Решение по гражданскому делу № 2-7634/2026

Мытищинский городской суд Московской области

Дело № 2-7634/2026

УИД 50RS0028-01-2026-007258-98

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

«03» августа 2026 года г.о. Мытищи Московская область

Мытищинский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Соколова И.А., при секретаре судебного заседания Селиверстовой А.М., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО к ООО «СЗ ЖК КИТ» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, расходов по делу,

УСТАНОВИЛ:

Истец обратилась в суд с иском к ответчику с требованиями о взыскании неустойки за период с 20.05.2026 по ДД.ММ.ГГГГ в размере 341646,29 рублей, компенсации морального вреда в размере 100000 рублей за просрочку передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 5% от присужденной суммы.

В обоснование иска истец указала, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве № К2/К3-4-1008.

Объект недвижимости – многоквартирный дом, расположенный по адресу: <адрес> , пересечение пр-д Шараповский, <адрес> .

В п. 3.2 Договора ответчик обязался передать истцам жилое помещение в течение 6 месяцев после поручения разрешения на ввод дома, объект долевого строительства истцу не передан.

Действия ответчика причинили истцу существенный моральный вред, поскольку истец был лишен возможности пользоваться жилым помещением, что вызвало серьезные переживания и моральные страдания.

В судебное заседание истец не явился, извещен в соответствии с правилами ст. 113 ГПК РФ, просил рассмотреть дело в свое отсутствие.

В судебное заседание представитель ответчика не явился, извещен в соответствии с правилами ст. 113 ГПК РФ.

Исследовав письменные материалы дела, суд приходит к выводу о частичном удовлетворении исковых требований по следующим основаниям.

Судом установлено и подтверждается материалами дела, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве № К2/К3-4-1008.

Объект недвижимости – многоквартирный дом, расположенный по адресу: <адрес> , пересечение пр-д Шараповский, <адрес> .

В п. 3.2 Договора ответчик обязался передать истцам жилое помещение в течение 6 месяцев после поручения разрешения на ввод дома. Цена по договору составила 12622400 рублей.

Доказательств передачи объекта истцам в материалы дела не представлено.

В силу 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии со статьей 454 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

В соответствии со ст. 7 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "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, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона № 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.

В силу ч. 1 ст. 8 Закона передача объекта долевого строительства застройщиком и его приемка участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (пункт 2).

Согласно ст. 12 Закона обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства

С учетом совокупности исследованных доказательств суд находит подтвержденным факт несвоевременной передачи ответчиком истцу объекта долевого строительства по Договору.

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.

Однако в соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 18 ФЗ Федерального закона от 08.03.2022 N 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" (ред. от 30.12.2025), согласно п. 1 которого установлено, что в период начисления неустойки (пени) по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренной частью 6 статьи 5 и частью 2 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", не включается период, исчисляемый со дня вступления в силу настоящего постановления до 31 декабря 2025 г. включительно.

Особенности, установленные пунктами 1 и 2 постановления Правительства РФ от 18 марта 2024 года N 326, применяются в том числе к правоотношениям, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, заключенных до дня вступления в силу данного Постановления (пункт 3 постановления Правительства РФ от 18 марта 2024 года № 326).

В соответствии с п. 2 постановления Правительства РФ от 18 марта 2024 года N 326 в период с 1 июля 2023 г. до 31 декабря 2025 г. включительно размер процентов, неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций по договорам участия в долевом строительстве, предусмотренных частью 6 статьи 5, частью 2 статьи 6, частями 2 и 6 статьи 9, а также подлежащих уплате 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", в отношении которых не применяются особенности, предусмотренные пунктом 1 настоящего постановления, исчисляется исходя из текущей ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, но не выше ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действовавшей по состоянию на 1 июля 2023 г.

Особенности, установленные пунктами 1 и 2 постановления Правительства РФ от 18 марта 2024 года N 326, применяются в том числе к правоотношениям, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, заключенных до дня вступления в силу данного Постановления (пункт 3 постановления Правительства РФ от 18 марта 2024 года № 326).

Дата исполнения обязательства по договору - 19.05.2026. С учетом изложенного в пользу истца подлежат взысканию неустойка за несвоевременную передачу квартиры, рассчитанная по формуле 12622400 ? 67 ? 1/150 ? 14,5% = 817510,77 рублей.

Ответчиком заявлено ходатайство о снижении неустойки и штрафа.

В соответствии со ст. 333 Гражданского кодекса РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Как разъяснено в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2000 года N 263-О, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа

обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в ч. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет, по существу, об обязанности суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Учитывая компенсационный характер гражданско-правовой ответственности, под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства Гражданский кодекс РФ предполагает выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом.

По смыслу ст. 330 ГК РФ 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 от 24 марта 2016 г. № 7. 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 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В результате такого присуждения исполнение судебного акта должно для ответчика оказаться более выгодным, чем его неисполнение. В данном рассматриваемом случае денежное обязательство не прекратилось, как и не прекратилось его нарушение со стороны ответчика. Поскольку денежное обязательство по возмещению стоимости устранения недостатков 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.

