

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ · ПРИМЕР РАСЧЁТА

Исковое заявление о взыскании неустойки по ДДУ

ДДУ № Д-22/2025, квартира 78,2 м² (условно) · цена иска 858 000,00 руб.

Суд	Районный суд по месту нахождения объекта (по выбору истца, ч. 7 ст. 29 ГПК РФ)
Истец	Участник долевого строительства — физическое лицо
Ответчик	Застройщик по договору участия в долевом строительстве
Третье лицо	Не заявляется; сведения о регистрации договора приложены
Договор	ДДУ № Д-22/2025 от 11.03.2025, зарегистрирован
Объект	Квартира проектной площадью 78,2 м², корпус 2, 12-й этаж (условно)
Цена договора	12 000 000,00 руб., оплачена полностью
Срок передачи / фактическая передача	не позднее 31.05.2025 / 21.10.2025
Период просрочки	01.06.2025 — 21.10.2025, 143 календарных дней
Цена иска	858 000,00 руб.
Госпошлина	25 160,00 руб. — истец освобождён (ст. 333.36 НК РФ)

143	858 000,00 ₽	6 000,00 ₽	429 000,00 ₽
дней просрочки передачи объекта	неустойка, заявленная ко взысканию	неустойка за день по 1/150 ставки	штраф 50 % — производное требование

СОСТАВ И СТРУКТУРА ИСКА		что приложено и обосновано
РАЗДЕЛ ИСКА	СОДЕРЖАНИЕ	СТРАНИЦА
Вводная часть	суд, стороны, цена иска, сведения о договоре	1
Обстоятельства	хронология заключения, оплаты, передачи объекта	2
Расчёт	формула, помесечное начисление, проверка, мораторий	3–4
Обоснование	нормы 214-ФЗ и ГК РФ, процессуальные условия	5
Возражения	ответ на доводы о применении ст. 333 ГК РФ	6
Просительная часть	требования, госпошлина, приложения	7–8

Существо требования — пример расчёта

Между сторонами заключён договор участия в долевом строительстве, цена договора оплачена полностью. Объект передан **21.10.2025** вместо 31.05.2025; просрочка — **143 дней**. Требование основано на ч. 2 ст. 6 214-ФЗ.

Иск содержит расчёт, правовое обоснование, возражения на возможное применение ст. 333 ГК РФ, просительную часть и перечень приложений. Исход дела не гарантируется: размер неустойки и штрафа определяется судом.

СТОРОНЫ И ПРЕДМЕТ ИСКА		состав требований
ЭЛЕМЕНТ ИСКА	СОДЕРЖАНИЕ	
Истец	Гражданин — участник долевого строительства, объект приобретён для личных нужд	
Ответчик	Застройщик, привлекавший денежные средства по ДДУ	
Предмет	Взыскание неустойки за нарушение срока передачи объекта за 143 дней	
Основание	ч. 2 ст. 6 214-ФЗ, ст. 309, 310, 330 ГК РФ, ст. 15 Закона о защите прав потребителей	
Цена иска	858 000,00 руб. (без учёта штрафа и компенсации морального вреда)	
Подсудность	По выбору истца — по месту нахождения объекта (ч. 7 ст. 29 ГПК РФ)	
Досудебный порядок	Претензия от 27.10.2025, ответ не поступил	

ОБСТОЯТЕЛЬСТВА			хронология
ДАТА	СОБЫТИЕ	ДОКУМЕНТ	
11.03.2025	Закл ^ю чён ДДУ, объект — квартира 78,2 м²	ДДУ № Д-22/2025	
18.03.2025	Договор зарегистрирован	отметка о регистрации	
25.03.2025	Цена договора оплачена полностью, 12 000 000,00 руб.	платёжные документы	
31.05.2025	Истёк срок передачи объекта по п. 3.1 договора	п. 3.1 ДДУ	
15.09.2025	Застройщик сообщил о готовности корпуса к вводу	информационное письмо	
18.10.2025	Получено сообщение о готовности объекта к передаче	сообщение застройщика	
21.10.2025	Объект передан по акту	акт приёма-передачи	
27.10.2025	Направлена претензия с расчётом неустойки	претензия, опись вложения	
24.11.2025	Претензия не удовлетворена, ответ не получен	отчёт об отслеживании	

