

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

22 августа 2022 года

город Тула

Зареченский районный суд города Тулы в составе:  
председательствующего Соколовой А.О.,  
при помощнике судьи Батовой А.И.,  
с участием  
истца Дьякова М.А.,  
представителя истца Дьякова М.А. по доверенности Миронова А.В.,  
представителя ответчика по доверенности Грибаха А.Р.,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда гражданское дело №2-1311/2022 по иску Дьякова Михаила Алексеевича к обществу с ограниченной ответственностью «Вектор» о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов,

установил:

Дьяков М.А. обратился в суд с иском к ООО «Вектор» о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов. Свои требования мотивировал тем, что 31 августа 2020 года между сторонами был заключен договор участия в долевом строительстве №К1/157-2020, по условиям которого ответчик принял на себя обязательство по строительству на земельном участке с кадастровым номером 71:30:010503:2934 многоквартирного семнадцатиэтажного жилого дома по строительному адресу: Тульская область, г. Тула, ул. Карпова, д. 1, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать истцу, как участнику долевого строительства объект долевого строительства – трехкомнатную квартиру под условным номером 157, расположенную в четырнадцатом этаже общей площадью по проекту 83,87 кв.м.

Согласно условиям договора стоимость квартиры составила 5 492 045 руб., которые были им внесены в полном объеме.

В силу п.6.1 в срок до 22 ноября 2021 года включительно застройщик должен был передать квартиру истцу.

23 декабря 2021 года ответчиком составлен односторонний акт приема передачи квартиры. Однако истец считает, что данный акт составлен в нарушение требований действующего законодательства, поскольку имел место случай, предусмотренный ч. 5 ст. 8 ФЗ №214-ФЗ – отказ от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства для исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных ч. 2 ст. 7 настоящего ФЗ; отсутствовал факт уклонения застройщика от подписания передаточного документа, что подтверждается письмом застройщика от 6 января 2022 года, талоном-уведомления №31 от 11 января 2022 года; односторонний акт был составлен до истечения двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства (акт датирован 23 декабря 2021 года, до 22 ноября 2021 года – срок сдачи квартиры). Истец считает, что квартира была ему передана 31 января 2022 года.

Ссылаясь на нарушение ООО «Вектор» обязательства по передаче объекта долевого строительства, исходя из положений действующего законодательства, истец просит суд взыскать с ООО «Вектор» в его пользу неустойку за нарушение срока передачи квартиры за период с 22 ноября 2021 года по 31 января 2022 года в размере 194 967,60 руб., компенсацию морального вреда в размере 30 000 руб., штраф в размере 50% от суммы присужденной в его пользу, расходы на оплату услуг представителя в размере 25 000 руб.

Истец Дьяков М.А. в судебном заседании исковые требования поддержал по основаниям изложенным в иске, просил их удовлетворить в полном объеме.

Представитель истца по доверенности Миронов А.В. в судебном заседании заявленные исковые требования поддержал в полном объеме. Указал, что доводы ответчика, изложенные в отзыве на исковое заявление основаны на неверном толковании норм материального права. Довод ответчика о необходимости применения к спорным правоотношениям ФЗ от 23 марта 2022 года №442, а не Закона «О защите прав потребителей», является неверным, поскольку указанный закон относится к тем правоотношениям, которые возникли после 23 марта 2022 года. Составленный в одностороннем порядке акт приема передачи квартиры является незаконным в силу требований ч. 6 ст. 8 Федерального закона №214-ФЗ. То обстоятельство, что застройщиком было получено в установленном законом порядке разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, не говорит о том, что передаваемый Дьякову М.А. объект соответствовал всем требованиям, установленным договором и строительным нормам, данное обстоятельство опровергается актом от 23 ноября 2021 года, составленным специалистом. После устранения дефектов, а именно 13 декабря 2021 года, Дьяков М.А. был готов принять объект по акту приема передачи, однако застройщик требовал от истца подписание акта приема-передачи квартиры задним числом, а именно 23 ноября 2021 года. При этом Дьяков М.А. требовал указать фактическую дату передачи объекта. В последующем от застройщика каких-либо письменных документов с предложением подписать акт приема-передачи квартиры не поступало. Односторонний передаточный акт был направлен застройщиком в адрес Дьякова М.А. лишь 28 января 2022 года. Акт приема-передачи был подписан сторонами лишь 31 января 2022 года, тогда и были переданы ключи от квартиры.