Такая неустойка может быть снижена судом только по обоснованному заявлению ответчика и в исключительных случаях с учетом конкретных обстоятельств допущенного нарушения, в связи с чем, размер присужденной неустойки на будущее время не может быть снижен по правилам ст. 333 ГК РФ.

Принимая во внимание компенсационный характер неустойки, период просрочки исполнения обязательства, суд находит ходатайство о снижении неустойки подлежащим удовлетворению. При снижении размера взыскиваемой неустойки суд учитывает разъяснения п. 2 Постановление Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 ГК РФ» и находит необходимым размер взыскиваемой неустойки за период с 20.05.2026 по 25.07.2026 снизить до 340 000 руб.

Оснований для взыскания неустойки по дату фактического исполнения обязательств не имеется, поскольку требование о взыскании неустойки на будущее время не отделимо от требования о взыскании неустойки и является лишь формой исчисления последней на период после вынесения решения, а не самостоятельной мерой гражданско-правовой ответственности; кроме того, на момент принятия решения у суда отсутствует возможность проверить факт просрочки передачи объекта в будущем в связи с наличием обстоятельств, препятствующих такой передаче.

С учетом изложенного с ответчика подлежит взысканию штраф, рассчитанный по формуле: 340000 x 5% = 17000 рублей.

В силу ч. 9 ст. 4 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» к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом. При этом настоящим Федеральным законом устанавливается исчерпывающий перечень применяемых к застройщику мер гражданско-правовой ответственности (в том числе неустоек (штрафов, пеней), процентов), связанных с заключением, исполнением, изменением и (или) прекращением договора.

В соответствии с ч. 2 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» 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 определении размера, подлежащего взысканию морального вреда, с учетом вышеизложенного, суд исходит из требований разумности и справедливости, учитывает характер физических и нравственных страданий с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, индивидуальных особенностей потерпевшего, степени вины ответчика, а

также с учетом иных доказательств, и находит, что разумной и справедливой является компенсация морального вреда в размере 20 000 руб.

В соответствии с ч. 2 ст. 333.36 Налогового кодекса Российской Федерации от уплаты государственной пошлины по делам, рассматриваемым судами освобождаются истцы - по искам, связанным с нарушением прав потребителей.

Согласно ст. 103 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации 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.

С учетом изложенного, с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в размере 8500 рублей.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 193, 199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО2 к ООО «СЗ ЖК КИТ» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, расходов по делу – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «СЗ ЖК КИТ» (ИНН 5029178772) в пользу ФИО2 (паспорт <данные изъяты>), неустойку за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 340000 рублей, штраф в размере 17000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 20 000 рублей.

В удовлетворении требований о взыскании компенсации морального вреда, неустойки в большем размере – отказать.

Взыскать с ООО «СЗ «Лужнецкий Квартал» (ИНН 7716945447) в доход г.о. <адрес> государственную пошлину в размере 8500 рублей.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Мытищинский городской суд <адрес> в течение месяца с момента принятия решения суда в окончательной форме.

Мотивированное решение составлено ДД.ММ.ГГГГ .

Судья: подпись И.А. Соколов

Копия

Подача процессуальных документов в электронном виде

О СУДЕ

СУДЕЙСКОЕ СООБЩЕСТВО

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ

ДОКУМЕНТЫ СУДА

СУДЕБНОЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

ПРЕСС-СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ СУДЕБНОГО ДЕПАРТАМЕНТА

СУДЫ СУБЪЕКТА РФ

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ВЛАСТИ

ВАКАНСИИ

ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ

ОБРАЩЕНИЯ ГРАЖДАН

ВНЕПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ОБРАЩЕНИЯ

График работы суда

Понедельник

09.00-18.00

Вторник

09.00-18.00

Среда

09.00-18.00

(в приемной суда (каб.300) не приемный день)

Четверг

09.00-18.00

Пятница

09.00-16.45

Обед с 13.00 до 13.45 ежедневно.

Суббота, воскресенье - выходной.

Официальный телеграм-канал судов общей юрисдикции Московской Области

Официальный телеграм-канал П ервого кассационного суда общей юрисдикции

Получайте судебные уведомления и акты на Госуслугах

Главная

Подача процессуальных документов в электронном виде

О СУДЕ

ТЕРРИТОРИАЛЬНАЯ ПОДСУДНОСТЬ

СУДЕЙСКОЕ СООБЩЕСТВО

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ

ДОКУМЕНТЫ СУДА

СУДЕБНОЕ ДЕЛОПРОИЗВОДСТВО

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

КАЛЬКУЛЯТОР ГОСПОШЛИНЫ

ПРЕСС-СЛУЖБА

УПРАВЛЕНИЕ СУДЕБНОГО ДЕПАРТАМЕНТА

СУДЫ СУБЪЕКТА РФ

МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ВЛАСТИ

ВАКАНСИИ

ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ

ОБРАЩЕНИЯ ГРАЖДАН

ВНЕПРОЦЕССУАЛЬНЫЕ ОБРАЩЕНИЯ

Карта сайта

Обычная версия сайта

2006-2026 «Государственная автоматизированная система Российской Федерации «Правосудие»