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ОБСТОЯТЕЛЬСТВА			доказательственная база
ФАКТ	ДОКУМЕНТ	ЧТО ПОДТВЕРЖДАЕТ	
Заключение договора	ДДУ № Д-22/2025	условия о сроке, цене и объекте	
Оплата цены договора	платёжные поручения, чек	исполнение обязательств истцом	
Наступление срока передачи	п. 3.1 договора	дату начала просрочки	
Фактическая передача	акт приёма-передачи	дату окончания просрочки	
Досудебный порядок	претензия, опись, отчёт	направление и получение претензии	
Отсутствие ответа	отчёт об отслеживании	отказ от добровольного удовлетворения	

ПРАВОВАЯ ПОЗИЦИЯ ИСТЦА

Обязательство по передаче объекта является обязательством с определённым сроком; его нарушение влечёт ответственность в виде законной неустойки независимо от наличия убытков (ст. 330 ГК РФ).

Оплата произведена в полном объёме и в срок, встречных нарушений нет, что исключает применение ст. 401 и 406 ГК РФ.

РАСЧЁТ НЕУСТОЙКИ

ч. 2 ст. 6 214-ФЗ

$H = \text{цена договора} \times 1/150 \times \text{ключевая ставка} \times \text{дни просрочки}$
 $H \text{ за день} = 12\,000\,000,00 \times 0,0750 / 150 = 6\,000,00 \text{ руб.}$
 $H = 6\,000,00 \times 143 = 858\,000,00 \text{ руб.}$

МЕСЯЦ	ПЕРИОД	ДНЕЙ	ЗА ДЕНЬ, РУБ.	СУММА, РУБ.
Июнь 2025	01.06 — 30.06	30	6 000,00	180 000,00
Июль 2025	01.07 — 31.07	31	6 000,00	186 000,00
Август 2025	01.08 — 31.08	31	6 000,00	186 000,00
Сентябрь 2025	01.09 — 30.09	30	6 000,00	180 000,00
Октябрь 2025	01.10 — 21.10	21	6 000,00	126 000,00
Итого	01.06.2025 — 21.10.2025	143	6 000,00	858 000,00

ПРОВЕРКА РАСЧЁТА

контрольные соотношения

ПОКАЗАТЕЛЬ	ЗНАЧЕНИЕ	ПРОВЕРКА
Цена договора	12 000 000,00 руб.	п. 2.1 ДДУ, оплачена полностью
Ключевая ставка	7,50 % годовых	значение на дату исполнения обязательства (условно)
Доля ставки	1/150 за день	ч. 2 ст. 6 214-ФЗ для гражданина
Дни просрочки	143	30 + 31 + 31 + 30 + 21 = 143
Неустойка за день	6 000,00 руб.	12 000 000,00 × 0,075 / 150
Неустойка итого	858 000,00 руб.	6 000,00 × 143

СОПОСТАВЛЕНИЕ С РАСЧЁТОМ ПО 1/300

Если бы применялась доля 1/300 (расчёт для юридических лиц), неустойка составила бы 429 000,00 руб. — вдвое меньше. Для гражданина закон устанавливает 1/150, поэтому расчёт по 1/300 занижает требование и не может быть принят.

Проверка: $12\,000\,000,00 \times 0,075 / 300 \times 143 = 429\,000,00 \text{ руб.}$

ЧТО НЕ ВХОДИТ В ЦЕНУ ИСКА

Компенсация морального вреда (50 000,00 руб.) и штраф по п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей не включаются в цену иска: штраф является производным требованием, а компенсация морального вреда — требованием неимущественного характера.

Судебные расходы представителя заявляются отдельно по ст. 100 ГПК РФ.

ПЕРИОДЫ МОРАТОРИЯ			исключение дней из расчёта
период	основание	дней	
29.03.2022 — 30.06.2023	ПП РФ № 479 от 26.03.2022	459	
22.03.2024 — 10.04.2024	ПП РФ № 326 от 18.03.2024	20	
Итого	—	479	

Суммарная продолжительность периодов, в которые неустойка не начислялась, — 479 календарных дней. Проверка выполнена по каждому периоду: расчётный период иска (01.06.2025 — 21.10.2025) с ними не пересекается, поэтому все 143 дней включены в расчёт.

