

[REDACTED]

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

10 июня 2026 года

город Нижневартовск

Нижневартовский городской суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры в составе:

председательствующего судьи

Генрихс Ю.Н.

при секретаре судебного заседания

Кашаповой С.А.

с участием представителя истца Агафонова С.Н.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № [REDACTED] по исковому заявлению [REDACTED] к ООО [REDACTED] о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда

УСТАНОВИЛ:

[REDACTED] обратился в суд с вышеуказанным иском, мотивируя требования тем, что 15.09.2025 года между истцом и ООО [REDACTED] был заключен договор участия в долевом строительстве с размещением денежных средств на счетах-эскроу № [REDACTED] 5. Договор заключен в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года №214-ФЗ. Объект долевого строительства двухкомнатная квартира секция 1 вторая на площадке относительно лифта, лестницы, помещение условный №1-21-2-2к на 21 этаже площадью 58,25 кв.м. по адресу: г.Тюмень [REDACTED] корпус 2. Цена договора составляет 7 228 000 рублей, которую участник уплатил за счет собственных и кредитных средств (платежное поручение № [REDACTED] от [REDACTED] 5 года). Согласно п.3.1.1 договора застройщик обязан передать участникам долевого строительства объект долевого строительства в срок до 23.12.2025 года. Однако в нарушение условий договора застройщик до настоящего времени не передал объект участнику долевого строительства. Согласно п. 5.1 договора в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере, определенном Федеральным законом от 30.12.2004 №214-ФЗ от цены договора за каждый день просрочки. Размер неустойки за период с 01.01.2026 по 15.04.2026 года составляет 758 940 рублей /7 228 000 * 105 * 2 * 1/300 * 15%/. 18.03.2026 года истец направил ответчику претензию с требованием об уплате неустойки, которая получена ответчиком 23.03.2026 года и оставлена без ответа, а требования без удовлетворения. Несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя влечет наложение штрафа в размере 50% ль суммы, присужденной судом в пользу потребителя. Просит взыскать с ООО [REDACTED] неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по договору №1371/4/2/2025 от 15.09.2025 за период с 01.01.2026 по 15.04.2026 в размере 758 940 рублей, компенсацию морального

вреда в размере 50 000 рублей, штраф в размере 50% от суммы присужденной судом в пользу потребителя за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований.

Истец [] в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом в соответствии со статьей 113 Гражданского процессуального кодекса РФ.

Представитель истца Агафонов С.Н. в судебном заседании на удовлетворении требований настаивал в полном объеме по доводам, изложенным в исковом заявлении.

Представитель ответчика ООО [] в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом в соответствии со статьей 113 Гражданского процессуального кодекса РФ. В письменном отзыве с требованиями не согласился со ссылкой на несоразмерность заявленной неустойки, в связи с чем, просил о применении статьи 333 Гражданского кодекса РФ до 404 768 рублей. Также просил о снижении размера компенсации морального вреда до 10 000 рублей, а штраф до 5%.

Представитель

На основании ст.167 Гражданского процессуального кодекса РФ суд рассмотрел дело без участия представителя ответчика.

Выслушав участников, изучив письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Судом установлено, что 15.09.2025 года между [] и ООО [] был заключен договор № [] участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить жилой комплекс в границах [] в г.Тюмени, 1 очередь строительства, 4 этап – многоэтажный одноквартирный жилой дом ГП-4 со встроенными помещениями соцкультбыта, 5.этап – многоэтажный одноквартирный жилой дом ГП-5 со встроенными помещениями соцкультбыта, жилой дом ГП-4 по адресу: г.Тюмень ул. [] и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать участнику долевого строительства соответствующий объект долевого строительства указанный в п.1.4 договора, а участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять в собственность объект долевого строительства.

Согласно п. 1.4 договора объектом долевого строительства является жилое помещение (квартира) подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и/или иного объекта недвижимости строящихся с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Предварительное описание объекта долевого строительства – г.Тюмень [], вид и назначение – жилое, общая площадь 58,25 кв.м.

Согласно п. 2.1 договора долевого участия общая стоимость объекта долевого строительства составляет 7 228 000 рублей.

В силу пункта 3.1.1 срок передачи застройщиком законченного строительством объекта долевого строительства участнику долевого

строительства и одновременно его приема участником – 23.12.2025 года. Документом, удостоверяющим передачу объекта долевого строительства, является передаточный акт.

