

КОПИЯ

РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

29 июля 2022 года

город Тула

Зареченский районный суд города Тулы в составе:
председательствующего судьи Алехиной И.Н.,
при помощнике судьи Губаревой Л.О.,
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело №2-1006/2022
по иску Лопатиной Наталии Александровны к обществу с ограниченной
ответственностью «Вектор» о защите прав потребителей

установил:

Лопатина Н.А. обратилась в суд с иском к ООО «Вектор» о защите прав потребителей, указав в обоснование своих требований на то, что 26.11.2020 года между ней и ООО «Вектор» был заключен договор участия в долевом строительстве № К1/170-2020, по условиям которого ответчик (застройщик) принял на себя обязательство в срок, установленный договором, построить многоквартирный жилой дом по строительному адресу: город Тула, ул. Карпова, д. 1 (позиция 1 по разрешению на строительство), на земельном участке с кадастровым номером 71:30:010503:2914, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию в срок, установленный п. 6.1 договора, передать истцу двухкомнатную квартиру №170 (строительный), общей проектной площадью 473,79 кв. м, расположенную на 15 этаже указанного дома (п.п. 3.1, 3.2 договора), в состоянии, согласованном в п. 3.2.3 и п. 8.1 договора, а она (дольщик) приняла на себя обязательство уплатить обусловленную Договором цену и принять вышеуказанную квартиру (п.п. 3.1, 3.2, 5.1.1, 5.1.2 договора).

Согласно условиям договора стоимость квартиры составляла 4 591 643 руб. Указанные денежные средства были оплачены ею ответчику в полном объеме.

Согласно п. 6.1 договора, срок передачи квартиры участнику долевого строительства установлен не позднее 22.11.2021 года.

19.11.2021 года истцом направлена претензия в адрес ответчика о предоставлении возможности осмотра квартиры.

21.11.2021 года был произведен осмотр квартиры, однако в ходе ее осмотра с участием представителей застройщика были выявлены многочисленные недостатки, допущенные при строительстве квартиры, которые делают объект долевого строительства непригодным для использования. Выявленные недостатки были зафиксированы лицом, осуществляющим передачу объекта от имени ответчика. По результатам осмотра представитель застройщика пояснил, что выявленные недостатки будут устранены, о чем мне сообщат дополнительно. При этом, ключей от квартиры представители застройщика истице не передали.

23.12.2021 года истец обратилась в отдел полиции «Центральный» УМВД г. Тулы в связи с тем, что застройщик не передал объект долевого строительства.

24.12.2021 года истец направила письмо в том, что готова принять квартиру.

28.01.2022 года ответчиком написано в адрес истца односторонний акт передачи квартиры по договору № К1/170-2020, датированный 23.12.2021 года, и уведомление о том, что данный акт составлен в одностороннем порядке в связи с

тем, что участник долевого строительства уклоняется от принятия объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи.

долового строительства и подписания Акта приема-передачи.
08.02.2022 года состоялось передача ключей. Считает, что изложенные обстоятельства не подтверждают того, что причиной нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства квартиры является уклонение участника долевого строительства от подписания передаточного акта. Поскольку возникший спор путём переговоров урегулировать не удалось, за защитой своего нарушенного права истница обратилась в суд. Ссылаясь на нарушение ООО «Вектор» обязательства по передаче объекта долевого строительства, исходя их положений действующего законодательства, просит взыскать с ООО «Вектор» в свою пользу неустойку за нарушение срока передачи квартиры за период с 23.11.2021 года по 08.02.2022 года в размере 179 074 руб. 08 коп., компенсацию морального вреда в размере 30 000 руб., штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50% от суммы, присужденной судом, расходы по оплате услуг представителя в размере 25 000 руб.

представителя в размере 25 000 руб.

Истица Лопатина Н.А. в судебном заседании исковые требования поддержала, просила суд их удовлетворить в полном объеме. При этом указала, что она, как участник долевого строительства не уклонялась от подписания передаточного акта спорной квартиры, поскольку 21.11.2021 года был произведен осмотр квартиры, однако были выявлены недостатки: ржавчина на стенах во всех помещениях, не было декоративной заглушки на балконе, киф не закреплен, требовалась регулировка входной двери, люфт в открытом состоянии, повреждена дверь: сколы, вмятины, ободрано покрытие металла, не проверен котел и радиаторы в связи с отсутствием газа. 11.12.2021 года вновь был произведен осмотр квартиры, недостатки до конца не были устранены. Несмотря на недостатки она была готова принять объект долевого строительства, однако акт передачи был подготовлен задним числом, и она попросила его переделать и поставить реальную дату сдачи объекта. Затем по почте пришел односторонний отказ от 23.12.2021 года.

