

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

г. Тюмень

15 июля 2026 года

Центральный районный суд города Тюмени в составе председательствующего судьи Меляковой Н.В., при секретаре Николаевой Е.Д., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению [REDACTED], [REDACTED] к ООО Специализированный застройщик «К2» о защите прав потребителей,

УСТАНОВИЛ:

Истцы [REDACTED] обратились в суд с исковым заявлением к ответчику ООО Специализированный застройщик «К2», в котором просит взыскать неустойку по договору участия в долевом строительстве [REDACTED] от 20.02.2025 в размере 415 338 руб.; неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого участия по договору участия в долевом строительстве [REDACTED] от 20.02.2025 в размере 47 946,67 руб.; неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого участия по договору участия в долевом строительстве [REDACTED] от 20.02.2025 в размере 14 081,33 руб.; штрафа; компенсации морального вреда по 50 000 руб. в пользу каждого истца; расходы по оплате услуг представителя в размере 60 000 руб.

Требования мотивированы тем, что 20.02.2025 между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве [REDACTED], по условиям которого застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом по адресу г. Тюмень, [REDACTED], и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать объект долевого строительства участникам, а участники обязались уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Согласно пункту 2.3 договора объектом долевого строительства является жилое помещение [REDACTED], номер дома по генеральному плану – ГП-1, общей площадью 82,58 кв.м, расположенное в многоквартирном доме по адресу: Российская Федерация, Тюменская область, городской округ город Тюмень, город Тюмень, [REDACTED]. В соответствии с разделом 3 договора цена договора, которую участники обязались оплатить застройщику, составила 13 860 000 руб. Обязательства по оплате цены договора были исполнены участниками в полном объеме и в установленный Договором срок, что

подтверждается представленными в материалы дела платежными документами и не оспаривается ответчиком. Пунктом 4.1 договора установлен срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участникам – не позднее 13 февраля 2026 года. При этом передача объекта осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи в течение 90 (девяноста) рабочих дней с момента выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Срок завершения строительства (срок ввода в эксплуатацию) многоквартирного дома определен – III квартал 2025 года. 20.02.2025 между [REDACTED] и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве [REDACTED] по условиям которого застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и передать объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить застройщику обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в общую совместную собственность. Объектом долевого строительства по договору является машино-место, назначение: нежилое, расположенное в секции паркинга многоквартирного дома, имеющие следующие проектные характеристики: условный номер № машино-места по проектной декларации 146мм, этаж -1, количество частей машино-места: 1, проектная площадь машино-места 26,5 кв.м. Истец [REDACTED] как участник долевого строительства, свои обязательства, предусмотренные договором [REDACTED], исполнил в полном объеме, цена договора в размере 1 600 000 руб. были перечислены в порядке и сроки, предусмотренные разделом 3. Согласно п.4.1 договора [REDACTED] передача застройщиком и принятие участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи в течении 90 рабочих дней с момента выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее 13.02.2026. Срок завершения строительства многоквартирного дома – III квартал 2025 года. 20.02.2025 между [REDACTED] и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве [REDACTED], по условиям которого застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и передать объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить застройщику обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в общую совместную собственность. Объектом строительства по договору №37к является нежилое помещение, расположенное в многоквартирном доме, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, имеющее следующие проектные характеристики: назначение нежилое, этаж -1,

