Решение по гражданскому делу № 2-7990/2026

Мытищинский городской суд Московской области

КОПИЯ

Дело № 2-7990/2026

УИД 50RS0028-01-2026-007428-73

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ г. Мытищи Московской области 18 августа 2026г.

Мытищинский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи А.Б. Эрдниевой, при секретаре Маковеевой А.В., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО к ООО «СЗ «ЖК КИТ» о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа,

УСТАНОВИЛ:

ФИО2 обратился в суд с иском к ответчику к ООО «СЗ ЖК КИТ», в котором с учетом уточнений в порядке ст. 39 ГПК РФ просит взыскать с ответчика в свою пользу неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с 01.01.2026 по 09.07.2026 в размере 1 117 058,18 руб., компенсацию морального вреда в размере 100 000 руб., штраф в размере 5 % от сумм, присужденных судом.

В обоснование заявленных требований указано, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом (участник долевого строительства) и ответчиком ООО «СЗ ЖК КИТ» (застройщик) был заключен договор участия в долевом строительстве № . По условиям заключенного договора застройщик обязан был передать участнику объект долевого строительства в виде квартиры, условный № , расположенную по строительному адресу: <адрес> , в срок не позднее в течение 6 месяцев после получения Разрешения на ввод многоквартирного жилого комплекса в эксплуатацию (ДД.ММ.ГГГГ). Однако, застройщиком квартира истцу передана с просрочкой – ДД.ММ.ГГГГ . Истцом в адрес ответчика направлена претензия, которая оставлена последним без удовлетворения.

Истец в судебное заседание явился, просил иск с учетом уточнений удовлетворить в полном объеме.

Представитель ответчика в судебное заседание явился, представил в материалы дела письменные возражения на иск, в которых просил в удовлетворении иска отказать, а в случае удовлетворения иска просил снизить размер неустойки и штрафа на основании ст. 333 ГК РФ, снизить размер компенсации морального вреда, судебных расходов.

Суд, исследовав письменные материалы дела, приходит к следующему.

Согласно ч. 3 ст. 196 ГПК РФ, суд принимает решение по заявленным истцом требованиям. Суд основывает свое решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании (ч. 2 ст. 195 ГПК РФ). Каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основание своих требований и возражений (ч. 1 ст. 56 ГПК РФ).

В соответствии с положениями 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.

Согласно ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства.

Согласно ч. 1 ст. 1 Федерального закона от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», настоящий Федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. N 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 - 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.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон (ч. 1 ст. 8 Федерального закона N 214-ФЗ).

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 (ч. 2 ст. 8 Федерального закона N 214-ФЗ).

При этом с момента подписания передаточного акта обязательства застройщика по договору долевого участия считаются исполненными, что следует из ч. 1 ст. 12 Федерального закона N 214-ФЗ.

В силу части 1, 2 статьи 6 Федерального закона N 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.

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. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

Судом установлено и из материалов дела следует, что ДД.ММ.ГГГГ между истцом (участник долевого строительства) и ответчиком ООО «СЗ ЖК КИТ» (застройщик) был заключен договор участия в долевом строительстве №

Объектом долевого строительства являлось жилое помещение (квартира) с условным номером 942, расположенная в жилом многоквартирном жилом комплексе с подземной стоянкой, расположенном по строительному адресу: <адрес>

В соответствии с п. 4.1 Договора, цена объекта долевого строительства была определена в размере 4 899 378 руб.

Обязательства по оплате цены договора выполнено истцом в полном объёме, что не опровергается ответчиком.

Согласно п. 3.1 Договора, срок получения Разрешения на ввод многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой в эксплуатацию – 19.02.2025. Застройщик обязуется передать участнику долевого строительства объект долевого строительства в порядке, предусмотренном статьей 10 Договора – в течение 6 месяцев после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого комплекса с подземной автостоянкой в эксплуатацию.

Вместе с тем объект долевого строительства передан истцу лишь 10.07.2026. Досудебная претензия, направленная в адрес ответчика 20.05.2026, оставлена без удовлетворения.

Истцом представлен расчет неустойки за период с 01.01.2026 по 09.07.2026, размер которой составляет 1 117 058,18 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. 19.08.2026, следовательно, в данном случае подлежит применению ставка рефинансирования Банка России, действующая по состоянию на 19.08.2026.

В соответствии с пунктом 1 Указания Центрального банка Российской Федерации от 11.12.2015 № 3894-У "О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России" с 1 января 2016 года значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату.