СТАВКА, ПОДЛЕЖАЩАЯ ПРИМЕНЕНИЮ			позиция истца
подход	правовое обоснование	результат для расчёта	
Ставка на день исполнения обязательства	ч. 2 ст. 6 214-ФЗ, разъяснения о применении ставки на дату, когда обязательство должно быть исполнено	7,50 % — принято в расчёте	
Ставка на день фактической передачи	применяется, если ставка на дату срока ниже	не влияет: ставка не менялась	
Средняя ставка за период	применяется при изменении ставки в течение просрочки	не требуется при неизменной ставке	

ПРОВЕРКА ПО ПЕРИОДАМ ДЕЙСТВИЯ СТАВКИ					если ставка менялась
период	дней	ставка, %	неустойка за день, руб.	сумма, руб.	
01.06 — 30.06.2025	30	7,50	6 000,00	180 000,00	
01.07 — 31.07.2025	31	7,50	6 000,00	186 000,00	
01.08 — 31.08.2025	31	7,50	6 000,00	186 000,00	
01.09 — 30.09.2025	30	7,50	6 000,00	180 000,00	
01.10 — 21.10.2025	21	7,50	6 000,00	126 000,00	
Итого	143	—	6 000,00	858 000,00	

Ставка в течение периода не изменялась, поэтому применена единая ставка 7,50 % годовых. При изменении ставки расчёт выполняется по каждому периоду отдельно и суммируется.

РАСЧЁТ ПРИ СНИЖЕНИИ НЕУСТОЙКИ			справочно, ст. 333 ГК РФ
вариант	размер	сумма, руб.	
Неустойка по расчёту	100 %	858 000,00	
Снижение до 75 %	0,75 от расчёта	643 500,00	
Снижение до 50 %	0,50 от расчёта	429 000,00	
Штраф 50 % при снижении до 50 %	50 % от присуждённой суммы	214 500,00	

Таблица показывает зависимость производных сумм от размера неустойки и не является прогнозом судебного акта. Снижение применяется только при доказанной несоразмерности.

ПРАВОВОЕ ОБОСНОВАНИЕ			нормы и их применение
НОРМА	СОДЕРЖАНИЕ	ПРИМЕНЕНИЕ	
ч. 1 ст. 4 214-ФЗ	Обязательные условия договора: объект, цена, срок передачи	Условия договора определены, договор заключён.	
ч. 1 ст. 6 214-ФЗ	Застройщик обязан передать объект не позднее срока в договоре	Срок 31.05.2025 нарушен.	
ч. 2 ст. 6 214-ФЗ	Неустойка 1/150 ключевой ставки за каждый день просрочки	Расчёт: 858 000,00 руб. за 143 дней.	
ч. 3 ст. 6 214-ФЗ	Изменение срока — только соглашением с регистрацией	Соглашение об изменении срока не заключалось.	
ст. 8 214-ФЗ	Передача объекта по акту после сообщения о готовности	Акт от 21.10.2025 подтверждает дату передачи.	
ст. 10 214-ФЗ	Ответственность за нарушение обязательств по договору	Основание ответственности застройщика.	
ст. 309, 310 ГК РФ	Обязательства исполняются; односторонний отказ недопустим	Односторонний перенос срока недопустим.	
ст. 330 ГК РФ	Понятие и функция неустойки	Неустойка не требует доказательства убытков.	
ст. 333 ГК РФ	Уменьшение неустойки при явной несоразмерности	Бремя доказывания — на ответчике.	
ст. 15 Закона о защите прав потребителей	Компенсация морального вреда	Заявлено 50 000,00 руб.	
п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей	Штраф 50 % при отказе от добровольного удовлетворения	Претензия оставлена без ответа.	
ст. 98, 100 ГПК РФ	Распределение судебных расходов	Заявляется после рассмотрения дела.	