Представитель ответчика ООО «Вектор» по доверенности Грибаха А.Р. в судебном заседании исковые требования не признала, пояснив, что неустойка 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 в некоторые законодательные акты Российской Федерации» не подлежит взысканию, поскольку между Дьяковым М.А. и ООО «Вектор» заключен договор №К1/157-2020 участия в долевом строительстве от 31 августа 2020 года. В соответствии с условиями данного договора застройщик обязался построить многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать в собственность: трехкомнатную квартиру, строительный номер 157, находящуюся на 14-ом этаже в многоквартирном доме, расположенному по строительному адресу: г.Тула, ул. Карпова, д.1, на земельном участке с кадастровым номером 71:30:010503:2934. В связи с уклонением участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства, ООО «Вектор» передан вышеуказанный объект долевого строительства Дьякову М.А. в одностороннем порядке по передаточному акту от 23 декабря 2021 года. При этом указала, что действительно 23 ноября 2021 года были установлены дефекты при осмотре объекта. 14 декабря 2021 года при повторном осмотре было установлено, что недостатки были устранены, но

со слов истца, последний отказался подписывать акт приема-передачи из-за несоответствия фактической даты дате его составления, то есть с его слов был датирован 19 ноября 2021 года. В тоже время ответчиком был составлен акт надлежащим образом на дату повторного осмотра, то есть после устранения недостатков. Считает, что объект долевого строительства соответствовал требованиям, указанным в части 1 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию от 17 ноября 2021 года №71-RU71326000-56-2021. 14 декабря 2021 года истец отказался подписать акт приема-передачи квартиры по неустановленные причинам, доказательств, что отказ принять объект долевого строительства был вызван нарушением ответчиком обстоятельства по передаче объекта долевого строительства, соответствующего условиям договора, в материалы дела истцом не представлено. В данном случае усматривается злоупотребление правом со стороны истца, как участника долевого строительства, уклонившегося от принятия объекта долевого строительства, поскольку им не было представлено застройщику требование о составлении акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям к качеству объекта долевого строительства. Считает, что данные обстоятельства являются основанием для отказа во взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участку долевого строительства объекта. При этом указала, что ООО «Вектор» каких-либо письменные требования о подписании передаточного акта истцу не направлялись. При этом, односторонний акт приема передачи квартиры был направлен в адрес истца 28 января 2022 года. В случае взыскания с ответчика неустойки, она должна составлять 57 666,47 руб., то есть с 23 ноября 2021 года по 13 декабря 2021 года, из расчета 5 492 045x21x2x1/300x7,5%. Также исчисление неустойки за период с 22 ноября 2021 года по 31 января 2022 года считает неверным, поскольку, исчисление срока начала периода неустойки должно быть с 23 ноября 2021 года, так как передача квартиры должна быть осуществлена 22 ноября 2021 года включительно, при этом акт передачи ключей составлен 31 января 2022 года, то есть срок должен был быть рассчитан с 23 ноября 2021 года по 30 января 2022 года. В случае взыскания неустойки и штрафа, просила их размер снизить.

Считает, 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.

В целях защиты национальных интересов Российской Федерации в связи с недружелюбными действиями и иностранных государств и международных организаций 08 марта 2022 года принят Федеральный закон №46-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Согласно пояснительной записке к указанному закону, его принятии обусловлено необходимостью реализации комплекса мер социально-экономического характера в отношении граждан Российской Федерации и российских юридических лиц.

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 18 Федерального закона принятого Постановление Правительства Российской Федерации от 23 марта 2022 года №442 «Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства», согласно п.2 которого установлено, что к отношениям, связанным с передачей объекта долевого строительства участнику долевого строительства по договору, заключенному гражданином- участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяются

исключительно положения Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» с учетом особенностей, установленных настоящим постановлением.

Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования, то есть в 25 марта 2022 года.

