет отвечать принципам разумности и справедливости. Таким образом, с ответчика в пользу истцов следует взыскать сумму компенсации морального вреда в равных долях, по 10 000 руб. в пользу каждого (20 000 / 2).

Кроме того, истцы просят взыскать с ответчика расходы на услуги представителя. Из квитанции АВ № 1 от 10.07.2026 следует, что истцы заплатили представителю за консультирование, подготовку искового заявления, представление их интересов сумму в размере 50 000 руб.

На основании статьи 100 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по её письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Требования истцов о возмещении судебных расходов, связанных с оказанием юридических услуг, являются обоснованными, подтверждаются материалами дела, соответствуют требованиям статей 98, 100 ГПК РФ. С учетом объема и длительности оказанных юридических услуг (подготовка средней сложности искового заявления) указанные требования подлежат удовлетворению частично в размере 30 000 руб. В этой связи с ответчика в пользу истцов следует взыскать указанную сумму расходов в равных долях, по 15 000 руб. в пользу каждого (30 000 / 2).

Согласно части 1 статьи 103 ГПК РФ государственная пошлина, от уплаты которой истцы были освобождены, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в связи с чем, с ответчика в доход муниципального бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 24 223 руб. (21 223 + 3 000).

Руководствуясь статьями 194 – 199 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования В В удовлетворить частично.

Взыскать с ООО Специализированный застройщик «ДРСУ-34» (ИНН 7722367378) в пользу В (ИНН) сумму неустойки за период с 01.01.2026 по 24.07.2026 в размере 405 567 рублей 78 копеек, сумму штрафа за неисполнение требований в добровольном порядке в размере 20 278 рублей 39 копеек, сумму компенсации морального вреда в размере 10 000 рублей 00 копеек, сумму расходов на представителя в размере 15 000 рублей 00 копеек.

Взыскать с ООО Специализированный застройщик «ДРСУ-34» (ИНН 7722367378) в пользу В (ИНН) сумму неустойки за период с 01.01.2026 по 24.07.2026 в размере 405 567 рублей 78 копеек, сумму штрафа за неисполнение требований в добровольном порядке в размере 20 278 рублей 39 копеек, сумму компенсации морального вреда в размере 10 000 рублей 00 копеек, сумму расходов на представителя в размере 15 000 рублей 00 копеек.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с ООО Специализированный застройщик «ДРСУ-34» (ИНН 7722367378) государственную пошлину в размере 24 223 рубля 00 копеек, подлежащую уплате в доход муниципального бюджета.

Решение может быть обжаловано через Надымский городской суд в суд Ямало-Ненецкого автономного округа в течение месяца со дня принятия решения судом в окончательной форме.

Председательствующий: (подпись)
Копия верна: Судья: Е.С. Стрельцов