Представитель Лопатиной Н.А. по доверенности Самохин С.В. исковые требования поддержал в полном объеме по доводам, изложенным в искомом заявлении, просил их удовлетворить.

заявлении, просил их удовлетворить.

Представитель ответчика ООО «Вектор» по доверенности Слезкин А.Ф. в судебном заседании просил суд в удовлетворении исковых требований Лопатиной Н.А. отказать по доводам, изложенным в письменных возражения. В случае удовлетворения иска просил суд снизить размер штрафа, пени, неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ. При этом обратил внимание на то, что истец могла подписать акт приема передачи 11.12.2021 года с указанием действительной даты подписания.

Выслушав стороны, допросив свидетеля Моисеева С.Н., исследовав письменные материалы дела, обозрев материал проверки КУСП №17814 от 23.12.2021 года, суд приходит к следующему.

Как усматривается из материалов дела и установлено судом, 26.11.2020 года между Лопатиной Н.А. и ООО «Вектор» был заключен договор участия в долевом строительстве № К1/170-2020, по условиям которого ответчик (застройщик) принял на себя обязательство в срок, установленный договором, построить многоквартирный жилой дом по строительному адресу: город Тула, ул. Карпова, д. 1 (позиция 1 по разрешению на строительство), на земельном участке с

кадастровым номером 71:30:010503:2914, и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию в срок, установленный п. 6.1 договора, передать истцу двухкомнатную квартиру №170 (строительный), общей проектной площадью 473,79 кв. м, расположенную на 15 этаже указанного дома (п.п. 3.1, 3.2 договора), в состоянии, согласованном в п. 3.2.3 и п. 8.1 договора, а она (дольщик) приняла на себя обязательство уплатить обусловленную Договором цену и принять вышеуказанную квартиру (п.п. 3.1, 3.2, 5.1.1, 5.1.2 договора).

Согласно условиям договора стоимость квартиры составляла 4 591 643 руб. Указанные денежные средства были оплачены ею ответчику в полном объеме.

Согласно п. 6.1 договора, срок передачи квартиры участнику долевого строительства установлен не позднее 22.11.2021 года.

Согласно требованиям действующего законодательства, 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 (ст.309 ГК РФ).

Если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода (ч.1 ст.314 ГК РФ).

Как указано в ст.310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

В соответствии с Федеральным законом 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», 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 (ст.4).

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 данной статьи (ч.1 ст.6).

В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства

участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации (ч.3 ст.6 указанного закона).

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является существенным условием договора (п. 2 части 4 ст. 4 ФЗ РФ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ).

Обязательство застройщика является исполненным с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (ч. 1ст. 12 ФЗ РФ от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ).

При этом согласно части 1 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Согласно части 2 статьи 7 Закона об участии в долевом строительстве, в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 этой статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика: безвозмездного устранения недостатков в разумный срок, соразмерного уменьшения цены договора, возмещения своих расходов на устранение недостатков.

Таким образом, на основании приведенных выше норм права, суд приходит к выводу о том, что участник долевого строительства вправе не принимать объект долевого строительства ненадлежащего качества и потребовать безвозмездного устранения недостатков в нем вне зависимости от того, являются они существенными или нет, а застройщик обязан такие недостатки устранить, в том числе и при наличии возможности использования такого объекта по прямому назначению. Данный вывод суда согласуется и с правовой позицией Верховного Суда Российской Федерации, сформулирована в Определении Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 12.10.2021 года N 5-КГ21-106-К2, 2-7333/2019 по делу с аналогичными обстоятельствами.

В пункте 14 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017 г. сформулирована правовая позиция, в соответствии с которой «Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям. В случае неисполнения данной обязанности участник долевого строительства вправе требовать устранения нарушений и привлечения застройщика к ответственности».

В силу части 1 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве 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.

При этом положениями части 5 статьи 8 названного Закона предусмотрено право участника долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, предусмотренным частью 1 статьи 7 данного федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 этого закона.

В силу ч. 6 ст. 8 Закона N 214-ФЗ, если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в установленный срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, когда составлен акт, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства установленным требованиям) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства).

Указанные меры могут применяться только в случае, если застройщик обладает сведениями о получении участником долевого строительства сообщения о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу.

