

В Щербинский районный суд г. Москвы

Истец:

Ответчик: А101 ООО

Российская Федерация, город Москва,
поселение Сосенское, поселок
Коммунарка, улица Фитаревская, дом 14,
строение 1

Дело: 2-11681/2022
Судья: Старикова Е.В.

Отзыв на исковое заявление

(далее – Истец, Участник) обратилась в суд с иском к А101 ООО (далее – Ответчик, Застройщик) с требованиями о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве №] от 2019 (далее – Договор) за период с 01 июля 2021 по 21 марта 2022 в сумме 1 730 827,65 руб., неустойки до даты передачи объекта долевого строительства, компенсации морального вреда, штрафа, судебных расходов.

Ответчик полагает указанные требования несостоятельными и не подлежащими удовлетворению в части по следующим основаниям.

1. Истцом неверно рассчитана неустойка.

Объект долевого строительства (квартира) передан Истцу 15.05.2022 года, что подтверждается передаточным актом, подписанным сторонами.

В целях поддержки строительной отрасли и предотвращения банкротства застройщиков Правительством РФ издано постановление от 26.03.2022 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 реестр проблемных объектов 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" (далее – Постановление), касающееся ответственности застройщиков.

Пунктом 1 указанного Постановления установлены 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.

В частности, период с 29.03.2022 года (дата вступления в силу Постановления) по 31.12.2022 года не учитывается при начислении неустойки, процентов и определении размера убытков (часть 2 статьи 6, части 2, 6 статьи 9 и статья 10 Федерального закона от 30.12.2004 года № 214).

Следовательно, неустойка может быть рассчитана за период с 01.07.2021 по 28.03.2022.

Согласно п. 2 ст. 6 214-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.

По смыслу приведенной правовой нормы 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, указанного в договоре. (Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24 октября 2017 г. N 41-КГ17-26)

Днем исполнения обязательства, согласно условиям Договора являлось 30 июня 2021 На указанную дату действовала ключевая ставка в размере **5,5%** годовых.

Цена договора	Период просрочки			Ставка	Формула	Неустойка
	с	по	дней			
4 917 124,00	01.07.2021	28.03.2022	271	5.5	$4\,917\,124,00 \times 271 \times 2 \times 1/300 \times 5.5\%$	488 598,22 р.
					Итого:	488 598,22 руб.

2. Увеличение сроков строительства произошло по объективно независящим от Застройщика обстоятельствам.

В силу п. 20.1 Указа Мэра Москвы от 05.03.2020 N 12-УМ "О введении режима повышенной готовности" распространение новой коронавирусной инфекции (2019-нCoV) является в сложившихся условиях чрезвычайным и непредотвратимым обстоятельством, повлекшим введение режима повышенной готовности в соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 1994 г. N 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера", который является обстоятельством непреодолимой силы.

Согласно п. 3 ст. 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. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Таким образом на территории г. Москвы распространение новой коронавирусной инфекции было признано обстоятельством непреодолимой силы.

Правительство Российской Федерации, являясь уполномоченным органом, в целях соблюдения баланса интересов участников долевого строительства и застройщиков и преодоления экономических последствий ограничительных мер, связанных с реализацией мероприятий по противодействию коронавирусной инфекции, в пределах своей компетенции издало Постановление от 2 апреля 2020 г. N 423 "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 реестр проблемных объектов 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".

Исключение начисления неустойки (штрафа, пени) по договорам участия в долевом строительстве за определенный период, убытков, а также процентов за пользование денежными

средствами осуществлено Правительством Российской Федерации с целью поддержки строительной отрасли, как одной из наиболее пострадавших в результате введения ограничительных мер. При этом период такого правового регулирования определен с учетом сроков введения ограничительных мер и долгосрочных последствий, выражающихся в необходимости корректировки режима работы (в том числе временного приостановления работы) застройщиков (строительных площадок) и проведения иных организационных мероприятий в целях обеспечения безопасных условий труда для строителей.

Указом Мера г. Москвы от 05.03.2020 N 12-УМ (ред. от 30.04.2020) "О введении режима повышенной готовности" (далее – Указ) был введен запрет на осуществление строительных работ на территории г. Москвы в период с 13 апреля по 11 мая 2020 года (п. 4, 4.3 Указа, п. 35, 36 Приложения №3 Указа).

Указанные ограничения повлияли на темпы строительства жилого дома, поскольку строительство капитальных объектов недвижимости является одной из деятельностей непрерывного цикла, а задержка выполнения какого-либо вида работ приводит к лавинообразному смещению сроков выполнения последующих работ, выполнение которых невозможно до завершения первых.

Так в силу п. 4.3 Свода правил «Внутренние санитарно-технические системы зданий» СП 73.13330.2016, утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 сентября 2016 г N 689/пр, до начала монтажа внутренних санитарно-технических систем и устройств лицом, осуществляющим строительство, должны быть выполнены следующие работы:

