

УИД

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Видное Московской области

25 августа 2026 года

Видновский городской суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Ильяшенко И.Е.,
при секретаре Мехтиевой А.М.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело № по
иску к ООО "СЗ "Георесурс" о признании
недействительными пунктов договора участия в долевом строительстве, взыскании
неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации
морального вреда, штрафа, судебных расходов,

установил:

, с учетом уточнений в порядке ст. 39 ГПК РФ, обратилась в суд с
иском к ООО "СЗ "Георесурс" о признании недействительными п. 2.9, 9.2 Договора
участия в долевом строительстве № от 29.04.2025, взыскании
неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с
01.01.2026 по 28.03.2026 – 947 872, 96 руб., компенсации морального вреда - 50 000 руб.,
штрафа в размере 5% от суммы, присужденной судом, судебных расходов по оплате услуг
представителя – 100 000 руб., по составлению доверенности – 2 800 руб., почтовых
расходов – 2 024, 9 руб.

В обоснование иска указано, что 29.04.2025 между истцом и ответчиком заключен
договор участия в долевом строительстве № . Участник долевого
строительства надлежащим образом и своевременно исполнила обязательство по оплате
стоимости объекта. Застройщик нарушил предусмотренный договором срок передачи
объекта долевого строительства истцу. Поскольку объект долевого строительства
приобретался истцом исключительно для личных нужд и оспариваемые пункты 2.9, 9.2
Договора участия в долевом строительстве ограничивают права истца как потребителя,
вынуждена обратиться в суд с заявленными требованиями.

В судебное заседание истец, а также ее представитель не явились, извещены, что
подтверждается отчетами об отслеживании почтовых отправлений; просили рассмотреть
дело в их отсутствие.

Представитель ООО "СЗ "Георесурс" в судебное заседание не явился, извещен, что
подтверждается отчетом об отслеживании почтового отправления; представил
письменные возражения, согласно которым в удовлетворении исковых требований просит
отказать; в случае удовлетворения исковых требований, просит суд применить ст. 333 ГК
РФ к заявленной сумме неустойки и штрафу, а также снизить размер компенсации
морального вреда и судебных расходов.

Представитель третьего лица - АО "Монолитное строительное управление-1" в
судебное заседание не явился, извещен, что подтверждается отчетом об отслеживании
почтового отправления.

Суд, в соответствии со ст. 167 ГПК РФ, счел возможным рассмотреть дело в
отсутствие неявившихся лиц.

Исследовав письменные материалы гражданского дела, суд приходит к выводу о
частичном удовлетворении требований искового заявления по следующим основаниям.

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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст. 4 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» (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ) 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.

В соответствии с ч. 3 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, после получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

Согласно ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 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 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.

Как усматривается из материалов дела, 29.04.2025 между истцом и ООО "СЗ "Георесурс" заключен договор участия в долевом строительстве № _____, в соответствии с которым истец приобрела право требования в отношении объекта долевого строительства – нежилого помещения с условным номером – _____, расположенного в здании краткосрочного пребывания гостиничного типа (корпус 2) по адресу: г. Москва, п. Московский, в районе д. Говорово.

В соответствии с п. 2.3 Договора, передача объекта застройщиком участнику осуществляется по акту приема-передачи не позднее 30.09.2025, при условии надлежащего исполнения участником обязательств по договору в полном объеме.

Стоимость объекта по договору составила 9 613 316 руб. и оплачена истцом в срок, предусмотренный договором, что подтверждается материалами дела и ООО "СЗ "Георесурс" не оспаривалось.

Ответчик, являясь застройщиком, нарушил условия договора в части срока передачи помещения. Объект долевого строительства, расположенный по адресу:

нежилое помещение № _____ передан истцу по акту приема-передачи 28.03.2026.

При таких данных, суд находит обоснованными требования истца о применении к ответчику меры гражданско-правовой ответственности в виде взыскания неустойки.

Согласно расчету, представленному истцом, размер неустойки за период с 01.01.2026 по 28.03.2026 составит 947 872, 96 руб.

С данным расчетом суд соглашается, находит его верным. Указанный расчет произведен истцом, исходя из ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, что соответствует положениям Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

В соответствии с п. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, в частности в случае просрочки исполнения.

