

Решение по гражданскому делу № 2-7467/2026

Мытищинский городской суд Московской области

дело №2-7467/2026

УИД: 50RS0028-01-2026-007016-48

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

21 июля 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 срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа, установил:

ФИО2 обратилась в суд с иском к ООО «СЗ «ЖК КИТ» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа.

В обоснование заявленных требований истец указала, что ДД.ММ.ГГГГ между ФИО2 и ответчиком заключен договор участия в долевом строительстве № К2/К2-3-550, в соответствии с которым застройщик обязался построить многоквартирный жилой комплекс с подземной автостоянкой по адресу: <адрес> , 25 микрорайон, пересечение улиц <адрес> и <адрес> , участок 4, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект – <адрес> , этаж 3, общей площадью 35,8 кв.м, в срок, предусмотренный договором, а участник обязался оплатить цену договора в размере 8 124 386 руб. Истец полностью исполнила обязательства по оплате, что подтверждается справкой о платеже со счета эскроу. Согласно п. 3.1 и п. 3.2 договора срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – ДД.ММ.ГГГГ , передача объекта осуществляется в течение 6 месяцев после получения разрешения. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено ответчиком ДД.ММ.ГГГГ , следовательно, объект должен быть передан истцу не позднее ДД.ММ.ГГГГ . Однако в установленный срок квартира передана не была. Претензия истца от ДД.ММ.ГГГГ , направленная в адрес ответчика, оставлена без удовлетворения.

На основании изложенного истец просила взыскать с ответчика неустойку по день вынесения суда, на ДД.ММ.ГГГГ в размере 268 646,36 руб.; моральный вред 100 000 руб.; штраф в размере 50 % цены иска.

Истец ФИО2 в судебное заседание не явилась, о времени и месте судебного заседания извещена в соответствии с требованиями ст.113 ГПК РФ.

Представитель ответчика ООО «СЗ «ЖК КИТ» в судебное заседание не явился, о времени и месте судебного заседания извещен в соответствии с требованиями ст.113 ГПК РФ, направил письменные возражения, в которых указал на несогласие с расчетом неустойки, заявил о применении ст. 333 ГК РФ и снижении неустойки и штрафа, а также о снижении компенсации морального вреда до 10 000 руб. Ответчик также указал, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию получено 20.03.2026, в связи с чем срок передачи объекта истек 19.05.2026, однако истец уклонялась от

принятия квартиры, что, по мнению ответчика, является основанием для освобождения от уплаты неустойки.

В соответствии со ст. 167 ГПК РФ суд считает возможным рассмотреть дело в отсутствие неявившихся сторон, поскольку они извещены надлежащим образом, а их неявка не является препятствием к разрешению спора по имеющимся в деле доказательствам.

Изучив письменные материалы дела, оценив представленные по делу доказательства в их совокупности, с учетом требований ст. 56 ГПК РФ и по правилам ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующему.

Согласно ст. 307 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости 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, регулируются нормами 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 соответствии с 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» (далее – Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ), 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. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ 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.

Судом установлено, что ДД.ММ.ГТТГ между ФИО2 и ООО «СЗ «ЖК КИТ» заключен договор участия в долевом строительстве № К2/К2-3-550, зарегистрированный в установленном порядке.

Объект долевого строительства – <адрес> , секция 3, корпус 2, этаж 3, общей площадью 35,8 кв.м.

Цена договора – 8 124 386 руб. (п. 4.1 договора).

Согласно п. 3.1 договора срок получения разрешения на ввод в эксплуатацию – ДД.ММ.ГГГГ .

В соответствии с п. 3.2 договора застройщик обязуется передать объект в течение 6 (шести) месяцев после получения разрешения на ввод в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № RU № получено ответчиком ДД.ММ.ГГГГ .

Таким образом, срок передачи объекта долевого строительства истцу – не позднее 19.05.2026.

Истец полностью исполнил обязательства по оплате, что подтверждено справкой о платеже со счета эскроу, и не оспаривается ответчиком.

Квартира на дату рассмотрения дела истцу не передана.

Таким образом, ответчик допустил просрочку передачи объекта за период с 19.05.2026 по 21.07.2026 (64 дня).

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

При указанных обстоятельствах суд приходит к выводу об обоснованности требований истца о взыскании с ответчика неустойки за нарушение сроков передачи объектов долевого строительства.

Доводы ответчика о том, что истец уклонялся от принятия квартиры, судом отклоняются, поскольку доказательств уклонения истца от подписания передаточного акта в установленный срок ответчиком не представлено.

В силу ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 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 трехсотой 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.

На день исполнения ответчиком обязательств по передаче объекта долевого строительства истцу, то есть на дату, указанную в договоре, а именно – на 19.05.2026 действовала ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации в размере 14,5% годовых.

Таким образом, требования истца о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства – квартиры обоснованы за период с 19.05.2026 по 21.07.2026 на сумму 502 628,68 руб., из расчета: 8 124 386 руб. * 14,5% * 1/300 * 2 * 63 дня.

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

Согласно 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 декабря

2000 года № 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.

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, т.е., по существу, на реализацию требования ст. 17 (ч. 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части первой ст. 333 ГК РФ речь идет не о праве суда, а по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

В соответствии с п. 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки.

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, периода просрочки, суд находит возможным применить положения ст. 333 ГК РФ и снизить подлежащую взысканию неустойку до 300 000 руб.

Разрешая требование о взыскании компенсации морального вреда, суд исходит из следующего.

Разрешая требование истца о взыскании с ответчика денежной компенсации морального вреда, суд исходит из того, что в данной части на спорные правоотношения распространяются положения 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», из которых следует, что 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.

Суд полагает, что истцу действиями ответчика причинен моральный вред, однако, учитывая степень вины причинителя вреда, руководствуясь принципами разумности и справедливости, полагает, что его сумма должна быть уменьшена до 10 000 руб.

Разрешая требования истца о взыскании штрафа, суд исходит из следующего.

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.

При таких обстоятельствах, принимая во внимание, что требования истца не были удовлетворены застройщиком (ответчиком) в добровольном порядке в установленный срок, доказательств обратного в материалы дела ответчиком не представлено, суд приходит к выводу о взыскании с ответчика в пользу истца штрафа в размере 15 500 руб., из расчета: $(300\ 000 + 10\ 000) \times 5\%$. Оснований для снижения суммы штрафа в порядке ст. 333 ГК РФ суд не находит.

В силу ч. 1 ст. 103 ГПК РФ с ответчика в доход бюджета г.о. <адрес> подлежит взысканию государственная пошлина, от уплаты которой истец был освобожден, в размере 13 000 руб.

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

Исковые требования ФИО2 к ООО «СЗ «ЖК КИТ» о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа - удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «СЗ «ЖК КИТ» (ИНН 5029178772, ОГРН 1135029009367) в пользу ФИО2 (паспорт <данные изъяты>) неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 300 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 15 500 руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований – отказать.

Взыскать с ООО «СЗ «ЖК КИТ» в доход бюджета г.о. <адрес> государственную пошлину в размере 13 000 руб.

Решение может быть обжаловано в Московский областной суд с подачей апелляционной жалобы через Мытищинский городской суд <адрес> в течение одного месяца со дня принятия решения в окончательной форме – ДД.ММ.ГГГГ .

Судья подпись Т.А. Велюханова