РАЗЪЯСНЕНИЯ, НА КОТОРЫЕ ОПИРАЕТСЯ ИСК			судебное толкование
ИСТОЧНИК	ПОЗИЦИЯ	ЗНАЧЕНИЕ ДЛЯ ДЕЛА	
Постановление Пленума ВС РФ № 7 (2016)	бремя доказывания несоразмерности неустойки возложено на должника	ответчик должен представить доказательства	
Постановление Пленума ВС РФ № 17 (2017)	законная неустойка по ДДУ взыскивается независимо от убытков	подтверждает природу требования	
Обзор практики по ДДУ	просрочка контрагентов не признаётся непреодолимой силой	отклоняет довод об объективных причинах	
Позиция о ставке	применяется ставка на дату исполнения обязательства	обосновывает применённую ставку 7,50 %	

Ссылки приведены как пример правового обоснования; конкретные разъяснения применяются с учётом редакции, действовавшей на дату нарушения.

ПОДСУДНОСТЬ И ПОРЯДОК			процессуальные условия
УСЛОВИЕ	НОРМА	СОСТОЯНИЕ	
Родовая подсудность	ст. 24 ГПК РФ — районный суд	цена иска менее 100 000 руб. не влияет	
Территориальная подсудность	ч. 7 ст. 29 ГПК РФ — по месту нахождения объекта	иск подан по выбору истца	
Досудебный порядок	ч. 5 ст. 4 АПК РФ не применяется к гражданам; претензия направлена	соблюждён	
Государственная пошлина	ст. 333.36 НК РФ	истец освобождён	
Срок исковой давности	ст. 196, 200 ГК РФ — три года	не истёк	

ВОЗРАЖЕНИЯ НА ПРИМЕНЕНИЕ СТ. 333 ГК РФ		доводы и ответы
ДОВОД ОТВЕТЧИКА	ОТВЕТ ИСТЦА	
Неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения	Соразмерность презюмируется: размер установлен законом. Явная несоразмерность должна быть доказана ответчиком (п. 73 постановления Пленума ВС РФ № 7).	
Просрочка вызвана объективными причинами (подрядчики, поставки)	Нарушение обязательств контрагентами не является непреодолимой силой (п. 3 ст. 401 ГК РФ).	
Истец не понёс убытков	Неустойка взыскивается независимо от убытков (ст. 330 ГК РФ); отсутствие убытков не основание для освобождения.	
Ставка применена неверно	Расчёт выполнен по ставке на дату исполнения обязательства; при иной ставке сумма пересчитывается, но факт просрочки сохраняется.	
Требование не соответствует цене договора	База расчёта — цена договора 12 000 000,00 руб., подтверждена платёжными документами.	

КРИТЕРИИ, НА КОТОРЫЕ ССЫЛАЕТСЯ ОТВЕТЧИК			что проверяется судом
КРИТЕРИЙ	КАК ОЦЕНИВАЕТСЯ	КОММЕНТАРИЙ ИСТЦА	
Чрезмерно высокий процент неустойки	сравнение со ставкой рефинансирования	размер установлен законом, а не договором	
Значительное превышение суммы неустойки над убытками	соотношение с ценой договора	неустойка составляет 7,1 % цены договора	
Длительность неисполнения	период просрочки	143 дней — существенный срок	
Поведение сторон	добросовестность, встречное исполнение	истец исполнил обязательства полностью	
Имущественное положение ответчика	бухгалтерская отчётность	не освобождает от ответственности	

ПРОВЕРКА ПРОИЗВОДНЫХ СУММ			справочно
СУММА	РАСЧЁТ	ЗНАЧЕНИЕ, РУБ.	
Неустойка	6 000,00 × 143	858 000,00	
Компенсация морального вреда	заявлено истцом	50 000,00	
Штраф 50 %	0,5 × неустойка	429 000,00	
Итого при удовлетворении иска в полном объёме	неустойка + моральный вред + штраф	1 337 000,00	

ЧЕГО ИСК НЕ СОДЕРЖИТ

Иск не содержит требования о признании права собственности, о передаче объекта или о расторжении договора: объект передан, спор сводится к денежной компенсации за нарушение срока.

Требования о взыскании убытков сверх неустойки не заявляются; при их возникновении они могут быть предъявлены отдельно.