В связи с чем, считает, что нормы закона о защите прав потребителей, устанавливающие ответственность за нарушение прав участника долевого строительства при передаче ему объекта долевого строительства включающие нарушения, как по сроку передачи, так и по качеству объекта, не применяются с указанной даты.

Также считает, что то обстоятельство, что квартира была передана истцу до начала действия нормативного акта, предусматривающий особый порядок передачи объекта долевого строительства, не имеет правового значения, поскольку согласно ч.3 ст.1 ГПК РФ гражданское судопроизводство ведется в соответствии с федеральными законами, действующими во время рассмотрения и разрешения гражданского дела, совершения отдельных процессуальных действий или исполнения судебных постановлений (судебных приказов, решений суда, определений суда, постановлений президиума суда надзорной инстанции), постановлений других органов.

Кроме того, Постановление Правительства Российской Федерации от 26 марта 2022 года №479 «Об установлении особенностей применения неустойки (штрафа, пени), иных финансовых санкций, а также других мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, установленных законодательством о долевом строительстве, и об особенностях включения в единый реестр проблемных объектом многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в отношении которых застройщиком более чем на 6 месяцев нарушены сроки завершения строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и (или) обязанности по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства по зарегистрированному договору участия в долевом строительстве, согласно которым особенности, установленные прописанием, применяются в том числе к правоотношениям, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, возникшим из договоров участия в долевом строительстве, заключенных для дня вступления в силу настоящего постановления. Считает, что оснований для взыскания с ответчика в пользу истца компенсации морального вреда и штрафа в размере 50% за несоблюдение требований потребителя в добровольном порядке, в рамках Закона РФ «О защите прав потребителей» не имеется, в связи с чем, данные требования удовлетворению не подлежат. Просила в удовлетворении исковых требований Дьякову М.А. отказать. В случае удовлетворения требования просила применить ст. 333 ГК РФ к требованиям о взыскании неустойки штрафа.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела, суд приходит к следующему.

Статья 309 ГК РФ устанавливает, что 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.

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, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков (ч. 1 ст. 330 ГК РФ).

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан для долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности, гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства урегулированы Федеральным законом 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» (далее по тексту - Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости»).

В соответствии с положениями ст. 2 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (в редакции, действующей на момент возникновения, спорных правоотношений) объект долевого строительства - жилое или нежилое помещение, машино-место, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Согласно пункту 1 и 3 ст. 4 указанного Федерального закона (в редакции, действующей в момент возникновения спорных правоотношений), 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.

Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Статьей 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» предусмотрено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единственным 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, 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.

Как следует из материалов дела и установлено судом, 31 августа 2020 года между ООО «Вектор» (застройщик) и Дьяковым Михаилом Алексеевичем (участники), был заключен договор №К1/157-2020 участия в долевом строительстве, в соответствии с которым застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить дом и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать участнику соответствующий объект долевого строительства, а участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию. (п. 3.1)

Указанный выше договор участия в долевом строительстве прошел в установленном порядке государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

До настоящего времени вышеуказанный договор не расторгался, не изменялся, по искам сторон недействительным не признавался.

Пунктом 3.2 Договора участия в долевом строительстве предусмотрено, что объектом долевого строительства по вышеуказанному договору является трехкомнатная квартира №157 (строительный), находящаяся на четырнадцатом этаже многоквартирного многоэтажного жилого дома, расположенного по строительному адресу: г. Тула, ул. Карпова, д. 1 (позиция 1 по разрешению на строительство) на земельном участке с кадастровым номером 71:30:010503:2934.

Согласно п. 6.1 Договора участия в долевом строительстве, застройщик обязан передать объект долевого участия Участнику в срок до 22 ноября 2021 года включительно. Застройщик гарантирует соблюдение указанного срока после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, при наличии технического плана дома и при условии надлежащего исполнения участником всех его обязательств по настоящему договору.

Стороны условились, что в срок передачи после получения застройщиком разрешения на ввод дома в эксплуатацию и при отсутствии денежных задолженностей участка, застройщик обязан передать квартиру участнику по акту приема-передачи с указанием данных квартиры согласно технического плана дома. Застройщик направляет участнику письменное сообщение о введение дома в эксплуатацию и готовности квартиры к передачею. (п. 6.2, 6.3. договора).

