В Хамовнический районный суд г. Тулы
адрес: 300041, г. Тула, ул. Образцовая, д. 25
Ответчик: ООО «Специализированный застройщик «Пример-Девелопмент»», ИНН 7700000314,
адрес: 125000, г. Тула, ул. Образцовая, д. 14
Истец: Орлов Дмитрий Сергеевич,
адрес: г. Тула, ул. Примерная, д. 2, кв. 50
Дело № 2-3314/2026

ВОЗРАЖЕНИЯ
на исковое заявление о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве

12.03.2024 между Ответчиком и Истцом заключён договор участия в долевом строительстве № 314-ДДУ. Цена договора — 8 400 000 руб., срок передачи квартиры — до 30.06.2026. Квартира передана по акту 14.09.2026.

Истец просит взыскать неустойку 540 000 руб. за 76 дней просрочки, компенсацию морального вреда 50 000 руб. и штраф. С иском в части самого права на неустойку Ответчик согласен: срок передачи нарушен (ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ). Размер требований Ответчик считает завышенным.

Просрочка вызвана обстоятельствами, на которые Ответчик повлиять не мог: ресурсоснабжающая организация перенесла подключение дома к электросетям с 15.05.2026 на 20.08.2026 (письмо от 12.05.2026 № 314). После подключения Ответчик получил разрешение на ввод и в течение месяца передал квартиру Истцу.

Неустойка носит компенсационный характер и не должна приводить к обогащению кредитора. Согласно ст. 333 Гражданского кодекса РФ, если неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе её уменьшить. Разъяснения по применению ст. 333 ГК РФ даны в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7.

Истец не представил доказательств, что просрочка причинила ему убытки: он не оплачивал аренду жилья и не нёс иных расходов, квартира передана в состоянии, предусмотренном договором. Размер неустойки 540 000 руб. составляет более 6 % цены договора за 76 дней.

Компенсация морального вреда (ст. 15 Закона РФ «О защите прав потребителей», ч. 9 ст. 4 Закона № 214-ФЗ) не подтверждена доказательствами физических и нравственных страданий. Штраф по п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей также просим снизить на основании ст. 333 ГК РФ, поскольку он имеет ту же природу, что и неустойка.

ПРОШУ:

1. Применить ст. 333 ГК РФ и снизить неустойку до 150 000 руб.

2. Снизить компенсацию морального вреда до 5 000 руб., штраф не взыскивать либо снизить по ст. 333 ГК РФ.

3. Расходы Истца на представителя взыскать в разумных пределах (ст. 100 ГПК РФ).

4. В удовлетворении остальной части требований отказать.

Приложения:

1. Письмо ресурсоснабжающей организации от 12.05.2026 № 314 о переносе подключения.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, акт приёма-передачи квартиры.

3. Доказательства направления копии возражений Истцу.

4. Доверенность представителя.

«23» ноября 2026 г. Представитель по доверенности _____ / Н. А. Громов

ПРОТЕКТОР