По смыслу приведенной нормы, право застройщика составить односторонний акт о передаче объекта долевого строительства возникает в случае неправомерного отказа или уклонения участника долевого строительства от принятия объекта.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 25 октября 2018 г. N 2625-О, предусмотренные частью 6 статьи 8 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" нормы не предполагают права застройщика составить односторонний документ о передаче объекта долевого строительства, если в силу части 5 данной статьи дольщик вправе отказаться от подписания такого документа до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 того же федерального закона и возникших в связи с созданием объекта с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 статьи 7 того же федерального закона обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта долевого строительства, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования.

В обоснование заявленных требований истцей указано, что выявленные 21.11.2021 года при первичном осмотре квартиры недостатки были устраниены частично.

11.12.2021 года был произведен повторный осмотр квартиры, недостатки ржавчина на стенах во всех помещениях, повреждение двери не было устранено,

что подтверждается представленными фотографиями.

В судебном заседании свидетель Моисеев С.Н. не отрицал, что 22.11.2021 года был произведен осмотр квартиры истца, с его участием были зафиксированы недостатки, часть которых впоследствии была устранена. Повреждение двери не было устранено.

Истица воспользовалась правом требования устраниния выявленных недостатков, что соответствует положениям части 5 статьи 8 Закона об участии в долевом строительстве и не свидетельствует о злоупотреблении правом с ее стороны.

Повреждение двери было подтверждено в судебном заседании свидетелем Моисеевым С.Н. Доказательств, что данное повреждение было устранено, или являлось незначительным, а также, что истцу разъяснялось, что указанное повреждение не является существенным ответчиком в суд не представлено.

Кроме того, в судебном заседании истец не отрицала, что была готова принять объект долевого строительства с указанным недостатком, однако отказалась подписать акт приема-передачи, который был составлен задним числом. Истец попросила его передать. Доказательств того, что ответчик связывался с истцом и предлагал подписать акт приема-передачи после 11.12.2021 года в суд не представлено.

Из передаточного акта, датированного 23 декабря 2021 года, направленного истице усматривается, что он составлен в одностороннем порядке в связи с тем, что участник долевого строительства – Лопатина Н.А. уклоняется от принятия объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи.

Из акта приема - передачи, датированного 08.02.2022 года следует, что застройщик передал истице комплект ключей для доступа в спорную квартиру.

Иного документа, свидетельствующего о том, что застройщик предъявил истице спорную квартиру, как объект долевого строительства, для осмотра и приемки на предмет соответствия условиям договора по качеству строительства, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов в материалы дела не представлено. Следовательно, до предъявления к приемке устраниенных недостатков, допущенных ООО «Вектор» при строительстве спорной квартиры, как объекта долевого строительства, и выявленных сторонами договора при осмотре квартиры в ходе её первичного осмотра, составление застройщиком одностороннего акта приема – передачи с утверждением о том, что дольщик уклоняется от принятия объекта долевого строительства и подписания Акта приема-передачи, незаконно.

Суд соглашается с доводами истицы о том, что она, как участник долевого строительства не уклонялась от подписания передаточного акта спорной квартиры, поскольку они подтверждаются исследованными судом доказательствами и не оспорены ответчиком. Кроме того, в судебном заседании свидетель Моисеев С.Н. подтвердил, что застройщик соглашался с тем, чтобы устранить указанные истцом недостатки, часть которых была впоследствии устранена.

При вышеизложенных обстоятельствах суд не может признать обязательство застройщика исполненным с момента подписания одностороннего передаточного акта от 23.12.2021 года, поскольку причиной нарушения предусмотренного договором срока и порядка передачи квартиры участнику долевого строительства поведение истицы не является.

При таких обстоятельствах акт приема – передачи квартиры, составленный застройщиком в одностороннем порядке, датированный 23.12.2021 года, является неправомерным.

Статьей 10 Федерального закона № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции ФЗ РФ от 18.07.2006 г. № 111-ФЗ, действующей на дату заключения договора) установлено, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Частью 2 ст. 6 указанного Федерального закона установлено, что 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.

В соответствии с правовой позицией, сформированной Верховным Судом Российской Федерации в пункте 21 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013), неустойка, уплачиваемая при нарушении предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи объекта недвижимости в соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 года N 214-ФЗ, является законной, в связи, с чем ее размер не может быть уменьшен по соглашению сторон.

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 23 указанного Обзора (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013), в случае передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства с нарушением предусмотренного договором срока периода просрочки исполнения обязательства застройщика определяется днем, следующим после указанного в договоре дня, с которым связывается исполнение этого обязательства (окончание указанного в договоре срока исполнения обязательства застройщика), с одной стороны, и днем подписания передаточного акта (иного документа о передаче квартиры застройщиком участнику долевого строительства), - с другой.

