

Решение по гражданскому делу № 2-4914/2026

Мытищинский городской суд Московской области

UNKNOWN {

TEXT-ALIGN: justify

}

Копия

Дело № 2-4914/2026

УИД :50RS0028-01-2026-003753-40

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

26 мая 2026 года г. Мытищи, Московская область

Мытищинский городской суд Московской области в составе:

председательствующего судьи Юнусовой О.В., при секретаре судебного заседания Андрусенко М.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО, ФИО к ООО «Специализированный застройщик «ЖК КИТ» о взыскании неустойки по договору долевого строительства, денежной компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истцы ФИО2 и ФИО3 обратились в суд с исковым заявлением к ООО «СЗ «ЖК КИТ» в котором с учетом уточнений просили взыскать с ответчика в равных долях:

неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства по договору №К2/К1-1-67 от ДД.ММ.ГГГГ за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 900 730,53 рублей;

компенсации морального вреда в размере 100 000 рублей;

штрафа в размере 5% от суммы, присужденной судом;

расходы на оплату юридических услуг в размере 40 000 рублей;

расходы на оплату нотариальной доверенности в размере 4 250 рублей.

Требования мотивированы тем, что ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 и ФИО3 с одной стороны и ООО «СЗ «ЖК КИТ» с другой стороны был заключен договор участия в долевом строительстве № <адрес> , в соответствии с которым ответчик принял на себя обязательство в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом по строительному адресу: <адрес> и <адрес> , и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать истцам однокомнатную <адрес> , общей проектной площадью 24,88 кв.м., расположенную на 8 этаже в 1 секции указанного многоквартирного дома, в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ . Цена договора составила 5 141 156 рублей, которые истцами были оплачены в полном объеме.

По настоящее время объект долевого строительства истцам не передан.

ДД.ММ.ГГГГ истцы обратились к ответчику с досудебной претензией о добровольном урегулировании спора. Данная претензия была получена ответчиком, однако по настоящее время оставлена без ответа и без удовлетворения.

Истцы ФИО2 и ФИО3 в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом, направили представителя, которая настаивала на удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Представитель ответчика ООО «СЗ «ЖК КИТ» по доверенности в судебном заседании представил письменные возражения, в которых просил в удовлетворении исковых требований отказать. Также заявил о снижении суммы штрафа и судебных расходов.

Выслушав явившихся лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 и ФИО3 с одной стороны и ООО «СЗ «ЖК КИТ» с другой стороны был заключен договор участия в долевом строительстве <адрес> , в соответствии с которым ответчик принял на себя обязательство в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить многоквартирный дом по строительному адресу: <адрес> и <адрес> , и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать истцам однокомнатную <адрес> , общей проектной площадью 24,88 кв.м., расположенную на 8 этаже в 1 секции указанного многоквартирного дома.

Срок передачи объекта – 19 августа 2025 года.

Согласно п.4.1 указанного договора, цена договора составила 5 141 156 рублей.

Истцами была оплачена квартира в полном объеме.

Как указывают истцы, объект долевого строительства по настоящее время не передан.

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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст. 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

В соответствии с частью 1 статьи 4 ФЗ № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» по договору участия в долевом строительстве 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 частью 1 статьи 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

Согласно части 2 статьи 6 названного выше Федерального закона 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 данной частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Как указывают истцы, ответчик отказался в досудебном порядке выплатить неустойку за нарушение предусмотренного договорами срока передачи объектов долевого строительства.

20 февраля 2026 года истцы обратились к ответчику с досудебной претензией о добровольном урегулировании спора. Данная претензия была получена ответчиком, однако по настоящее время оставлена без ответа и без удовлетворения.

Частью 3 ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» предусмотрено, что в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Необходимость соблюдения сторонами договорных отношений этих требований норм материального закона является не формальным, а обязательным, так как их несоблюдение закон связывает с соответствующей правовой ответственностью.

Учитывая приведенные нормы закона, застройщик должен направить участнику долевого строительства предложение об изменении условий договора. Участник долевого строительства может принять или не принять предложение об изменении договора. В случае согласия стороны должны заключить соглашение в письменном виде (в той же форме, что и договор) с указанием нового срока окончания строительства.

В соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 18 ФЗ Федерального закона от 08.03.2022 № 46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Правительством РФ принято Постановление от 18.03.2024 № 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», согласно п. 1 которого установлено, что неустойка (штраф, 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 31 декабря 2025 года включительно.

Сумма неустойки по договору №K2/K1-1-67 от 10 марта 2023 года за период просрочки передачи объекта долевого строительства с 01 января 2026 года по 26 мая 2026 года (146 дней) определена истцами в размере 900 730,53 рублей.

Ответчиком заявлено ходатайство о применении ст.333 ГК РФ и о снижении размера неустойки.

В соответствии с пунктом 1 статьи 333 ГК РФ 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.

Пунктами 69 и 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ №7 от 24 марта 2016 года «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» предусмотрено, что подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае её явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

Если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

Учитывая поступившее от ответчика ходатайство о применении ст. 333 ГК РФ, принимая во внимание баланс законных интересов обеих сторон по делу, последствия нарушения обязательств, значимость предмета договора для истцов, период просрочки, суд приходит к выводу о снижении размера неустойки за нарушение сроков передачи квартиры до 400 000 рублей, не усматривая оснований для ещё большего снижения неустойки.