Материалами дела подтверждается, что 23 апреля 2026 года между [] и ООО [] подписан передаточный акт в соответствии с которым застройщик передал, а участник долевого строительства принял в собственность жилое помещение – двухкомнатную квартиру №211 кадастровый номер 72:23:0221002:14562 общей площадью 55,6 кв.м. расположенную на 21 этаже жилого дома по адресу: г.Тюмень ул. Дамбовская д.29 корпус 2.

Сторонами при заключении договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома в соответствии с требованиями ст.432 Гражданского кодекса Российской Федерации было достигнуто соглашение по всем существенным условиям, заключение договора долевого участия совершалось по волеизъявлению обеих сторон, его условия также устанавливались сторонами по согласованию, при этом застройщик взял на себя обязательство по передаче объекта долевого участия участнику, в срок определенный сторонами.

Исполнение обязанностей ответчиком по договору участия в долевом строительстве не поставлено в зависимость от каких-либо внешних факторов, следовательно, независимо от того, изменились ли обстоятельства, застройщик обязан выполнить принятые на себя по договору обязательства.

В силу ст. 309 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, в соответствии с условиями договора и требованиями закона. В силу ст.310 Гражданского кодекса РФ одностороннее изменение обязательства по общему правилу не допускается.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости 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, регулируются нормами Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

В соответствии с частью 1 статьи 4 указанного Закона, 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.

Согласно части 1 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

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.

2.1. 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 п.п. 1, 2, 3, 4 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ 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.

Согласно ст. 15 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «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.

В силу ст. 56 Гражданского процессуального кодекса РФ каждая сторона должна представлять доказательства в обоснование исковых требований и возражений по иску.

В установленный договором срок обязательства по передаче объекта долевого строительства застройщиком исполнены не были.

Из материалов дела следует, что объект долевого строительства был передан участнику долевого строительства только 23.04.2026 года.

Оценивая представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи, по правилам ст. 67 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд приходит к выводу о том, что ответчиком ООО [REDACTED] были нарушены обязательства как застройщика по договору № [REDACTED] от 17.09.2025 года, поскольку в нарушении п. 3.1.1 договора, фактически объект долевого строительства участнику не передан в установленные сроки.

Определяя размер неустойки, подлежащей взысканию, суд исходит из следующего.

Согласно Постановлению Правительства РФ N 479 (ред. от 30.09.2022) неустойки (штрафы, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" уплате гражданину - участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляются за период со дня вступления в силу настоящего постановления до 30 июня 2023 включительно.

В соответствии с п. 2 Постановления Правительства РФ от 18.03.2024 N 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 период с 1 июля 2023 г. до 31 декабря 2024 г. включительно размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренных частью 6 статьи 5, частью 2 статьи 6, частями 2 и 6 статьи 9, а также подлежащих уплате с учетом части 9 статьи 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в отношении которых не применяются особенности, предусмотренные пунктом 1 настоящего постановления, исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день

исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 1 июля 2023.

Впоследствии с Постановления Правительства РФ от 18.03.2024 N 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" были внесены изменения и мораторий продлен до 31.12.2025.

При таких обстоятельствах, период с 22.03.2024 до 31.12.2025 не учитывается при начислении неустойки по ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

В период с 01.01.2026 по 15.04.2026 года включительно размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренных частью 6 статьи 5, частью 2 статьи 6, частями 2 и 6 статьи 9, а также подлежащих уплате с учетом части 9 статьи 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в отношении которых не применяются особенности, предусмотренные пунктом 1 настоящего постановления, исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств.

Ответчиком одновременно заявлено о снижении размера неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса РФ со ссылкой на то, что просрочка передачи объекты возникла в связи с нарушением сроков передачи работ по чистовой отделке подрядчиком.

Согласно п. 1 ст. 330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В силу п. 1 ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации суд вправе уменьшить неустойку, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования ст. 17 (ч. 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в ч. 1 ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой

действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Учитывая компенсационный характер гражданско-правовой ответственности, под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства Гражданский кодекс Российской Федерации предполагает выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом.

Наличие оснований для снижения неустойки и критерии соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Учитывая, что степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства, а также штрафа является оценочной категорией, только суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела.

