Решение по гражданскому делу № 2-8855/2026

Мытищинский городской суд Московской области

КОПИЯ

Дело №2-8855/2026

УИД: 50RS0028-01-2026-008726-59

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

19 августа 2026г. г. Мытищи Московской области

Мытищинский городской суд Московской области в составе председательствующего судьи Егоровой Ю.К., при секретаре судебного заседания Аслаповской Т.И., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-8855/2026 по иску ФИО к ООО «Специализированный застройщик ЖК КИТ» о взыскании неустойки за нарушения срока передачи объектов долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда,

УСТАНОВИЛ:

Истец ФИО2 обратилась в суд с иском к ООО «Специализированный застройщик ЖК КИТ» (далее ООО «СЗ ЖК КИТ»), в котором просит взыскать с ответчика неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 670 365,33 руб., компенсацию морального вреда в размере 50 000 руб., штраф в размере 5% от присужденной судом суммы.

В обоснование исковых требований истцом указано, что ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 и ООО «СЗ ЖК КИТ» был заключен договор участия в долевом строительстве № К2/К3-4-1279 в отношении объекта долевого строительства — жилого помещения (квартиры) с условным номером 1279, расположенная по адресу: <адрес> , земельный участок 4, стоимостью 12 600 852,00 руб. Согласно условиям договора срок передачи застройщиком объекта долевого строительства — в течение 6 месяцев после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого комплекса в эксплуатацию, при этом срок получения разрешения на ввод многоквартирного жилого комплекса – ДД.ММ.ГГГГ . Ответчиком нарушены сроки передачи истцу объекта долевого строительства. По состоянию на дату обращения в суд на ДД.ММ.ГГГГ квартира истцу не передана.

ДД.ММ.ГГГГ истец направил в адрес ответчика требование о возмещении неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, однако требования истца оставлены ответчиком без удовлетворения, что явилось основанием для обращения истца с иском в суд с указанными требованиями.

Истец ФИО2 в судебное заседание явилась, исковые требования поддержала в полном объеме, возражала против удовлетворения доводов изложенных в письменных возражениях ответчика.

Представитель ответчика ООО «СЗ ЖК КИТ» в судебное заседание явилась, представила в суд письменные возражения на иск, в которых просит об отказе в удовлетворении заявленных истцом требований в полном объеме, а в случае их частичного удовлетворения просит применить положения постановления Правительства Российской Федерации № от ДД.ММ.ГГГГ , ст. 333 ГК РФ – при

разрешении требований о взыскании неустойки, штрафа, также просит о предоставлении отсрочки исполнения решения суда по ДД.ММ.ГГГГ , о снижении размера компенсации морального вреда.

Изучив материалы дела, выслушав доводы сторон, оценив представленные доказательства в их совокупности, с учетом требований ст. 56 ГПК РФ и по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующим выводам.

Согласно ст. 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного 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, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями. 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 г. № 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.

Согласно ч. 1 ст. 8 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» 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.

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 № 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 № –ФЗ.

Судом установлено и подтверждено материалами дела, что ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 и ООО «СЗ ЖК КИТ» был заключен договор участия в долевом строительстве № К2/К3-4-1279, в соответствии с условиями которого, застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект и после получения

разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать участнику долевого строительства объект долевого строительства.

Объектом долевого строительства является жилое помещение — квартира с условным номером 1279, проектной общей площадью 33,99 кв.м, расположенная в многоквартирном жилом доме по адресу: <адрес> , земельный участок 4.

Согласно п. 4.1. договора, цена договора составила 12 600 852,00 руб.

Финансовые обязательства по договору истцом исполнены в полном объеме.

Согласно п. 3 договора, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства — в течение 6 месяцев после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого комплекса в эксплуатацию, при этом срок получения разрешения на ввод многоквартирного жилого комплекса – 19.11.2025.

Согласно ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 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 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.

Ответчиком нарушен срок передачи истцу объектов долевого строительства, в связи, с чем истец вправе требовать от ответчика уплаты неустойки.

Доказательств того, что нарушение предусмотренного договорами срока передачи участнику долевого строительства объектов долевого строительства произошло вследствие непреодолимой силы либо в результате неправомерных действий самого истца, суду представлено не было.

17.06.2026 истцом в адрес ответчика направлена претензия с требованием о выплате неустойки за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства, однако требования истца оставлены ответчиком без удовлетворения.

В силу ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в 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 абз. 2 п. 1 постановления Правительства РФ от 18.03.2024 № 326 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.

Рассматривая требование истца о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, суд исходит из следующего.

Порядок расчета неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства установлен ч. 2 ст. 6 ФЗ от 30.12.2004 №214-ФЗ.

По общему правилу, закрепленному в этой норме, неустойка рассчитывается исходя из ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательств.

