

Решение по гражданскому делу № 2-6844/2026

Мытищинский городской суд Московской области

дело № 2-6844/2026

УИД 50RS0028-01-2026-006133-78

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

15 июля 2026 года г. Мытищи Московской области

Мытищинский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Велюхановой Т.А., при секретаре судебного заседания Словинской О.С., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО к ООО «СЗ «ЖК КИТ» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов, установил:

Истец ФИО2 обратился в суд с исковым заявлением к ответчику ООО «СЗ «ЖК КИТ», указав на то, что ответчиком нарушен срок передачи объекта долевого строительства – квартиры условный № по строительному адресу: <адрес> . Истец обратился к ответчику с претензией о выплате неустойки, однако ответчиком требования участников долевого строительства не исполнены.

Считая свои права нарушенными, с учетом уточнения требований истец просит суд взыскать с ответчика неустойку за просрочку передачи квартиры за период с 01.01.2026 по 15.07.2026 в размере 3 189 391,50 руб., а также неустойку с 16.07.2026 по дату фактического исполнения обязательства в размере 1/150 ставки рефинансирования Банка России (18%) от цены договора 13 560 338 руб. за каждый день просрочки; компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., расходы по оплате юридических услуг адвоката в размере 80 000 руб., расходы по оплате госпошлины в размере 21 326 руб., штраф в размере 5% от присужденной суммы.

Истец ФИО2 в судебное заседание не явился, извещен в соответствии с требованиями ст.113 ГПК РФ.

Представитель ответчика ООО «СЗ «ЖК КИТ» в судебное заседание не явился, извещен в соответствии с требованиями ст.113 ГПК РФ, представил письменные возражения, просил в удовлетворении исковых требований отказать, в случае удовлетворения исковых требований просит суд применить ст. 333 ГК РФ к требованиям о взыскании неустойки и штрафа, снизить размер компенсации морального вреда и судебных расходов.

Судебное разбирательство в соответствии с ч. 3 ст. 167 ГПК РФ проведено в отсутствие не явивших лиц, своевременно извещенных о времени и месте судебного заседания.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Согласно ст. 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

В соответствии со ст. ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «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 (далее также – 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.

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства является существенным условием договора об участии в долевом строительстве (ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ).

Согласно ч.1 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ, 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.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «СЗ «ЖК КИТ» и ФИО2 заключен Договор участия в долевом строительстве № , по условиям которого объектом долевого строительства является изолированное жилое помещение – квартира: условный № в многоквартирном жилом доме по строительному адресу: <адрес> с правом получения в личную собственность квартиры после окончания строительства дома и сдачи его в эксплуатацию не позднее ДД.ММ.ГГГГ (в течение 6 месяцев после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома – ДД.ММ.ГГГГ).

Обязательства по оплате цены договора в размере 13 560 338 руб. исполнены истцом в полном объеме.

Однако в нарушение условий договора объект долевого строительства истцу по акту приема-передачи не передан по настоящее время.

Таким образом, ответчиком нарушены сроки передачи объекта долевого строительства, предусмотренные вышеуказанным договором участия в долевом строительстве.

ДД.ММ.ГГГГ истец направил в адрес ответчика претензию с требованием выплатить неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства, однако ответчиком указанные требования не исполнены.

Согласно ч.2 ст.6 Федерального закона от 30.12.2004 №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.

Согласно ст. 1 Федерального закона от 08.08.2024 № 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» за нарушение срока устранения недостатков (дефектов) объекта долевого строительства, предусмотренного частью 6 настоящей статьи, за нарушения сроков исполнения требования о соразмерном уменьшении цены договора, требования о возмещении расходов участника долевого строительства на устранение недостатков (дефектов) застройщик уплачивает участнику долевого строительства за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшей в период соответствующего нарушения, от стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов), или от суммы, подлежащей возмещению участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, приобретающий жилое помещение исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере, но не более стоимости расходов, необходимых для устранения недостатков (дефектов). Если недостаток (дефект) объекта долевого строительства (жилого помещения) является основанием для признания такого объекта долевого строительства (жилого помещения) непригодным для проживания, размер неустойки (пени), предусмотренной настоящей частью, рассчитывается от цены договора.

В соответствии со ст. 2 Федерального закона от 08.08.2024 № 266-ФЗ при определении размера неустоек (штрафов, пеней), подлежащих начислению за период со дня вступления в силу настоящего Федерального закона за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств (в том числе за нарушения сроков исполнения обязательств) по договорам участия в долевом строительстве, заключенным до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, применяются положения части 9 статьи 4, части 8 статьи 7 и статьи 10 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции настоящего Федерального закона).

Истцом представлен расчет неустойки за период с 01.01.2026 по 15.07.2026, размер которой составляет 3 189 391,50 руб., расчет неустойки произведен по ключевой ставке 18% годовых.

Проверив расчет неустойки, исчисленной истцом, суд находит его произведенным верно.

Исходя из буквального толкования ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ, с учетом позиции Верховного Суда РФ, изложенной в определении от 24.10.2017 по делу № 41-КГ17-26, при расчете неустойки, подлежащей взысканию с застройщика в связи с просрочкой передачи объекта долевого строительства, следует определять ставку рефинансирования, действующую по состоянию на предусмотренный договором день исполнения застройщиком своих обязательств по передаче квартиры участнику долевого строительства.

Срок передачи истцам объекта определен договором в течение 6 месяцев после получения Разрешения на ввод многоквартирного жилого комплекса в эксплуатацию (19.02.2025), т.е. 19.08.2025,

следовательно, в данном случае подлежит применению ставка рефинансирования Банка России, действующая по состоянию на 19.08.2025.