Кроме того, в ходе рассмотрения дела от ответчика поступило предложение о заключении мирового соглашения по условиям которого ответчик производит выплату неустойки в сумме 404 768 рублей, то есть в размере 1/2 от начисленной неустойки, однако от данного предложения истец в ходе рассмотрения дела отказался.

При таких обстоятельствах, с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию неустойка за период просрочки передачи квартиры с 01.01.2026 по 15.04.2026 года размер которой составляет 758 940 рублей (исходя из расчета: $7\,228\,000 * 15\% * 105 * 1/150$), при этом, учитывая длительность периода (более 3 месяцев) и причины нарушения застройщиком своих обязательств по договору, а также ходатайство ответчика о применении положений ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, компенсационную природу неустойки, отсутствие неблагоприятных последствий для истца, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца неустойку, снизив ее размер до 600 000 рублей.

С учетом допущенного ответчиком нарушения прав истца как потребителя на получение объекта долевого строительства в установленный договором срок, с ответчика в пользу истцов в силу положений ч. 2 ст. 10 Закона об участии в долевом строительстве, ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей» подлежит взысканию компенсация морального вреда, размер которой с учетом обстоятельств дела, характера допущенных нарушений, требований разумности, следует определить в 15 000 рублей.

На дату рассмотрения дела действует новая редакция ст. 10 Закона об участии в долевом строительстве, в соответствии с которой 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 (п. 3 ст. 10 Закона N 214-ФЗ).

Указанная норма введена Федеральным законом от 08.08.2024 N 266-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 266-ФЗ).

В соответствии со ст. 2 Закона N 266-ФЗ при определении размера неустоек (штрафов, пеней), подлежащих начислению за период со дня вступления в силу настоящего Федерального закона за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств (в том числе за нарушения сроков исполнения обязательств) по договорам участия в долевом строительстве, заключенным до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, применяются положения части 9 статьи 4, части 8 статьи 7 и статьи 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в редакции настоящего Федерального закона).

Статьей 3 названного Закона установлено, что настоящий Федеральный закон вступает в силу с 01.09.2024.

Поскольку размер штрафа определяется судом на дату рассмотрения спора по существу от присужденных к взысканию сумм, для начисления штрафа за нарушение срока удовлетворения требований потребителя подлежат применению положения ч. 3 ст. 10 Закона об участии в долевом строительстве в редакции Закона N 266-ФЗ.

В соответствии с ч. 3 ст. 10 Закона об участии в долевом строительстве, 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.

Материалами дела подтверждается, что требования об уплате неустойки было направлено в адрес ответчика 18.03.2026 года (ШПИ EN089544099RU) и вручена 23.03.2026 года, однако требования по претензии удовлетворены не были.

Исходя из изложенного, в пользу истца подлежит взысканию штраф в сумме 30 000 рублей (600 000 руб. x 5%), поскольку требование о выплате неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства предъявлено после окончания действия моратория, установленного Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 N 326.

На основании ч.1 ст.103 Гражданского процессуального кодекса РФ издержки, понесённые судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобождённого от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворённой части исковых требований.

В данном случае с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в размере 20 000 рублей.

Руководствуясь ст.ст.198, 199 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования [redacted] к ООО [redacted] о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда, удовлетворить частично.

Взыскать с ООО [redacted] в пользу [redacted] [redacted] года рождения, место рождения: [redacted]

[redacted] неустойку в размере 600 000 рублей, штраф в размере 30 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 15 000 рублей, а всего взыскать 645 000 рублей.

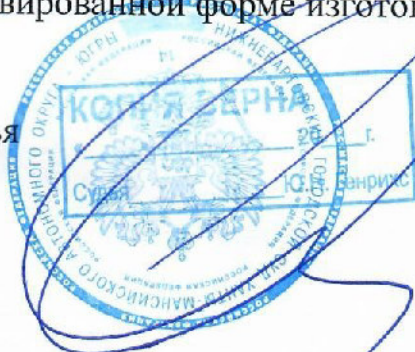
В удовлетворении остальной части исковых требований [redacted] [redacted] отказать.

Взыскать с ООО [redacted] в доход бюджета муниципального образования город Нижневартовск государственную пошлину в размере 20 000 рублей.

Решение может быть обжаловано путем подачи апелляционной жалобы в судебную коллегия по гражданским делам суда Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме, через Нижневартовский городской суд.

Решение в мотивированной форме изготовлено 20 июля 2026 года.

Судья



Ю.Н. Генрихс