Согласно п. 6.6, 6.6.1, 6.6.2, 6.6.3 между сторонами согласовано, что застройщик в случае производственной либо иной необходимости, а также наступления форс-мажорных обстоятельств, вправе изменить срок передачи квартиры. При этом, застройщик направляет участнику письменное сообщение об изменении срока передачи с указанием нового срока. Участник обязан в течении 14 рабочих дней со дня отправления указанного сообщения явиться к застройщик и подписать

соглашение об изменении необходимых условий договора. Письменное соглашение об изменении условий договора о сроке передачи подлежит государственной регистрации.

Указанные в п. 6.6, договора обстоятельства судом не установлены.

Цена договора составляет 5 492 045 руб. (п. 4.3 Договора). Указанная сумма перечислена Дьяковым М.А. застройщику, что подтверждается платежным поручением №79437240 от 23 сентября 2020 года, платежным поручением №270 от 24 сентября 2020 года.

Администрацией г. Тулы 17 ноября 2021 года выдано ООО «Вектор» разрешение на ввод в эксплуатацию построенного жилого дома, расположенного по адресу: г. Тула, ул. Карпова, д. 98, корп. 3 на земельном участке с кадастровым номером 71:30:010503:2934, что подтверждается соответствующим разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №71-RU71326000-56-2021 от 17 ноября 2021 года.

Частью 1 ст. 7 ФЗ №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» предусмотрено, что 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.

Наличие разрешения на ввод в эксплуатацию построенного жилого дома не свидетельствует об отсутствии дефектов у объекта долевого строительства при его передаче участнику долевого строительства.

Судом установлено, что ООО «Вектор» направил в адрес Дьякова М.А. сообщение о готовности передачи объекта по договору №К1/157-2020 участия в долевом строительстве с 9 ноября 2021 года.

23 ноября 2021 года при привлечении специалиста по договору возмездного оказания услуг от 23 ноября 2021 года установлен ряд дефектов при строительстве объекта – квартиры №157 дома №93 корп. 3 по ул. Карпова г. Тулы.

В судебном заседании представитель ответчика не отрицала, что 23 ноября 2021 года при передаче объекта долевого строительства Дьякову М.А. был установлен ряд недостатков при строительстве, который застройщиком был устранен в добровольном порядке.

При этом, согласно передаточному акту от 23 декабря 2021 года ООО «Вектор» передал Дьякову М.А. объект долевого строительства-трехкомнатную квартиру №157, находящуюся на 14 этаже многоквартирного жилого дома по адресу: г. Тула, ул. Карпова, д. 98, корп.3. Указанный акт подписан только директором ООО «Вектор», подпись Дьякова М.А. в указанном акте отсутствует.

Копия указанного акта направлена в адрес Дьякова М.А. лишь 28 января 2022 года, что подтверждается почтовым конвертом.

Суд считает, что указанный акт не может свидетельствовать о передаче Дьякову М.А. вышеуказанного объекта долевого строительства, поскольку составлен с нарушением требований, указанных в ст. 8 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

Из материалов дела следует, что объект долевого строительства передан Дьякову М.А. 31 января 2022 года. Доказательств обратному стороной ответчика не представлено.

В материалах дела отсутствуют сведения о том, что нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вызвано уклонением участника долевого

строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, доказательств наличия таких обстоятельств стороной ответчика не представлено.

Таким образом, судом установлено, что истец, как участники долевого строительства, в полном объеме выполнили свои обязательства по договору №К1/157-202088 участия в долевом строительстве, полностью внес сумму денежных средств, что не оспаривалось лицами, участвующими в деле.

Исходя из норм действующего законодательства, кредитор вправе требовать уплаты законной неустойки за нарушение сроков передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, если такая передача не осуществлена в тот день, в который объект долевого строительства подлежал передаче.

Как указывалось ранее, в соответствии с ч. 3 ст. 6 Закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» при невозможности завершить строительство 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 договора осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

В силу п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычая не вытекает иное.