условный номер нежилого помещения по проектной декларации 37к, площадь 4,61 кв.м., площадь 4,61 кв.м. Истец [REDACTED] обязательства по договору исполнил в полном объеме, цена договора в размере 470 000 руб. была перечислена в порядке и сроки, предусмотренные разделом 3. Согласно п.4.1 договора [REDACTED], передача застройщиком и принятие участником долевого строительства осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи в течении 90 рабочих дней с момента выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, но не позднее 13.02.2026. Срок завершения строительства многоквартирного дома – III квартал 2025 года. 13 января 2026 года на электронную почту истцов поступило уведомление от застройщика о переносе сроков завершения строительства и сдачи объекта долевого строительства. В указанном уведомлении ответчик информировал истцов о том, что срок передачи объекта переносится на более поздний период – не позднее 15 мая 2026 года. Предложено заключить дополнительное соглашение об изменении многоквартирного дома в эксплуатацию. Не согласившись с изменением срока ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, а, следовательно, с изменением срока передачи объектов долевого участия участникам долевого строительства, 15.01.2026 истцом в адрес застройщика была направлена претензия об отказе в подписании дополнительного соглашения с указанием на нарушение застройщиком обязательств по договорам долевого участия, предупреждением о последствиях нарушения таких обязательств, требованием о выплате неустойки за просрочку исполнения обязательства. Претензия получена ответчиком 21.01.2026. Согласно ответа ООО СЗ «К2» от 03.02.2026, [REDACTED] в выплате неустойки отказано по причине отсутствия на текущий момент факта нарушения застройщиком обязательств по договорам долевого участия. 14.03.2026 между сторонами был подписан акт приема-передачи объекта долевого строительства к договору участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик передал, а участники приняли объект – квартиру [REDACTED] 14.03.2026 между [REDACTED] и ответчиком был подписан акт приема-передачи объекта долевого строительства к договору участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик передал, а участники приняли объект – машино-место [REDACTED]. 14.03.2026 между [REDACTED] и ответчиком был подписан акт приема-передачи объекта долевого строительства к договору участия в долевом строительстве, по условиям которого застройщик передал, а участники приняли объект – помещение №71. В тот же день, 14 марта 2026 года истцом [REDACTED] ответчику была вручена досудебная претензия об уплате неустойки за просрочку передачи объектов долевого строительства. 07.04.2026 истцу в удовлетворении досудебной претензии было отказано. Отказ мотивирован тем, что участник долевого строительства был уведомлен о переносе срока завершения строительства, следовательно, объекты переданы в сроки, предусмотренные проектной декларацией. В связи с

отказом ответчика в удовлетворении претензии в полном объеме, истцы вынуждены обратиться с настоящим иском в суд.

Истцы в судебное заседание не явились, представитель истцов Слюсарь Е.Н. в судебном заседании заявленные исковые требования поддержала по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Представитель ответчика [REDACTED] в судебном заседании исковые требования не признала, представила письменный отзыв на исковое заявление, а также дополнения к отзыву, согласно которым указала, что не оспаривает факт нарушения срока передачи объекта долевого строительства и признает право истцов на взыскание неустойки, однако полагает заявленный истцами размер неустойки явно несоразмерным последствиям нарушения обязательства и подлежащим снижению на основании ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации. При этом ответчик просил снизить размер неустойки до 50 000,00 руб. Также ответчик полагал, что требования о взыскании компенсации морального вреда завышены и не подтверждены доказательствами, и просил снизить её до 5 000,00 рублей

Заслушав объяснения представителя истцов, представителя ответчика, исследовав материалы дела, оценив представленные доказательства в их совокупности и взаимосвязи, суд приходит к следующим выводам.

Отношения, возникшие между сторонами, регулируются Федеральным законом от 30 декабря 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», а в части, не урегулированной указанным законом, – Законом Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей).

В соответствии с частью 1 статьи 4 Закона № 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

Судом установлено и подтверждено материалами дела, что между [REDACTED] и ООО СЗ «К2», заключен договор участия в долевом строительстве [REDACTED] (л.д.25-33). Согласно пункту 4.1 договора, застройщик обязался передать участнику объект долевого строительства – квартиру, расположенную по адресу: г. Тюмень, Жилой дом [REDACTED] – не позднее 13 февраля 2026 года. Цена договора составила 13 860 000 руб. Обязательства по оплате цены договора истцом исполнены в полном объеме, что ответчиком не оспаривается.

20.02.2025 между [REDACTED] и ООО СЗ «К2», заключен договор участия в долевом строительстве [REDACTED] (л.д.36-43). Согласно пункту 4.1

договора, застройщик обязался передать участнику объект долевого строительства – машино-место [REDACTED], расположенное по адресу: г. Тюмень, Жилой дом [REDACTED] – не позднее 13 февраля 2026 года. Цена договора составила 1 600 000 руб. Обязательства по оплате цены договора истцом исполнены в полном объеме, что ответчиком не оспаривается.