С учётом изложенного, с ответчика в пользу истцов подлежит взысканию в равных долях неустойка за просрочку сдачи объекта долевого строительства за период с 01 января 2026 года по 26 мая 2026 года в размере 400 000 рублей, то есть по 200 000 рублей в пользу каждого истца.

В соответствии с частями 2 и 3 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 08.08.2024) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 08.09.2024) 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.

При рассмотрении требований истцов о компенсации морального вреда в размере 100 000 рублей, суд учитывает установленный в судебном заседании факт нарушения ответчиком прав истцов на получение объекта долевого строительства надлежащего качества, принимая во внимание принципы разумности и справедливости, конкретные обстоятельства дела, характер возникшего спора, объем нарушенных прав истцов, учитывая значимость предмета спора для истцов, наличие вины ответчика, не выполнившего надлежащим образом свои обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок, в связи с чем приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истцов компенсации морального вреда в размере 20 000 рублей в равных долях, то есть по 10 000 рублей в пользу каждого истца.

При удовлетворении судом требований участника долевого строительства, которые не были удовлетворены застройщиком добровольно, суд в дополнение к присужденной в пользу дольщика сумме взыскивает с застройщика в пользу дольщика штраф. С 01 сентября 2024 года (в том числе, если договор участия в долевом строительстве заключен до указанной даты) его размер составляет 5% от присужденной суммы (ч. 3 ст. 10 Закона № 214-ФЗ; ст. ст. 2, 3 Закона № 266-ФЗ).

Таким образом сумма штрафа, подлежащая взысканию с ответчика в пользу истцов, составляет 21 000 рублей $((400\,000 + 20\,000) * 5\%)$ или по 10 500 рублей в пользу каждого истца.

В соответствии с ч. 1 ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Статья 94 ГПК РФ относит почтовые расходы, понесенные сторонами, а также другие, признанные судом необходимыми расходы, к издержкам, связанным с рассмотрением дела.

Согласно ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 настоящего Кодекса.

Истцами были понесены почтовые расходы на оплату нотариальной доверенности в размере 4 250 рублей на представление интересов истцов в связи с неисполнением ответчиком вышеуказанного договора участия в долевом строительстве. Указанные расходы понесены истцами для восстановления нарушенного права, их относимость к рассматриваемому делу сомнений не вызывает, в связи с чем данные расходы подлежат взысканию с ответчика.

Истцом также были понесены расходы на оплату юридических услуг в размере 40 000 рублей, которые она так же просит взыскать с ответчика.

Согласно 100 ч.1 ГПК 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.

В подтверждение несения расходов в указанной сумме истец представила в суд Копию Соглашения об оказании юридических услуг № от ДД.ММ.ГГГГ , а также приходный кассовый ордер об оплате адвокат ФИО6 денежной суммы в размере 40 000 рублей.

Ознакомившись с представленными документами, учитывая удовлетворение основных требований истцов, суд приходит к выводу об обоснованности заявленных истцами требований о взыскании с ответчика расходов на оплату юридических услуг.

Вместе с тем суд полагает размер понесенных истцами судебных расходов явно завышенным.

Определяя размер подлежащих взысканию с ООО «СЗ «ЖК КИТ» в пользу ФИО2 расходов на оплату юридических услуг, суд принимает во внимание объем оказанных юридических услуг, а также количество состоявшихся с участием ФИО6 судебных заседаний, в связи с чем суд находит сумму 20 000 рублей обоснованной и соразмерной объему оказанных юридических услуг.

Вместе с тем, суд не находит оснований для удовлетворения требований о взыскании расходов по оформлению нотариально удостоверенной доверенности на представителя в размере 4 250 рублей, так как из доверенности не усматривается на ведение, какого конкретного судебного дела выдана данная доверенность.

Государственная пошлина в размере 12 500 рублей, от уплаты которой истцы освобождены при подаче иска о защите прав потребителей в соответствии со ст. 103 ГПК РФ подлежит взысканию с ответчика в доход бюджета г.о. Мытищи.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО2 , ФИО3 к ООО «Специализированный застройщик «ЖК КИТ» о взыскании неустойки по договору долевого строительства, денежной компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «ЖК КИТ» (ОГРН: 1135029009367, ИНН: 5029178772) в пользу ФИО2 (паспорт <данные изъяты>) неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 200 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 10 500 рублей, расходы по оплате услуг представителя в размере 20 000 рублей.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «ЖК КИТ» (ОГРН: 1135029009367, ИНН: 5029178772) в пользу ФИО3 (паспорт <данные изъяты>) неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 200 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 10 000 рублей, штраф в размере 10 500 рублей.

В удовлетворении исковых требований ФИО2 , ФИО3 к ООО «Специализированный застройщик «ЖК КИТ» о взыскании неустойки по договору долевого строительства, денежной компенсации морального вреда, судебных расходов на представителя в большем размере, взыскании нотариальных расходов - отказать

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик «ЖК КИТ» (ОГРН: 1135029009367, ИНН: 5029178772) в доход бюджета г.о. Мытищи государственную пошлину в размере 12 500 рублей.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд путем подачи апелляционной жалобы через Мытищинский городской суд в течение одного месяца со дня изготовления решения в окончательной форме- ДД.ММ.ГГГГ .

Судья подпись О.В. Юнусова