Как установлено судом, дополнительное соглашение к договору участия в долевом строительстве об изменении сроков передачи объекта долевого строительства между сторонами не подписывалось.

Поскольку законом не предусмотрена возможность одностороннего изменения договора, уведомление застройщика об изменении срока строительства само по себе не влечет изменений условий договора о сроках исполнения обязательства.

В силу ст. 453 ГК РФ при изменении договора обязательства сторон сохраняются в измененном виде. В случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора.

Как следует из материалов дела, иных соглашений об изменении срока передачи объекта долевого строительства сторонами не заключалось, с требованиями об изменении договора в судебном порядке ответчик не обращался (ст. 452 ГК РФ). Данные обстоятельства не опровергнуты сторонами в ходе рассмотрения дела, указавшими, что какие-либо соглашения о переносе срока передачи квартиры истцами не подписывались.

Как указано ранее, согласно договору участия в долевом строительстве застройщик обязан передать объект долевого участия участнику по акту приема-передачи до 22 ноября 2021 года включительно.

Ссылаясь на нарушение ответчиком срока передачи объекта долевого строительства, 25 марта 2022 года истец обратился в адрес последнего с письменной претензией, содержащей требование о выплате неустойки в размере 204 853,28 руб. с уведомлением о намерении обратиться в суд с требованием о взыскании неустойки, компенсации морального вреда на указанную сумму, представительских расходов, в случае неисполнения заявленных требований в добровольном порядке.

Однако данная претензия ответчиком удовлетворена не была.

Согласно ст. 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (в редакции, действующей на момент возникновения спорных правоотношений) 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.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан передать объект долевого строительства не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является существенным условием договора (п. 2 ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ).

Судом установлено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию было получено ООО «Вектор» 17 ноября 2021 года.

31 января 2022 года объект долевого строительства передан застройщику.

Тем самым, срок передачи объекта застройщиком нарушен. Доказательств уклонения истца от приемки объекта долевого строительства – квартиры, суду с соблюдением положений ст. 56 ГПК РФ не представлено.

Таким образом, исходя из норм действующего законодательства, кредитор вправе требовать уплаты законной неустойки за нарушение сроков передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, если такая передача не осуществлена в тот день, в который объект долевого строительства подлежал передаче.

На основании вышеизложенного, суд приходит к выводу о законности требований истца о взыскании с ответчика неустойки за нарушение исполнения обязательств, поскольку ответчиком нарушено обязательство по договору в части срока передачи объекта долевого строительства истцам в собственность, доказательств исполнения принятых на себя обязательств по передаче данной квартиры в установленный срок суду не представлено.

Исходя из положений действующего законодательства, освобождение застройщика от ответственности за неисполнение обязательств перед участником долевого строительства по основаниям, предусмотренным законом, допускается только в том случае, если наличие таких оснований доказано застройщиком. Таких доказательств ООО «Вектор» не представлено.

Разрешая вопрос о взыскании неустойки с ответчика в пользу истцов, суд приходит к следующему.

В силу п. 1 ст. 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должен обязан

уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Частью 2 ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» предусмотрено, 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.

Истцом произведен расчет неустойки за период с 22 ноября 2021 года по 31 января 2022 года, согласно которому размер неустойки, подлежащий взысканию, составляет 194 967,60 руб.

Исходя из пункта 1 ст.314 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.

Таким образом, разрешая исковые требования о взыскании с ответчика неустойки, суд приходит к выводу, что законная неустойка подлежит взысканию в соответствии с положениями 2 ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», поскольку в данном случае ответственность застройщика установлена специальным законом, который и подлежит применению.

По смыслу приведенных правовых норм при исчислении неустойки, подлежащей взысканию с застройщика в связи с просрочкой передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, подлежит применению неустойка, действующая на последний день срока исполнения застройщиком обязательства по передаче указанного объекта (Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24 октября 2017 года №41-КГ17-26).

С учетом изложенного, при расчете неустойки, подлежащей взысканию с ООО «Вектор», ставка рефинансирования определяется, исходя из действовавшей по состоянию на предусмотренный договором день исполнения ответчиком своих обязательств по передаче истцам квартиры, и составит 7,5%.