В силу ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку

Принимая во внимание отсутствие доказательств того, что просрочка по передаче участнику долевого строительства объекта привела к неблагоприятным последствиям для нее и возникновению у истца значительных убытков от такого нарушения, период просрочки, последствия нарушения обязательств, компенсационный характер неустойки, заявление представителя ответчика о несоразмерности заявленного размера неустойки последствиям нарушения обязательства, руководствуясь положениями ст. 333 ГК РФ, суд приходит к выводу об уменьшении заявленной к взысканию суммы неустойки, подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца до 400 000 руб., определив период взыскания с 01.01.2026 по 28.03.2026.

Доводы ответчика о необходимости применения при расчете неустойки ставки 7,50% подлежат отклонению, как несостоятельные, поскольку указанная ставка применялась только в период действия моратория, установленного Постановлением Правительства РФ от 18.03.2024 N 326 (в период с 01.07.2023 до 31.12.2025 включительно). В данном случае исчисление неустойки производится за период с 01.01.2026 по 28.03.2026, находящийся за пределами действия моратория.

Таким образом, с 01.01.2026 размер неустойки подлежит исчислению в общем порядке, предусмотренном ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ.

Согласно п. 2.9 Договора участник долевого строительства подтверждает, что объект приобретается им не для личных, семейных, домашних и иных нужд, а в целях осуществления предпринимательской деятельности; понимает и согласен с тем, что на правоотношения сторон договора не распространяется действие Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Данный пункт договора истец просит признать недействительным, поскольку он противоречит положениям Закона о защите прав потребителей.

Согласно п. 4 ч. 2 ст. 16 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", к недопустимым условиям договора, ущемляющим права потребителя, относятся: условия, которые исключают или ограничивают ответственность продавца (изготовителя, исполнителя, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера, владельца агрегатора) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по основаниям, не предусмотренным законом.

В данном случае суд находит подлежащим удовлетворению указанное требование истца, поскольку в ходе судебного разбирательства не установлено, что участник долевого строительства намеревался осуществлять предпринимательскую деятельность с использованием данного объекта, а также из прямого толкования договора не следует, что объект приобретался с целью извлечения коммерческой выгоды, либо иной коммерческой деятельности. При этом законом не запрещено физическим лицам владеть, в том числе и коммерческой недвижимостью. Назначение помещения как нежилого само по себе не является обстоятельством, безусловно исключающим возможность использования этого помещения для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд; договор участия в долевом строительстве заключен истцом как физическим лицом.

Доказательств осуществления истцом предпринимательской деятельности с использованием данного помещения, материалы дела не содержат.

Напротив, как следует из представленных документов, истец не имеет и не имела статуса индивидуального предпринимателя. Согласно приобщенной к материалам дела презентации комплекса «Движение. Говорово», объекты предлагались неограниченному

кругу лиц как жилье для личного проживания; в приложении № 2 к Договору участия в долевом строительстве, спорный объект долевого строительства поименован как «квартира».

При таких обстоятельствах, поскольку договор подписывался сторонами с использованием электронной подписи дистанционным способом, а также принимая во внимание, что оспариваемое условие договора содержалось в примерных формах типовых договоров, размещенных в Единой информационной системе жилищного строительства и не являлось предметом индивидуального согласования, а было фактически определено застройщиком в стандартной форме, что подтверждается представленными в материалы дела примерными формами типового договора участия в долевом строительстве, суд приходит к выводу, что истец была лишена возможности повлиять на условия договора, в связи с чем искимые требования в указанной части являются обоснованными и подлежат удовлетворению.

Также истец просит признать недействительным п. 9.2 Договора участия в долевом строительстве, согласно которому все споры, разногласия или требования, возникающие из настоящего Договора или в связи с ним, будут решаться сторонами путем переговоров. Если стороны не могут прийти к соглашению в течение месяца с момента возникновения спора, каждая сторона имеет право передать спор на рассмотрение в Мещанский районный суд г. Москвы, а в случае уступки участником прав требований по Договору юридическому лицу и/или индивидуальному предпринимателю и/или инвестиционному фонду, в Арбитражный суд города Москвы.