20.02.2025 между [REDACTED] и ООО СЗ «К2», заключен договор участия в долевом строительстве [REDACTED] (л.д.46-53). Согласно пункту 4.1 договора, застройщик обязался передать участнику объект долевого строительства – нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Тюмень, Жилой дом [REDACTED] – не позднее 13 февраля 2026 года. Цена договора составила 470 000 руб. Обязательства по оплате цены договора истцом исполнены в полном объеме, что ответчиком не оспаривается.

Факт нарушения ответчиком срока передачи объекта долевого строительства, установленного пунктом 4.1 ДДУ также нашел свое подтверждение. Акты приема-передачи объектов подписан сторонами лишь 14.03.2026 года (л.д.77-79).

Согласно части 2 статьи 6 Закона № 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. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Суд не соглашается с расчетом истца, ввиду неверного указания периода начисления неустойки, поскольку период просрочки обязательств составляет с 14.02.2026 по 13.03.2026 = 28 дней. Ставка рефинансирования (ключевая ставка) ЦБ РФ, действующая на день исполнения обязательства (13.03.2026), согласно указанию Банка России от 11.09.2025 года, составляет 15,5% годовых. Цена договора: 13 860 000 рублей.

Таким образом, расчет за нарушение срока передачи квартиры выглядит следующим образом: $13\,860\,000 \times 28 \times 1/150 \times 15.5\% = 401\,016$ рублей.

Расчет за нарушение срока передачи машино-места выглядит следующим образом: $1\,600\,000 \times 28 \times 1/150 \times 15.5\% = 46\,293$ рубля.

Расчет за нарушение срока передачи нежилого помещения выглядит следующим образом: $470\,000 \times 28 \times 1/150 \times 15.5\% = 13\,599$ рублей.

В соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 34 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», применение статьи

333 Гражданского кодекса Российской Федерации по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Принимая во внимание конкретные обстоятельства дела, суд приходит к выводу, что заявленная истцом неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

При определении размера неустойки, подлежащей взысканию, суд учитывает: компенсационную природу неустойки, которая должна служить средством возмещения потерь кредитора, а не являться способом его обогащения. Отсутствие доказательств наступления для истца тяжких последствий в результате допущенной просрочки. То обстоятельство, что строительство многоквартирного дома завершено, объект передан истцу по акту приема-передачи. Период просрочки (28 дней) не является чрезмерно длительным. А также принимая во внимание текущую экономическую ситуацию и необходимость соблюдения баланса интересов сторон.

Вместе с тем, суд не находит оснований для снижения неустойки до размера, заявленного ответчиком - 50 000 рублей, поскольку такое снижение не будет отвечать принципам разумности и справедливости и не обеспечит восстановление нарушенных прав истца.

С учетом изложенного, суд полагает возможным снизить размер неустойки за нарушение срока передачи квартиры по договору [REDACTED] до 96 000 рублей, за нарушение срока передачи машино-места по договору [REDACTED] до 20 000 руб., за нарушение срока передачи нежилого помещения по договору [REDACTED] до 10 000 руб., что, по мнению суда, соответствует принципу соразмерности ответственности последствиям нарушения обязательства.

В силу статьи 15 Закона о защите прав потребителей моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения исполнителем прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины.

Поскольку судом установлен факт нарушения прав истца как потребителя, требование о взыскании компенсации морального вреда является обоснованным. При определении размера компенсации морального вреда суд принимает во внимание характер и степень нравственных страданий истца, связанных с переживаниями по поводу длительной невозможности принять объект долевого строительства надлежащего качества, а также требования разумности и справедливости, изложенные в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 15.11.2022 № 33 «О практике применения судами норм о компенсации морального вреда».

Суд считает, что заявленная истцом сумма в размере 50 000,00 рублей является завышенной и не соответствующей степени нравственных страданий. Учитывая фактические обстоятельства дела, длительность

просрочки и характер нарушения, суд определяет размер компенсации морального вреда, подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца, в размере 20 000 рублей, по 10 000 руб. в пользу каждого истца.

