Решение по гражданскому делу № 2-7314/2026

Мытищинский городской суд Московской области

UNKNOWN {

TEXT-ALIGN: justify

}

50RS0028-01-2026-006761-37

Дело № 2-7314/2026

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

08 сентября 2026 года

Мытищинский городской суд Московской области в составе:

судьи Юнусовой О.В., при секретаре Андрусенко М.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО к ООО «Специализированный застройщик ЖК КИТ» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры по договору, компенсации морального вреда, взыскании штрафа, судебных расходов,

УСТАНОВИЛ:

Истец ФИО2 , с учетом уточненных требований, обратился в суд с исковым заявлением к ООО «СЗ ЖК КИТ» о взыскании:

неустойки за нарушение срока передачи квартиры по договору за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 1 914 768,44 рублей;

компенсации морального вреда в размере 50 000 рублей;

штрафа в размере 50% от присужденной судом суммы;

расходов на оплату юридических услуг в размере 80 000 рублей;

расходов по оформлению нотариальной доверенности на представителя в размере 3 550 рублей;

почтовых расходов в размере 355,02 рублей;

расходов по оплате государственной пошлины в сумме 3 270 рублей.

Требования мотивированы тем, что на основании договора участия в долевом строительстве № К2/К3-4-1062 от ДД.ММ.ГГГГ , заключенного между сторонами, Застройщик обязался передать истцу объект долевого строительства – квартиру, расположенную по адресу: <адрес> , 25 микрорайон, пересечение улиц <адрес> (строительный адрес), в срок не позднее ДД.ММ.ГГГГ . По независящим от истца обстоятельствам Объект долевого строительства был передан Застройщиком только ДД.ММ.ГГГГ . Претензия о выплате неустойки, направленная в адрес ответчика, осталась без удовлетворения, что послужило основанием для обращения в суд с настоящим иском.

Истец ФИО2 в судебное заседание не явился, извещен надлежащим образом.

Представитель истца – по доверенности ФИО4 в судебном заседании поддержала уточненные исковые требования своего доверителя, просила данные требования удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика ООО «СЗ ЖК КИТ» - по доверенности ФИО6 в судебном заседании исковые требования не признала, в их удовлетворении просила отказать, поддержав доводы, изложенные в письменных возражениях на иск. В случае удовлетворения исковых требований просила применить ст. 333 ГК РФ, снизить размер штрафа и неустойки.

Выслушав участвующих в деле лиц, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.

В силу ч. 1 ст. 1 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», настоящий Закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно ст. 4 указанного Закона, по договору участия в долевом строительстве (далее - 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.

В соответствии с п. 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.

Часть 1 статьи 12 Закона № 214-ФЗ предусматривает, что обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Согласно 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.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «СЗ ЖК КИТ» (Застройщик) и ФИО2 (Участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве № К2/ К3-4-1062, в соответствии с которым Застройщик принял на себя обязательство передать истцу объект долевого строительства – квартиру, расположенную по адресу: <адрес> , 25 микрорайон, пересечение улиц Шараповский пр-д, <адрес> и <адрес> , уч. 4, <адрес> (строительный адрес).

Цена Договора составила 8 349 281 рублей (п. 4.1) и истцом оплачена в полном объеме, что не оспаривалось ответчиком.

Согласно п. 3.2. Договора, Застройщик обязуется передать Участнику долевого строительства объект долевого строительства в течение 6 (шести) месяцев после получения Разрешения на ввод многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой в эксплуатацию.

Пунктом 3.1. Договора установлен срок получения Разрешения на ввод многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой в эксплуатацию – 19.02.2025 года.

Таким образом, исходя из п. 3.1. и 3.2. Договора, срок передачи объекта долевого строительства являлся – не позднее 19.08.2025 года.

Объект долевого строительства передан ответчиком истцу по передаточному акту только 03.08.2026 года.

Факт нарушения срока передачи Объекта долевого строительства ответчиком в ходе рассмотрения дела не оспаривался.

Доказательств заключения с истцом дополнительных соглашений по изменению сроков передачи объекта долевого строительства, а равно наличия обстоятельств непреодолимой силы, ответчиком не представлено и в материалах дела не имеется.

Согласно п. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В абзаце втором пункта 1 постановления Правительства Российской Федерации от 18 марта 2024 года № 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» указано, что в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве, не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу этого постановления до 31 декабря 2025 года включительно.

Истец, считая нарушенным свое право на получение Объекта долевого строительства в установленный Договором срок, просит взыскать с ответчика неустойку за период с 01.01.2026 года по 03.08.2026 года, т.е. не в период действия моратория.

В соответствии с п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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 (за исключением случая, установленного частью 2.1 настоящей статьи). Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Согласно пункту 1 Указания Центрального банка Российской Федерации от 11 декабря 2015 года № 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России» с 1 января 2016 года значение ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (далее по тексту Банк России) приравнивается к значению ключевой ставки, определенному на соответствующую дату.

Таким образом, при расчете неустойки за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства подлежит применению значение ключевой ставки Банка России, действующее на последний день исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, предусмотренный договором долевого участия в строительстве. При этом данное значение ключевой ставки применяется ко всему периоду просрочки исполнения обязательства застройщиком и не зависит от последующего изменения Банком России ключевой ставки (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 27.02.2024 № 127-КГ23-18-К4).

Как следует из разъяснений, данных судам в пункте 23 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утвержден Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04 декабря 2013 года), в случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока, период просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства), - с другой.

Днем исполнения застройщиком своих обязательств перед истцом был определен – не позднее 19.08.2025 года.

По состоянию на 19.08.2025 года ключевая ставка ЦБ РФ составляла 18% годовых.