Квартира передана истцу 08.02.2022 года. Таким образом, в период с 23.11.2021 года по 08.02.2022 года имеет место просрочка исполнения ООО «Вектор» своих обязательств, что является основанием для взыскания неустойки.

Проверив расчет истца, суд находит его неверным.

Таким образом, неустойка составит 202 950 руб. 62 коп. (4 591 643 руб. x 78 x 2 x 1/300 x 8,5%).

Доводы ответчика о неверном расчете истцом периода неустойки по причине того, что подписав акт приема – передачи ключей от 08.02.2022 года истец тем

самым признала односторонний акт от 23.12.2021 года, в связи с чем период неустойки должен составлять с 23.11.2021 года по 23.12.2021 года, по мнению суда, являются несостоятельными, поскольку квартира участнику долевого строительства подлежит передаче по акту приема-передачи, что сделано не было. Уведомление о принятии квартиры ответчиком в адрес истца после устранения недостатков направлено не было. Передача ключей от квартиры не свидетельствует о надлежащем исполнении ответчиком своих обязательств по договору.

Ответчиком заявлено о применении положений ст. 333 ГК РФ и об уменьшении размера неустойки и штрафа.

Из смысла положений п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» следует, что неустойка является мерой гражданской ответственности, носит комплексный характер и не может служить источником обогащения.

В силу ст.333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательств, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно разъяснениям, приведенным в п. 75 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования.

Снижение размера неустойки не должно вести к необоснованному освобождению должника от ответственности за просрочку исполнения обязательства.

С учетом позиции Конституционного Суда РФ, выраженной в Определении от 21 декабря 2000 года 3263-О, положения пункта 1 статьи 333 ГК РФ содержат обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительности, а не возможного размера ущерба.

Представленная 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, есть, по существу.- на реализацию требования части 3 статьи 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц. Именно поэтому в части 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет о праве суда, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителем мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Исходя из изложенного, принимая во внимание заявление представителя ответчика о снижении размера неустойки, фактические обстоятельства дела, в том числе срок просрочки исполнения обязательства с учетом необходимости установления баланса между мерой ответственности ответчика и причиненными убытками, приходит к выводу о том, что уменьшение неустойки в

рассматриваемом случае при установленных обстоятельствах, по мнению суда, является допустимым.

Принимая во внимание компенсационный характер неустойки, степень выполнения ответчиком своих обязательств, в том числе срок просрочки исполнения обязательства с учетом необходимости установления баланса между мерой ответственности ответчика и причиненными убытками, суд приходит к выводу о том, что сумма неустойки в размере 202 950 руб. 62 коп. явно несоразмерна последствиям допущенных ответчиком нарушений условий договора, в связи с чем, руководствуясь принципом разумности и справедливости, на основании ст.333 ГК РФ полагает необходимым уменьшить ее размер до 100 000 руб., полагая, что данный размер неустойки отвечает принципам разумности и справедливости и в наибольшей степени способствует установлению баланса между применяемой к ответчику мерой ответственности и последствиями нарушения обязательства, адекватными и соизмеримыми с нарушенным интересом.

В силу статьи 15 Закона РФ от 7 февраля 1992 года N 2300-1 "О защите прав потребителей" моральный вред, причиненный потребителю вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) прав потребителя, предусмотренных законами и правовыми актами Российской Федерации, регулирующими отношения в области защиты прав потребителей, подлежит компенсации причинителем вреда при наличии его вины. Размер компенсации морального вреда определяется судом и не зависит от размера возмещения имущественного вреда.

Таким образом, по смыслу закона, сам факт нарушения прав потребителя презумирует обязанность ответчика компенсировать моральный вред и отказ в удовлетворении требования о компенсации морального вреда не допускается.

По общему правилу, установленному в пункте 3 статьи 401 ГК РФ, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. Нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника к таким обстоятельствам не относится. Доказательства наличия форс-мажорных обстоятельств, повлекших невозможность исполнения застройщиком своих обязательств надлежащим образом, суду не представлены.

Принимая во внимание степень вины ответчика, характер нравственных переживаний истицы, пережитых ею негативных эмоций, а также периода нарушения её прав, 1 (1) и 1(2) Постановления Правительства РФ от 17.05.2022 года N 890 "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 г. N 479", суд, руководствуясь принципами разумности и справедливости, определяет размер взыскиваемой компенсации морального вреда в сумме 10 000 руб.

В пункте 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей предусмотрено, что при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя

штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В пункте 12 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017 года) разъяснено, что если участник долевого строительства до обращения в суд предъявил к застройщику законное и обоснованное требование о выплате неустойки, которое не было удовлетворено в добровольном порядке, с застройщика подлежит взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от суммы указанной неустойки. При удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона) (п. 46 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 года N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей").