В период с 28.07.2025 по 14.09.2025 ставка рефинансирования и ключевая ставка Банка России составляла 18% годовых (Информация Банка России от 25.07.2025).

В соответствии с п. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 21.12.2000 №263-О, суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Учитывая, что данная мера ответственности носит компенсационный характер и должна соответствовать последствиям нарушения обязательства, а также исключать неосновательное обогащение лица, в пользу которого она подлежит взысканию, учитывая характер нарушенных ответчиком обязательств и его ходатайство о снижении размера неустойки, исходя из стоимости объекта строительства, периода просрочки передачи объекта долевого участия и обстоятельств его передачи, суд находит возможным применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить подлежащую взысканию неустойку до 1 100 000 руб.

Доводы ответчика о применении к правоотношениям сторон при рассмотрении данного гражданского дела и расчете неустойки (пени) за нарушение срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации в размере 7,5 % годовых, суд находит необоснованными, поскольку в спорный период просрочки с 01.01.2026 по 15.07.2026 особенности начисления неустойки, установленные Постановлением Правительства Российской Федерации № 326, не действовали. Соответственно, в период действия моратория и ограничений по размеру неустойки был ограничен датой 31.12.2025 включительно.

По смыслу статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ), о чем указано и в п. 65 постановления Пленума ВС РФ № 7 от 24.03.2016. Присуждая такую неустойку, суд в резолютивной части решения указывает сумму неустойки, исчисленную на дату вынесения решения и подлежащую взысканию, а также то, что такое взыскание производится до момента фактического исполнения обязательства, причем день фактического исполнения тоже включается в период расчета неустойки. А конкретный расчет сумм, начисляемых после вынесения решения, осуществляется в процессе исполнения судебного акта судебным приставом-исполнителем.

При этом день фактического исполнения нарушенного обязательства, в частности, день уплаты задолженности кредитору, включается в период расчета неустойки. Размер присуждаемой суммы определяется судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ).

В результате такого присуждения исполнение судебного акта должно для ответчика оказаться более выгодным, чем его неисполнение. В данном рассматриваемом случае обязательство по передаче объекта долевого строительства не прекратилось, как и не прекратилось его нарушение со стороны ответчика. Поскольку обязательство по передаче объекта долевого строительства ответчиком

надлежащим образом не исполнено, требования о взыскании неустойки с последующим ее начислением по день фактического исполнения обязательства являются правомерными.

Участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно, и никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения. Следовательно, суд должен и защитить нарушенные права дольщиков/потребителей, и способствовать предупреждению будущих нарушений их прав, и стимулировать застройщика - виновного участника гражданского оборота - к надлежащему исполнению своих обязательств.

Принимая во внимание изложенное, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении требований о взыскании с ответчика неустойки по договору долевого участия в передаче объекта долевого участия – квартиры до дня фактического исполнения обязательства, разъясняя, истцу право повторно обратиться в суд в случае нарушения ее прав.

Согласно ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

Проанализировав и оценив представленные доказательства, учитывая обстоятельства, установленные в ходе судебного разбирательства, суд считает, что компенсация морального вреда подлежит взысканию частично, в размере 10 000 руб. в пользу истца, поскольку именно данную сумму компенсации морального вреда находит разумной, соразмерной и соответствующей фактическим обстоятельствам дела, исходя из принципа разумности и справедливости, характера причиненных потребителю нравственных и физических страданий.

В соответствии с ч. 3 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции, действующей на момент принятия решения суда) 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.

Размер подлежащего взысканию с ответчика в пользу истцов штрафа составляет 55 500 руб., из расчета: $(1\ 100\ 000 + 10\ 000) * 5\%$. Оснований для снижения размера штрафа у суда не имеется.

В соответствии со ст. 100 ГПК РФ, принимая во внимание сложность дела, время, которое необходимо затратить на подготовку материалов квалифицированному специалисту, учитывая принципы разумности и справедливости, суд взыскивает с ответчика в пользу истца расходы на представителя в размере 35 000 руб.

На основании части 1 статьи 103 ГПК РФ издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований. В этом случае взысканные суммы зачисляются в доход бюджета, за счет средств которого они были возмещены, а государственная пошлина - в соответствующий бюджет согласно нормативам отчислений, установленным бюджетным законодательством.

При таких обстоятельствах суд взыскивает с ответчика в доход бюджета госпошлину в размере 29 000 руб.

Уплаченная истцом при обращении в суд с настоящим иском госпошлина в размере 21 326 руб. (13 595 руб. + 7 731 руб.) подлежит возврату из бюджета в пользу истца в соответствии с подп. 1 п. 1 ст. 333.40 НК РФ.

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

Исковые требования ФИО2 к ООО «СЗ «ЖК КИТ» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов, удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «СЗ «ЖК КИТ» (ИНН №) в пользу ФИО2 , <данные изъяты> , неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с 01.01.2026 по 15.07.2026 в размере 1 100 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 55 500 руб., расходы на услуги представителя в размере 35 000 руб.

В удовлетворении остальной части заявленных требований, отказать.

Взыскать с ООО «СЗ «ЖК КИТ» (ИНН №) в доход г.о. Мытищи Московской области госпошлину в размере 29 000 руб.

Возвратить ФИО2 <данные изъяты> из бюджета госпошлину в размере 20 326 руб., уплаченную в соответствии с квитанцией о переводе в бюджет РФ от 22.05.2026 (13 595 руб.), в соответствии с квитанцией о переводе в бюджет РФ от 13.07.2026 (7 731 руб.).

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Мытищинский городской суд Московской области в течение месяца с даты принятия решения суда в окончательной форме – 11.09.2026.

Судья подпись Т.А. Велюханова