Подлежит отклонению довод ответчика о необходимости применения ставки 7,5% годовых на основании Постановления Правительства РФ от 18.03.2024 года № 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», поскольку указанный в п. 2 данного постановления размер ключевой ставки подлежит применению в период с 01.07.2023 года до 31.12.2025 года.

Заявленный ко взысканию период находится за пределами действия моратория на начисление и ограничения ключевой ставки.

На основании ч. 3 ст. 196 ГПК РФ суд исходит из ключевой ставки, рассчитанной истцом – 16%.

С учетом изложенного, размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01.01.2026 года по 03.08.2026 года будет составлять 1 914 768,44 рублей (8 349 281 рублей *215дней*1/300*2*16%).

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

Согласно части первой статьи 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство

нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

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

Согласно пунктам 73, 74 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки (часть первая статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).

Возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор не обязан доказывать возникновение у него убытков (пункт 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации), но вправе представлять доказательства того, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора, действующего при сравнимых обстоятельствах разумно и осмотрительно, например, указать на изменение средних показателей по рынку (процентных ставок по кредитам или рыночных цен на определенные виды товаров в соответствующий период, валютных курсов и т.д.).

При оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (пункты 3, 4 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Из приведенных правовых норм и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации следует, что уменьшение неустойки (штрафа) производится судом исходя из оценки ее соразмерности последствиям нарушения обязательства, однако такое снижение не может быть произвольным и не допускается без представления ответчиком доказательств, подтверждающих такую несоразмерность, а также без указания судом мотивов, по которым он пришел к выводу об указанной несоразмерности.

При этом снижение неустойки не должно влечь выгоду для недобросовестной стороны, особенно в отношениях коммерческих организаций с потребителями.

В тех случаях, когда размер неустойки установлен законом, ее снижение не может быть обоснованно доводами неразумности установленного законом размера неустойки (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 31 января 2023 года № 18-КГ22-139-К4).

Кроме того, в отношении коммерческих организаций с потребителями законодателем специально установлен повышенный размер неустойки в целях побуждения исполнителей к

надлежащему оказанию услуг в добровольном порядке и предотвращения нарушения прав потребителей.

Степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, в силу чего только суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела.

Таким образом, учитывая заявление ответчика о применении положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации при исчислении неустойки, период просрочки, несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства, отсутствие доказательств объективной невозможности исполнения застройщиком принятых на себя обязательств по передаче квартиры в предусмотренный договором срок, с учетом фактических обстоятельств дела, характера последствий неисполнения обязательства, необходимости соблюдения баланса интересов сторон, суд считает возможным уменьшить неустойку с 1 914 768,44 рублей до 500 000 рублей.

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 истца о компенсации морального вреда суд учитывает установленный в судебном заседании факт нарушения ответчиком прав истца на получение объекта долевого строительства в установленный Договором срок, принимая во внимание принципы разумности и справедливости, конкретные обстоятельства дела, характер возникшего спора, объем нарушенных прав истца, учитывая значимость предмета спора для истца, 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 истца компенсации морального вреда в размере 20 000 рублей.

В соответствии с ч. 3 ст. 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» 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.

Суд полагает подлежащими удовлетворению требования истца в части взыскания с ответчика штрафа за неудовлетворение его требований в добровольном порядке, который с учетом удовлетворенных судом требований составляет 26 000 рублей ((500 000 + 20 000)*5%).

Оснований для снижения размера штрафа, с учетом конкретных обстоятельств дела, а также с учетом того, что размер штрафа рассчитан судом с учетом уменьшения размера неустойки, суд не находит.

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, расходы на оплату услуг представителя, 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. В случае, если иск удовлетворен частично, указанные в настоящей статье судебные расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

Согласно п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21 января 2016 года № 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела», расходы на оформление доверенности представителя также могут быть признаны судебными издержками, если такая доверенность выдана для участия представителя в конкретном деле или конкретном судебном заседании по делу.

С ответчика в пользу истца подлежат взысканию почтовые расходы в размере 355,02 рублей и расходы на оформление нотариальной доверенности в сумме 3 550 рублей, поскольку указанная доверенность выдана истцом на представление его интересов, связанных со спорами с застройщиком.

В соответствии со ст. 100 ГПК РФ с ответчика в пользу истцов подлежат взысканию расходы на оплату услуг представителя в размере 20 000 рублей. Данную сумму суд определяет с учетом требований разумности, а также небольшой сложности дела и объема оказанных представителем услуг (подготовка искового заявления с приложенными документами, подача иска в суд, составление уточненного иска, представление интересов истца в судебном заседании.

Государственная пошлина в размере 18 000 рублей, от уплаты которой истец освобожден при подаче иска о защите прав потребителей в соответствии со ст. 103 ГПК РФ подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета.

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

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО2 к ООО «Специализированный застройщик ЖК КИТ» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи квартиры по договору, компенсации морального вреда, взыскании штрафа, судебных расходов – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик ЖК КИТ» (ИНН 5029178772) в пользу ФИО2 (паспорт <данные изъяты>) неустойку за нарушение срока передачи квартиры по договору за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 500 000 рублей; компенсацию морального вреда в

размере 20 000 рублей; штраф в размере 26 000 рублей; расходы на оплату услуг представителя в размере 20 000 рублей; расходы по оформлению нотариальной доверенности на представителя в размере 3 550 рублей; почтовые расходы в размере 355,02 рублей.

В удовлетворении требований ФИО2 о взыскании денежных средств в большем размере – отказать.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик ЖК КИТ» (ИНН 5029178772) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 18 000 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