В соответствии с частью 3 статьи 10 Закона № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона от 8 августа 2024 г. № 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»), которая вступила в силу с 1 сентября 2024 года и применяется, в том числе, к договорам, заключенным до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, при удовлетворении судом требований гражданина - участника долевого строительства, заключившего договор для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, в случае неисполнения застройщиком в добровольном порядке требований такого гражданина суд взыскивает с застройщика в пользу такого гражданина штраф в размере 5 процентов от суммы, присужденной судом в пользу такого гражданина.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 46 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17, штраф взыскивается за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя. Поскольку ответчик в добровольном порядке не удовлетворил требования истца о выплате неустойки, оснований для освобождения от уплаты штрафа не имеется. Специальная норма части 3 статьи 10 Закона № 214-ФЗ имеет приоритет над общей нормой пункта 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей, устанавливающей штраф в размере 50%.

Таким образом, расчет штрафа в пользу [REDACTED] производится от суммы, присужденной судом ($48\,000 + 20\,000 + 10\,000 + 10\,000 = 88\,000$ рублей). Размер штрафа составит: $88\,000,00 * 5\% = 4\,400,00$ рублей.

Расчет штрафа в пользу [REDACTED] производится от суммы, присужденной судом ($48\,000 + 10\,000 = 58\,000$ рублей). Размер штрафа составит: $88\,000,00 * 5\% = 2\,900$ рублей.

В соответствии с частью 1 статьи 100 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

В материалы дела представлен договор на оказание юридических услуг от 11.04.2026, заключенный между Слюсарь Е.Н. (исполнитель) и [REDACTED] (заказчик), по условиям которого заказчик поручает, а исполнитель принимает на себя обязанность оказать следующие юридические услуги: подготовка и подача в суд искового заявления о защите прав потребителей, представительство в суде первой инстанции. Стоимость услуг по договору составляет 60 000 рублей (л.д.102-105).

Истцом в подтверждение расходов на оплату услуг представителя представлена расписка о получении денежных средств в размере 60 000 рублей (л.д.101).

Принимая во внимание характер спора, объем оказанных представителем услуг (составление искового заявления, претензии, участие в судебном заседании), цену иска и требования разумности, суд приходит к выводу, что заявленная сумма расходов на оплату услуг представителя является завышенной. Суд учитывает, что данная категория дел является типовой, не представляет собой особой сложности, представитель истца участвовал в одном судебном заседании, а также то, что исковые требования были удовлетворены частично в результате применения судом статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации. С учетом принципа разумности и пропорциональности, суд определяет размер расходов на оплату услуг представителя, подлежащих взысканию с ответчика в пользу истца, в размере 40 000 рублей.

В соответствии с частью 1 статьи 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, с ответчика в доход муниципального образования городской округ г. Тюмень подлежит взысканию государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден в силу статьи 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации, в размере 7 000,00 рублей.

Руководствуясь ст.ст. 194-199, Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

исковые требования [REDACTED]

[REDACTED] удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «К2» (ИНН 7204190698) в пользу [REDACTED] (паспорт [REDACTED]), [REDACTED] (паспорт [REDACTED]) неустойку по договору [REDACTED] в размере 96 000 руб.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «К2» (ИНН 7204190698) в пользу [REDACTED] (паспорт [REDACTED]) неустойку по договору [REDACTED] мм в размере 20 000 руб., неустойку по договору [REDACTED] к в размере 10 000 руб.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «К2» (ИНН 7204190698) в пользу [REDACTED] (паспорт [REDACTED]), компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 4 400 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 40 000 рублей.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «К2» (ИНН 7204190698) в пользу [REDACTED] (паспорт [REDACTED]) компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 2 900 рублей.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «К2» (ИНН 7204190698) государственную пошлину в доход муниципального образования городской округ г. Тюмень в размере 7 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Тюменский областной суд через Центральный районный суд г. Тюмени в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы.

Мотивированная часть решения изготовлена 29 июля 2026 года.

Председательствующий судья

(подпись)

Н.В. Мелякова

Решение не вступило в законную силу.

**Документ подписан
электронной подписью**

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат 00EDAA62DD73FB9C141FF4F56B8908B480
Владелец Мелякова Наталья Владимировна
Действителен с 13.01.2026 по 08.04.2027