Суммы в таблице приведены как пример расчёта и не являются утверждением о размере судебного взыскания.

ПРОСИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

требования к суду

1. Взыскать с ответчика неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01.06.2025 по 21.10.2025 в размере **858 000,00 руб.**
2. Взыскать компенсацию морального вреда в размере 50 000,00 руб.
3. Взыскать штраф за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требований в размере 50 % от суммы, присуждённой судом.
4. Взыскать судебные расходы по ст. 98, 100 ГПК РФ.
5. Освободить истца от уплаты государственной пошлины на основании ст. 333.36 НК РФ.

РАСЧЁТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ

ст. 333.19 НК РФ, справочно

ПОКАЗАТЕЛЬ	РАСЧЁТ	СУММА, РУБ.
Цена иска	858 000,00 руб.	858 000,00
Пошлина по имущественному требованию	15 000 + 2 % × (858 000,00 – 500 000)	22 160,00
Пошлина по требованию о моральном вреде	фиксированная сумма для физического лица	3 000,00
Итого пошлина по расчёту	22 160,00 + 3 000,00	25 160,00
К уплате истцом	освобождён при цене иска до 1 000 000 руб.	0,00

Расчёт пошлины приведён для проверки: при цене иска до 1 млн руб. истцы по искам о защите прав потребителей освобождены от её уплаты. При увеличении цены иска пошлина доплачивается.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ БРЕМЕНИ ДОКАЗЫВАНИЯ

кто что доказывает

ОБСТОЯТЕЛЬСТВО	ИСТЕЦ	ОТВЕТЧИК
Заключение и оплата договора	договор, платёжные документы	—
Срок передачи объекта	п. 3.1 договора	соглашение об изменении срока
Дата фактической передачи	акт приёма-передачи	уклонение истца от приёмки
Период и размер неустойки	расчёт, сведения о ставке	контррасчёт
Несоразмерность неустойки	—	доказательства явной несоразмерности
Размер морального вреда	обстоятельства нарушения	отсутствие нравственных страданий

ОЦЕНКА ПЕРСПЕКТИВ БЕЗ ГАРАНТИЙ

Иск основан на документально подтверждённом факте просрочки; вместе с тем суд оценивает соразмерность неустойки и размер компенсации морального вреда по своему усмотрению.

Настоящий образец не содержит гарантий удовлетворения требований и не является прогнозом судебного решения.

ПРИЛОЖЕНИЯ		перечень документов
№	ДОКУМЕНТ	ЛИСТОВ
1	Копия искового заявления для ответчика	8
2	Документ об уплате государственной пошлины (не требуется — истец освобождён)	—
3	Копия ДДУ № Д-22/2025	14
4	Копии платёжных документов об оплате цены договора	3
5	Копия акта приёма-передачи от 21.10.2025	2
6	Копия претензии от 27.10.2025 и опись вложения	3
7	Отчёт об отслеживании отправления	1
8	Расчёт неустойки с проверкой периодов моратория	2
9	Выписка из ЕГРН об объекте	2
10	Доверенность представителя	1
Итого листов		36

ПОДПИСИ

роли участников

Истец подпись, дата 24.11.2025 Копии документов, прилагаемых к иску, направляются ответчику одновременно с подачей иска; подтверждение направления прикладывается к исковому заявлению.	Представитель по доверенности подпись, дата 24.11.2025	Юрист, подготовивший расчёт подпись, дата 24.11.2025	Отметка о принятии судом дата, входящий номер
---	---	---	--

СВЕДЕНИЯ О НАПРАВЛЕНИИ КОПИЙ			ст. 132 ГПК РФ
АДРЕСАТ	СПОСОБ	ПОДТВЕРЖДЕНИЕ	
Ответчик	почтовое отправление с описью	квитанция, опись вложения	
Третье лицо	не направлялось	третье лицо не заявляется	
Суд	иск с приложениями	отметка о принятии либо почтовая квитанция	

СТАТУС ДОКУМЕНТА

Демонстрационный образец. Данные условные: стороны обозначены ролями, суммы, даты и характеристики объекта приведены как пример расчёта.

Документ не является юридической консультацией по конкретному делу.