Таким образом, расчет неустойки за период, определенный истцами с 23 ноября 2021 года по 30 января 2022 года, будет следующим.

$5\ 492\ 045 \text{ руб. (стоимость квартиры)} \times 69 \text{ (количество дней за период с 23 ноября 2021 года по 30 января 2022 года)} \text{ дней} \times 2 \times 1/300 \times 7,5\% \text{ (ставка рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства)} = 189\ 475,55 \text{ руб.}$

Таким образом, неустойка за несвоевременное исполнение ООО «Вектор» обязательств по договору составляет 189 475,55 руб., при этом, представленные сторонами расчеты неустойки, суд признает арифметики не верными, поскольку при расчете неустойки и периода ее взыскания следует учитывать, что спорная квартира передана истцу 31 января 2022 года, а срок передачи квартиру застройщиком по договору предусмотрен 22 ноября 2021 года включительно.

Стороной ответчика заявлено ходатайство о применении к требованиям истцов о взыскании неустойки положений ст. 333 ГК РФ.

Неустойка является одним из способов обеспечения исполнения обязательств, средством возмещения кредитору потерь, вызванных нарушением должником своих обязательств.

По своей правовой природе неустойка носит компенсационный характер. является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, но при этом направлена на восстановление прав кредитора, нарушенных вследствие ненадлежащего исполнения обязательства, а потому должна соответствовать последствиям нарушения.

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

С учетом правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в п. 2 Определения №263-О от 21 декабря 2000 года, положения п. 1 ст. 333 ГК РФ содержит обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба. Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из способов, предусмотренных в законе, направленных по сути на реализацию требования о недопустимости злоупотребления правом.

Как разъяснено в п. 69 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 марта 2016 года №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

Исходя из содержания п. 73 указанного постановления 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 (часть 1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ).

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 42 Постановления Пленума Верховного суда РФ №6 и Высшего Арбитражного суда Российской Федерации №8 от 01 июля 1996 года «О некоторых вопросах, связанных с применением ч. 1 Гражданского кодекса РФ», сохраняющим свое действие в настоящее время, при решении вопроса об уменьшении неустойки (ст. 333) необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Неустойка является мерой гражданско-правовой ответственности должника в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств и носит компенсационный характер по отношению к возможным убыткам кредитора, направленный на восстановление нарушенных прав, а не карателльный (штрафной) характер. Неустойка в силу ст. 333 ГК РФ по своей правовой природе не может являться средством извлечения прибыли и обогащения со стороны кредитора. Вопрос о наличии либо отсутствии оснований для применения ст. 333 ГК РФ решается судом с учетом представленных доказательств и конкретных обстоятельств дела. Признание несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства является правом суда, принимающего решение.

Учитывая все существенные обстоятельства дела, период допущенной

ответчиком просрочки нарушения обязательства, действия ответчика, направленные на устранение дефектов объекта долевого строительства, установленных 23 ноября 2021 года, суд приходит к выводу о том, что сумма неустойки явно несоразмерна последствиям допущенных ответчиком нарушений условий договора, в связи с чем, руководствуясь принципом разумности и справедливости, на основании ст. 333 ГК РФ суд полагает необходимым уменьшить ее размер до 110 000 руб.

Таким образом, в пользу истца с ответчика подлежит взысканию неустойка в размере 110 000 руб.

Разрешая требования истца о взыскании компенсации морального вреда в размере 30 000 руб., суд приходит к следующему.

Поскольку договор, заключенный между сторонами, был направлен на удовлетворение личных нужд истца, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, отношения, возникшие между сторонами, регулируются, в том числе и законодательством о защите прав потребителей.

В соответствии со ст. 15 Закона Российской Федерации от 07 февраля 1992 года №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 взыскания имущественного вреда.

В ходе рассмотрения дела судом установлен факт нарушения ответчиком прав потребителя.

Как следует из разъяснений Верховного Суда Российской Федерации, изложенных в п. 45 постановления Пленума от 28 июня 2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей», при решении судом вопроса о компенсации потребителю морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения прав потребителя.

Истцу по вине ответчика причинен моральный вред тем, что нарушены ее права потребителя, регулируемые действующим законодательством, в результате они испытывали нравственные страдания.