Удовлетворяя требования о признании недействительным п. 9.2 Договора, суд, руководствуясь положениями ч. 1 и 2 ст. 16 Закона РФ "О защите прав потребителей", исходит из того, что условие договора, устанавливающее договорную подсудность споров в Мещанском районном суде г. Москвы, противоречит положениям ч. 2 ст. 17 Закона РФ "О защите прав потребителей" и ч. 7 ст. 29 ГПК РФ.

В соответствии с ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, 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.

Учитывая вину ответчика в неисполнении договора и степень нравственных страданий, причиненных истцу в результате неисполнения данного договора, руководствуясь принципами разумности и справедливости, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда – 15 000 руб.

Частью 3 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ установлено, что 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.

11.04.2026 истец обращалась в адрес застройщика по вопросу выплаты неустойки, однако претензия оставлена ответчиком без ответа.

При таких данных, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф – 20 750 руб. $(400\,000 + 15\,000) \times 5\%$). Оснований для снижения штрафа суд не усматривает.

Согласно ч. 1 ст. 100 Гражданского процессуального кодекса РФ, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Решение суда состоялось в пользу истца, в связи с чем, в соответствии с заявленными требованиями истец имеет право на взыскание понесенных расходов на оплату услуг представителя.

Абзацем 2 п. 11 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21 января 2016 г. №1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» разъяснено, что суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в том числе расходов на оплату услуг представителя, если заявленная к взысканию сумма, как следует из имеющихся в деле доказательств, носит явно неразумный (чрезмерный) характер.

Материалами дела подтверждается, что истцом понесены расходы по оплате услуг представителя – 100 000 руб. (л.д. 50).

Исходя из изложенного, учитывая принцип разумности, категорию сложности дела и фактический объем, оказанный представителем услуг (подготовку значительного объема документов и доказательств), суд находит необходимым взыскать с ответчика в пользу истца расходы по оплате услуг представителя – 35 000 руб.

На основании положений ст.ст. 88, 94, 98 ГПК РФ, с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по отправке почтовой корреспонденции – 2 024, 9 руб.

В абзаце третьем пункта 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" разъяснено, что расходы на оформление доверенности представителя могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

Поскольку доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле, суд считает возможным взыскать с ответчика в пользу истца расходы по оформлению доверенности – 2 800 руб.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ, с ответчика в доход бюджета Ленинского городского округа Московской области подлежит взысканию государственная пошлина – 15 500 руб. (12 500 руб. + 3 000 руб.).

Оснований для предоставления ответчику отсрочки исполнения решения суда в части взыскания неустойки и штрафа суд не усматривает, поскольку в силу абзаца 10 п. 1 постановления Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 N 326 такая отсрочка предоставляется до 31.12.2026 включительно в отношении применения неустойки (штрафа, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику в части их уплаты, предусмотренных абзацами вторым и седьмым - девятым настоящего пункта, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до дня вступления в силу настоящего постановления. В настоящем деле требования о возмещении неустойки застройщику предъявлены 11.04.2026, т.е. после даты вступления в силу настоящего постановления.

Руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования

- удовлетворить частично.

Признать недействительными пункты 2.9, 9.2 Договора участия в долевом строительстве № от 29.04.2025, заключенного между и ООО "СЗ "Георесурс".

Взыскать с ООО "СЗ "Георесурс" (ИНН 7728571556) в пользу
неустойку за нарушение срока передачи объекта
долевого строительства за период с 01.01.2026 по 28.03.2026 – 400 000 руб., компенсацию
морального вреда – 15 000 руб., штраф – 20 750 руб., судебные расходы по оплате услуг
представителя – 35 000 руб., по составлению доверенности – 2 800 руб., по отправке
почтовой корреспонденции – 2 024, 9 руб.

В удовлетворении остальной части иска, отказать.

Взыскать с ООО "СЗ "Георесурс" (ИНН 7728571556) в доход бюджета Ленинского
городского округа Московской области государственную пошлину – 15 500 руб.

В удовлетворении ходатайства ООО "СЗ "Георесурс" о предоставлении отсрочки
исполнения решения суда до 31.12.2026 включительно, отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский
областной суд через Видновский городской суд в течение месяца со дня принятия
решения суда в окончательной форме.

Председательствующий

И.Е. Ильяшенко

Мотивированное решение суда изготовлено 05.10.2026.