

Решение по гражданскому делу № 2-7725/2026

Мытищинский городской суд Московской области

дело № 2-7725/2026

УИД: 50RS0028-01-2026-007210-48

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

24 августа 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 сроков передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов, установил:

Истец ФИО2 обратилась 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> , г.о. <адрес> , <адрес> , земельный участок 4. Истец обратилась к ответчику с претензией о выплате неустойки, однако ответчиком требования участника долевого строительства не исполнены.

Считая свои права нарушенными, истец просит взыскать с ответчика неустойку за просрочку передачи квартиры за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 153 520,01 руб., а также неустойку по дате фактического исполнения обязательства в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от цены договора 7 940 690 руб. за каждый день просрочки; компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб., расходы по оплате юридических услуг в размере 65 000 руб., штраф в размере 5% от присужденной суммы.

Истец ФИО2 в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен в соответствии с требованиями ст.113 ГПК РФ, обеспечил явку представителя на основании доверенности ФИО4 , который исковые требования и обстоятельства, изложенные в исковом заявлении, поддержал в полном объеме, просил удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «СЗ ЖК КИТ» на основании доверенности ФИО5 в судебном заседании возражала против удовлетворения исковых требований, представила письменные возражения, согласно которым ответчик полагает, что неустойка и штраф, предъявленные ко взысканию являются несоразмерными, в связи с чем, просит суд применить ст. 333 ГК РФ к заявленной сумме неустойки и штрафа, а также снизить размер компенсации морального вреда и судебных расходов.

Суд, выслушав стороны, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующим выводам.

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 заключён договор участия в долевом строительстве № К2/К3-4-1167, по условиям которого объектом долевого строительства является изолированное жилое помещение — квартира: условный № в многоквартирном жилом доме по строительному адресу: <адрес> , г.о. Мытищи, <адрес> , земельный участок 4, 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 7 940 690 рублей исполнены истцом в полном объёме.

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

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

22.05.2026 истец направила 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 трёхсотой 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.

Истцом представлен расчёт неустойки за период с 20.05.2026 по 08.06.2026, размер которой составляет 153 520,01 руб., расчёт неустойки произведён по ключевой ставке 14,5% годовых, который суд признает арифметически верным.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 65 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", по смыслу статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства.

Согласно абз. 2 пункта 65 постановления Пленума ВС РФ N 7 от 24.03.2016, суд по требованию истца 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. Расчет суммы неустойки, начисляемой после вынесения решения, осуществляется в процессе исполнения судебного акта судебным приставом-исполнителем, а в случаях, установленных законом, - иными органами, организациями, в том числе органами казначейства, банками и иными кредитными организациями, должностными лицами и гражданами (часть 1 статьи 7, статья 8, пункт 16 части 1 статьи 64 и часть 2 статьи 70 Закона об исполнительном производстве).

Судом самостоятельно производится расчет неустойки за период с 20.05.2026 по 24.08.2026 размер которой составляет 744 572,03 руб., из расчета: 7 940 690 руб. x 97 x 2 x 1 / 300 x 14.5%.

Стороной ответчика заявлено ходатайство о применении положений ст.333 ГК РФ.

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, причинённого 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 310 000 руб.

Доводы ответчика о применении к правоотношениям сторон при расчёте 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 20.05.2026 по 24.08.2026 особенности начисления неустойки, установленные Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.03.2024 № 326, не действовали. Положения указанного постановления ограничивали размер неустойки и предоставляли отсрочку по требованиям, предъявленным до даты

вступления в силу постановления, тогда как досудебная претензия истца направлена 22.05.2026, то есть после даты вступления постановления в силу.

Оснований для взыскания неустойки на будущий период не имеется, отказ во взыскании неустойки на будущее не свидетельствует о нарушении прав истца, так как закон допускает довызыскание такой неустойки за соответствующий период в отдельном судебном процессе. Более того, ответчик будет лишен возможности ходатайствовать о снижении размера неустойки по тем или иным обстоятельствам.

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, причинённый 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 суд находит разумной, соразмерной и соответствующей фактическим обстоятельствам дела, исходя из принципа разумности и справедливости, характера причинённых 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 присуждённой в пользу гражданина — участника долевого строительства сумме взыскивает с застройщика в пользу гражданина — участника долевого строительства штраф в размере пяти процентов от присуждённой судом суммы, если данные требования не были удовлетворены застройщиком в добровольном порядке.

Размер подлежащего взысканию с ответчика в пользу истца штрафа составляет 15 500 руб., из расчёта: $(310\,000 + 10\,000) \cdot 5\%$. 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, понесённые судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобождён как потребитель в силу ст. 333.36 НК РФ, взыскиваются с ответчика, не освобождённого от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворённой части исковых требований.

При таких обстоятельствах суд взыскивает с ответчика в доход бюджета госпошлину в размере 13 250 руб.

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

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

Взыскать с ООО «СЗ ЖК КИТ» (ИНН 5029178772) в пользу ФИО2 , ДД.ММ.ГГГГ года рождения, место рождения: <адрес> , паспорт <данные изъяты> оков передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 310 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 15 500 руб., судебные расходы по оплате услуг представителя в размере 35 000 руб.

В удовлетворении остальной части заявленных исковых требований, отказать.

Взыскать с ООО «СЗ ЖК КИТ» (ИНН 5029178772) в доход г.о. <адрес> госпошлину в размере 13 250 руб.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд через Мытищинский городской суд <адрес> в течение месяца с даты принятия решения суда в окончательной форме – ДД.ММ.ГГГГ .

Судья подпись Т.А. Велюханова