Пункт 2 Постановления Правительства РФ №326 от 18.03.2024 (в редакции, действовавшей до 31.12.2025) устанавливал размер неустойки приходящейся на время действия постановления Правительства РФ №326 от 18.03.2024, исходя из ставки, действующей на 01.07.2023 -7,5%.

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства — в течение 6 месяцев после получения разрешения на ввод многоквартирного жилого комплекса в эксплуатацию, при этом срок получения разрешения на ввод многоквартирного жилого комплекса – 19.11.2025.

Действие льготного периода (моратория) истек 31.12.2025.

С 01.01.2026 возобновилось действие общего порядка начисления неустойки, предусмотренного ч.2 ст.6 Закона №214-ФЗ.

В соответствии с произведенным истцом расчетом размер неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № К2/К3-04-1279 от 11.12.2025 за период с 20.05.2026 по 14.07.2026 составляет 670 365,33 руб., из расчета: 12 600 852 * 56 * 2 * 1/300 * 14,25%.

Представленный истцом расчет суд принимает, поскольку он арифметически верен, соответствует требованиям действующего законодательства, а также условиям договора.

Учитывая изложенное, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка за просрочку передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № К2/ К3-04-1279 от 11.12.2025 за период с 20.05.2026 по 14.07.2026 в размере 670 365,33 руб.

Представителем ответчика заявлено ходатайство о снижении неустойки на основании ст. 333 ГК РФ.

В силу п. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойкаявно 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, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Учитывая характер нарушенных ответчиком обязательств и его ходатайство о снижении размера неустойки, исходя из стоимости объекта строительства, периода просрочки передачи объекта долевого участия, суд находит возможным применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить подлежащую взысканию неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № К2/К3-04-1279 от 11.12.2025 до суммы 478 832,38 руб.

В соответствии с ч. 2 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 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.

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

При определении размеров компенсации морального вреда суд принимает во внимание степень вины нарушителя и иные заслуживающие внимания обстоятельства. Суд должен также учитывать степень физических и нравственных страданий, связанных с индивидуальными особенностями лица, которому причинен вред.

В соответствии со ст. 1101 ГК РФ 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.

Характер физических и нравственных страданий оценивается судом с учетом фактических обстоятельств, при которых был причинен моральный вред, и индивидуальных особенностей потерпевшего.

Учитывая, что судом установлен факт нарушения ответчиком прав истца, как стороны договора об участии в долевом строительстве, принимая во внимание характер и объем допущенных нарушений, руководствуясь принципом разумности и справедливости, суд полагает возможным взыскать с ответчика в пользу истца компенсацию морального вреда в размере 15 000 руб., что, по мнению суда, является соразмерным и разумным, полагая, что заявленная истцом сумма компенсации явно завышена.

Согласно ч. 3 ст. 10 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 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.

Поскольку правовые нормы Федерального закона № 214-ФЗ в редакции Закона № 266-ФЗ являются специальными по отношению к общим нормам Закона РФ "О защите прав потребителей", положения п. 6 ст. 13 Закона РФ "О защите прав потребителей", предусматривающие взыскание штрафа в размере 50%, к рассматриваемым правоотношениям применению не подлежат. На основании изложенного, суд отказывает во взыскании штрафа в размере 50% по Закону о защите прав потребителей и взыскивает с ответчика в пользу истца штраф в размере 5% от присужденной суммы, что составляет в размере 24 691,62 руб. из расчета: (478 832,38 руб. + 15 000 руб.) *5%.

Оснований для снижения суммы штрафа в соответствии со ст. 333 ГК РФ суд не усматривает.

По правилам ч. 1 ст. 103 ГПК РФ государственная пошлина, подлежит взысканию в доход городского округа <адрес> с ответчика пропорционально удовлетворенной части исковых требований, в том числе, неимущественного характера, что, исходя из положений подп. 1, 3 п. 1 ст. 333.19 НКРФ, составляет 17 471 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194 – 198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования ФИО2 к ООО «Специализированный застройщик ЖК КИТ» о взыскании неустойки за нарушения срока передачи объектов долевого строительства, штрафа, компенсации морального вреда – удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик ЖК КИТ», ИНН 5029178772, ОГРН 1135029009367, в пользу ФИО2 , ДД.ММ.ГГГГ года рождения, уроженки <адрес> а <адрес> , паспорт <данные изъяты>, неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 478 832,38 руб., компенсацию морального вреда в размере 15 000 руб., штраф в размере 24 691,62 руб., всего в сумме 518 524 руб.

В удовлетворении исковых требований ФИО2 к ООО «Специализированный застройщик ЖК КИТ» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда, штрафа в большем размере – отказать.

Взыскать с ООО «Специализированный застройщик ЖК КИТ» ИНН ОГРН в доход бюджета г.о. <адрес> госпошлину в размере 17 471 руб.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Мытищинский городской суд <адрес> .

Судья: подпись Ю.К. Егорова

Мотивированное решение суда изготовлено ДД.ММ.ГГГГ .

Судья: подпись Ю.К. Егорова