В силу статей 151, 1100, 1101 ГК РФ при определении размера компенсации морального вреда суд учитывает характер и степень причиненных истцам нравственных страданий, тот факт, что каких-либо тяжких последствий от действий (бездействия) ответчика не наступило, а так же принципы разумности и справедливости.

С учетом совокупности данных обстоятельств, руководствуясь принципом разумности и справедливости, суд считает, что с ответчика следует взыскать компенсацию в возмещение морального вреда в размере 10 000 руб. При этом нормы ст. 151 ГК РФ по существу исключают возможность солидарного взыскания в пользу истцов с ответчика суммы компенсации морального вреда, поскольку указанная компенсация обусловлена личными неимущественными правами граждан.

В силу ч. 6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07 февраля 1992 года №2300-1 при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в

добровольном порядке удовлетворения требований потребителя подлежит взысканию штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда РФ в п. 46 Постановления от 28 июня 2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя подлежит взысканию с ответчика в пользу потребителя независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Поскольку судом было установлено, что в добровольном порядке удовлетворения требований истца со стороны ответчика в установленный законом срок не последовало, то с ответчика подлежит взысканию штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителей, который составит 60 000 руб. из расчета:  $(110\ 000 + 10\ 000) \times 50\% = 60\ 000$  руб.

Руководствуясь разъяснениями, изложенными в пунктах 34, 46 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 28 июня 2012 года №17 "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей", принимая во внимание заявленное ответчиком ходатайство о снижении размера штрафных санкций, учитывая обстоятельства дела, суд не находит предусмотренных законом оснований для применения к спорным правоотношениям положений ст. 333 ГК РФ о снижении размера штрафа, поскольку, заявляя требование о снижении штрафных санкций, ответчик не представил доказательств наличия исключительных обстоятельств и несоразмерности заявленных истцом штрафа последствиям нарушения обязательства.

Доводы представителя ответчика о применении к спорным правоотношениями исключительно положений Федерального закона №214, согласно Постановлению Правительства РФ от 23 марта 2022 года №442 "Об установлении особенностей передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства", а не положений Закона о защите прав потребителей, и что с ответчика в пользу истца не подлежал взысканию штраф за несоблюдение в добровольном порядке требований истца, несостоятельны, как основанные на неправильном толковании ответчиком положений действующего законодательства, поскольку особенности передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства согласно положениям данного постановления распространяются на обязательства, возникшие в период со дня вступления в силу настоящего постановления по 31 декабря 2022 года включительно.

Поэтому суд считает необходимым применить к возникшим спорным правоотношениям положения п. 6 ст. 13 и ст. 15 Закона РФ "О защите прав потребителей" в части пропорционального взыскания штрафа и компенсации морального вреда в связи с нарушением прав потребителя и неудовлетворением его требований в добровольном порядке, так как если участник долевого строительства до обращения в суд предъявил к застройщику законное и обоснованное требование о выплате неустойки, которое не удовлетворено в добровольном порядке, с застройщика подлежит взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от суммы указанной неустойки.

Разрешая требования истца о взыскании судебных расходов на оплату услуг представителя, суд исходит из следующего.

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 8 апреля 2022 года, кассовым чеком от 8 апреля 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 Дьякова М.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 истицы, 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 4 900 руб.

Руководствуясь ст.ст. 194-198, 233-235 ГПК РФ, суд решил:

исковые требования Дьякова Михаила Алексеевича удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Вектор» в пользу Дьякова Михаила Алексеевича неустойку за нарушение сроков передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства по договору №К1/57-2020 от 31 августа 2020 года за период с 23 ноября 2021 года по 30 января 2022 года в размере 110 000 руб., компенсацию морального вреда в размере 10 000 руб., штраф в размере 60 000 руб., судебные расходы по оплате услуг представителя в размере 25 000 руб., а всего в размере 205 000 руб.

В удовлетворении исковых требований в остальной части Дьякову Михаилу Алексеевичу отказать.

Взыскать с ООО «Вектор» государственную пошлину в доход бюджета муниципального образования г. Тула в сумме 4 900,00 руб.

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

Председательствующий

Соколова А.О.