# Решение по гражданскому делу № 2-7736/2026

Мытищинский городской суд Московской области

**дело № 2-7736/2026**

**УИД 50RS0028-01-2026-007299-72**

**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, установил:

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

Считая свои права нарушенными, истец просит суд взыскать с ответчика неустойку за просрочку передачи квартиры за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 299 538,95 руб., а также неустойку по дату фактического исполнения обязательства в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России от цены договора 11 066 710 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 присуждённой суммы

Истец ФИО2 М.П. 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 ордера ФИО4 , который в судебном заседании 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 заявленных 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. Так же просил применить требования Постановления Правительства РФ от ДД.ММ.ГГГГ № .

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

Согласно ст. 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определённое действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определённого 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 ДД.ММ.ГГГГ № 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 ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ).

Согласно ч. 1 ст. 6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 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 и подтверждается материалами дела, что ДД.ММ.ГГГГ между сторонами заключён договор участия в долевом строительстве № К2/К2-3-764 многоквартирного дома, предметом которого является квартира, условный номер № , этаж 16, расположенная в многоквартирном доме по строительному адресу: <адрес> , городской округ 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 11 066 710 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.

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 ДД.ММ.ГГГГ № 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.

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, заключённым 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 расчёт неустойки за период с 20.05.2026 по 16.06.2026, размер которой составляет 299 538,95 руб., расчёт неустойки произведён по ключевой ставке 18% годовых.

Проверив расчёт неустойки, исчисленный истцом, суд находит его произведённым неверно, поскольку истцом применена ключевая ставка 18% годовых, в то время как, исходя из буквального толкования ч. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ, с учётом позиции Верховного Суда РФ, изложенной в определении от 24.10.2017 по делу № 41-КГ17-26, при расчёте 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.

Таким образом, при расчёте неустойки применяется 1/300 ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, от цены договора. Ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации, действовавшая по состоянию на предусмотренный договором срок исполнения обязательства (19.05.2026), составляла 14,5% годовых.

Поскольку доказательств того, что в установленный договором срок объект был передан истцу, не имеется, суд приходит к выводу, что за нарушение сроков передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в пользу истца с ответчика подлежит взысканию неустойка, с учетом требований истца о взыскании неустойки по дату фактического исполнения обязательств за период с 20.05.2026 по 24.08.2026 (97 дней) в размере 572 517,80 руб., из расчёта: 11 066 710,00 руб. ? 14,5% / 300 ? 97 дней = 1 037 688,51 руб.

Ответчиком заявлено о применении 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 430 000 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 16.06.2026, 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 довзыскание 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.

В соответствии с 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 22 000 руб., из расчёта: (430 000 + 10 000) ? 5%. Оснований для снижения размера штрафа у суда не имеется.

На основании части 1 статьи 103 ГПК РФ суд взыскивает с ответчика в доход бюджета госпошлину в размере 16 250 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, 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 430 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 22 000 руб.

В удовлетворении остальной части заявленных исковых требований, отказать.

Взыскать с ООО «СЗ ЖК КИТ» (ИНН 5029178772, ОГРН 1135029009367) в доход г.о. <адрес> госпошлину в размере 16 250 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