В период с 28.07.2026 по 14.09.2026 ставка рефинансирования и ключевая ставка Банка России составляла 18% годовых (Информация Банка России от 25.07.2026).

Между тем ответчиком заявлено о снижении неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ.

На основании ст. 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.

Согласно разъяснений, содержащихся в п. 34 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 N 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» применение статьи 333 ГК РФ по делам о защите прав потребителей возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Часть 1 ст. 333 ГК РФ, по существу, предписывает суду устанавливать баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и размером действительного ущерба, причиненного в результате конкретного нарушения, что согласуется с положением ч. 3 ст. 17 Конституции РФ, согласно которому осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Принимая во внимание обстоятельства дела, заявление ответчика о применении судом ст.333 ГК РФ, с учетом разъяснений, данных в абз.3 п.72 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 №7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", исходя из необходимости установления баланса интересов участников долевого строительства, а также исходя из того, что неустойка носит компенсационный характер и не должна являться средством обогащения, на что прямо указано в позиции Конституционного Суда Российской Федерации (определение от 21.12.2000 N 263-О), учитывая срок просрочки передачи объекта, суд полагает возможным снизить в данном случае размер неустойки, подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца до 400 000 рублей.

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 10.07.2026 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.

Согласно ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 г. N 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.

В соответствии со ст. 151 ГК РФ если гражданину причинен моральный вред (физические или нравственные страдания) действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину нематериальные блага, а также в других случаях, предусмотренных законом, суд может возложить на нарушителя обязанность денежной компенсации указанного вреда.

Положениями ст. 1101 ГК РФ регламентировано, что компенсация морального вреда осуществляется в денежной форме. Размер компенсации морального вреда определяется судом в зависимости от характера причиненных потерпевшему физических и нравственных страданий, а также степени вины причинителя вреда в случаях, когда вина является основанием возмещения вреда. При определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 12 Постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 15 ноября 2022 г. N 33 "О практике применения судами норм о компенсации морального вреда" обязанность компенсации морального вреда может быть возложена судом на причинителя вреда при наличии предусмотренных законом оснований и условий применения данной меры гражданско-правовой ответственности, а именно: физических или нравственных страданий потерпевшего; неправомерных действий (бездействия) причинителя вреда; причинной связи между неправомерными действиями (бездействием) и моральным вредом; вины причинителя вреда (ст. ст. 151, 1064, 1099 и 1100 ГК РФ). Отсутствие вины в причинении вреда доказывается лицом, причинившим вред (п. 2 ст. 1064 ГК РФ).

При рассмотрении требований о компенсации морального вреда, суд учитывает, что по вине ответчика квартира передана истцу с нарушением сроков, чем причинен моральный вред, выразившийся в нравственных страданиях.

Таким образом, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию компенсация морального вреда. Исходя из обстоятельств дела, степени нравственных страданий истца, продолжительности нарушения прав, суд считает необходимым снизить заявленную истцом компенсацию морального вреда и определить ее в размере 15 000 руб., в связи с чем исковые требования в этой части подлежат частичному удовлетворению.

В силу части 3 статьи 10 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» 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.

С учетом периода просрочки, характера нарушенного обязательства, соразмерности ответственности за нарушение обязательства, размера установленного законом штрафа, суд не находит оснований для удовлетворения заявления ответчика о применения положений статьи 333 ГК РФ.

Ввиду чего, суд взыскивает с ответчика в пользу истца штраф в размере 20 750 руб., полагая указанную сумму соразмерной последствиям нарушенных обязательств.

В соответствии со ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета г.о. Мытищи Московской области подлежит взысканию государственная пошлина в размере 15 500 руб.

Руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Иск ФИО2 к ООО «СЗ «ЖК КИТ» о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «СЗ «ЖК КИТ» (ИНН №) в пользу ФИО2 (<данные изъяты>) неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства в размере 400 000 рублей, компенсацию морального вреда в размере 15 000 рублей, штраф в размере 20 750 рублей.

В остальной части требований о взыскании неустойки, компенсации морального вреда в большем размере отказать.

В предоставлении отсрочки исполнения решения суда ООО «СЗ «ЖК КИТ» отказать.

Взыскать с ООО «СЗ «ЖК КИТ» (ИНН №) в доход бюджета городского округа Мытищи Московской области государственную пошлину в размере 15 500 рублей.

Решение суда может быть обжаловано в течение месяца в апелляционном порядке в Московский областной суд через Мытищинский городской суд Московской области.

Решение в окончательном виде изготовлено 10.09.2026г.

Судья ПОДПИСЬ А.Б. Эрдниева