Поскольку требования истцы не были добровольно удовлетворены ответчиком взысканию с последнего на основании пункта 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей и с учетом разъяснений, содержащихся в пункте 12 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017 года), подлежит штраф в размере 50% от присужденной суммы неустойки, то есть 55 000 руб. (расчет: 100 000+10 000 / 2).

Доводы ответчика о том, что требования о взыскании штрафа, морального вреда не подлежат удовлетворению, поскольку к указанным правоотношениям с учетом принятых актов закон о защите прав потребителей не применим, по мнению суда являются несостоятельными, поскольку согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 г. N 17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", при рассмотрении гражданских дел судам следует учитывать, что отношения, одной из сторон которых выступает гражданин, использующий, приобретающий, заказывающий либо имеющий намерение приобрести или заказать товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних, бытовых и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а другой - организация либо индивидуальный предприниматель (изготовитель, исполнитель, продавец, импортер), осуществляющие продажу товаров, выполнение работ, оказание услуг, являются отношениями, регулируемыми Гражданским кодексом Российской Федерации, Законом о защите прав потребителей, другими федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Судом установлено, что Лопатина Н.А. на основании договора участия в долевом строительстве приобрела право требования передачи ей квартиры с целью удовлетворения ее личных, семейных потребностей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, а ответчик является

юридическим лицом, осуществляющим строительство многоквартирного жилого дома, жилые помещения в котором предназначены для удовлетворения потребностей граждан в жилье.

В пункте 2 названного выше постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации указано, что если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права (например, договор участия в долевом строительстве), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами. Законом об участии в долевом строительстве вопросы компенсации морального вреда и взыскания штрафа не урегулированы, а следовательно, положения Закона о защите прав потребителей в этой части должны быть применены по настоящему делу.

Согласно ч. 1 ст. 88 ГПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и издержек, связанных с рассмотрением дела.

Согласно ч. 1 ст. 98 ГПК РФ стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы, за исключением случаев, предусмотренных частью второй статьи 96 ГПК РФ.

Статьей 100 ГПК РФ предусмотрено, что стороне, в пользу которой состоялось решение суда, по ее письменному ходатайству суд присуждает с другой стороны расходы на оплату услуг представителя в разумных пределах.

Судом установлено, что истцом понесены расходы по оплате юридических услуг в размере 25 000 руб., что подтверждается договором оказания услуг от 19.05.2022 года, кассовым чеком от 19.05.2022 года на сумму 25 000 руб.

Оценив объем оказанных юридических услуг, с учетом представленных истцом документов и пояснений его представителя о выполненных работах, количество судебных заседаний, и, применив положения ст. 100 ГПК РФ, суд считает необходимым взыскать с ООО «Вектор» в пользу Лопатиной Н.А. расходы по оплате услуг представителя в размере 25 000 руб.

При подаче искового заявления истец были освобождены от уплаты государственной пошлины в соответствии с п.п. 4 п. 2 ст. 333.36 НК РФ, поскольку исковые требования связаны с нарушением прав потребителей.

В соответствии с положениями ч. 1 ст. 103 ГПК РФ госпошлина, от уплаты которой были освобождены истцы, взыскивается с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, в федеральный бюджет пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

Учитывая положения ч. 1 ст. 103 ГПК РФ, ст. 50, п. 2 ст. 61.1 Бюджетного кодекса РФ, ст. 333.19 Налогового кодекса РФ, поскольку заявленные требования удовлетворены частично, суд считает необходимым взыскать с ответчика ООО «Вектор» в доход бюджета муниципального образования город Тула государственную пошлину в размере 3500 руб.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194 – 199 ГПК РФ, суд

решил:

исковые требования Лопатиной Наталии Александровны удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ВЕКТОР» в пользу Лопатиной Наталии Александровны неустойку за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства по договору №К1/170-2020 от 26.11.2020 года за период с 23.11.2021 года по 08.02.2022 года в размере 100 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 55 000 руб., расходы по оплате услуг представителя в размере 25 000 руб.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ВЕКТОР» в доход бюджета муниципального образования город Тула государственную пошлину в размере 3500 руб.

Решение может быть обжаловано в судебную коллегию по гражданским делам в Тульский областной суд путем подачи апелляционной жалобы в Зареченский районный суд г.Тулы в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме.

Председательствующий/подпись/

Копия верна

Судья:

Секретарь:



И.Н. Алехина