- монтаж междуэтажных перекрытий, стен и перегородок, на которые будет устанавливаться санитарно-техническое оборудование;
- устройство фундаментов или площадок для установки теплогенераторов, холодильных машин, водоподогревателей, насосов, вентиляторов, кондиционеров, воздухоподогревателей и другого санитарно-технического оборудования;
- возведение строительных конструкций вентиляционных камер приточных и вытяжных установок;
- устройство гидроизоляции в местах установки кондиционеров, холодильных машин, приточных вентиляционных камер, мокрых фильтров, теплогенераторов, узлов водоподогревателей, насосов;
- устройство траншей для выпусков канализации до первых от здания колодцев и колодцев с лотками, а также прокладка вводов наружных коммуникаций санитарно-технических систем в здание;
- устройство полов (или соответствующая подготовка под них) в местах установки отопительных приборов на подставках и вентиляторов, устанавливаемых на пружинных виброизоляторах, а также на "плавающих" основаниях для вентиляционного и сантехнического оборудования;
- устройство опор для установки крышных вентиляторов, холодильных машин, выхлопных шахт и дефлекторов на покрытиях зданий, а также опор под трубопроводы, прокладываемые в подпольных каналах и технических подпольях;
- подготовка отверстий, борозд, ниш и гнезд в фундаментах, стенах, перегородках, перекрытиях и покрытиях, необходимых для прокладки трубопроводов и воздухопроводов. Места прохода транзитных воздухопроводов через стены, перегородки и перекрытия зданий (в том числе в кожухах и шахтах) следует герметично уплотнять негорючими материалами, обеспечивая нормируемый предел огнестойкости пересекаемой ограждающей конструкции в соответствии с СП 7.13130;
- нанесение на внутренних и наружных стенах всех помещений вспомогательных отметок, равных проектным отметкам чистого пола плюс 500 мм;
- установка оконных коробок, а в жилых и общественных зданиях - подоконных досок;

- оштукатуривание (или облицовка) поверхностей стен и ниш в местах установки санитарных и отопительных приборов, прокладки трубопроводов и воздуховодов, а также оштукатуривание поверхности борозд для скрытой прокладки трубопроводов в наружных стенах;
- подготовка монтажных проемов в стенах и перекрытиях для подачи крупногабаритного оборудования и воздуховодов;
- установка в соответствии с рабочей документацией закладных деталей в строительных конструкциях для крепления оборудования, воздуховодов и трубопроводов;
- обеспечение возможности включения электроинструмента, а также электросварочных аппаратов на расстоянии не более 50 м один от другого;
- остекление оконных проемов в наружных ограждениях, утепление помещений и входов.

То есть строительство ведется последовательно, один вид работ может выполняться только если закончены предшествующие ему виды работ. Увеличение сроков выполнения работ по одному этапу, неминуемо влечет задержку выполнения следующего на время выполнения работ по первому этапу. Нарушается цепь поставок материала, что также влечет увеличение сроков строительства.

Учитывая изложенное, введенные Мэром Москвы ограничения на деятельность строительных организаций непосредственно повлияли на сроки окончания строительства и передачи участникам долевого строительства приобретенных ими объектов долевого строительства.

3. Неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства для Истца.

Гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств.

Одним из критериев для установления несоразмерности подлежащей уплате неустойки последствиям нарушения обязательства в каждом конкретном случае могут быть: значительное превышение суммы неустойки над суммой возможных убытков, вызванных нарушением обязательства, длительность неисполнения обязательства и другие обстоятельства.

Доказательством явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства может служить, в частности то обстоятельство, что возможный размер убытков истца, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже суммы начисленной неустойки.

Истец для опровержения такого заявления вправе представлять доводы, подтверждающие соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства. Поскольку в силу пункта 1 статьи 330 ГК РФ по требованию об уплате неустойки истец не обязан доказывать причинение ему убытков, он может в опровержение заявления ответчика о снижении неустойки представить доказательства, свидетельствующие о том, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для истца, действующего в гражданском обороте разумно и осмотрительно при сравнимых обстоятельствах, в том числе основанные на средних показателях по рынку (изменение процентных ставок по кредитам или рыночных цен на определенные виды товаров в соответствующий период, колебания валютных курсов и т.д.).

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 статьи 17 (часть 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 статьи 333 ГК Российской Федерации речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности (правовая позиция Конституционного Суда РФ, изложенная в определении от 21.12.2000 № 263-О «Об отказе в

принятии к рассмотрению жалобы гражданина Наговицына Юрия Александровича на нарушение его конституционных прав частью первой статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Кроме того пунктом 69 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее – постановление Пленума № 7) 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).

В пункте 73 постановления Пленума № 7 указано на то, что 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 пунктам 74, 75 постановления Пленума № 7 возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор не обязан доказывать возникновение у него убытков (пункт 1 статьи 330 ГК РФ), но вправе представлять доказательства того, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора, действующего при сравнимых обстоятельствах разумно и осмотрительно, например, указать на изменение средних показателей по рынку (процентных ставок по кредитам или рыночных цен на определенные виды товаров в соответствующий период, валютных курсов и т.д.). При этом 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 (пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ).

Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

При расчете неустойки по средневзвешенным ставкам по кредитам, сумма неустойки составит:

Год	Месяц	Ставка % годовых	Ставка % день	Сумма задолженности	Кол-во дней	Сумма %
2021	Июль	6,02	0,02	4 917 124,00	31	25 140,65
2021	Август	7,01	0,02	4 917 124,00	31	29 275,07
2021	Сентябрь	7,17	0,02	4 917 124,00	30	28 977,35
2021	Октябрь	7,23	0,02	4 917 124,00	31	30 193,84
2021	Ноябрь	7,77	0,02	4 917 124,00	30	31 402,24
2021	Декабрь	8,35	0,02	4 917 124,00	31	34 871,17
2022	Январь	9,70	0,03	4 917 124,00	31	40 509,02
2022	Февраль	9,70	0,03	4 917 124,00	28	36 588,79
2022	Март	9,70	0,03	4 917 124,00	28	36 588,79
					271	293 546,92

Вместе с тем в определении Верховного суда от 11 сентября 2018 года №41-КГ18-27, помимо указанных способов определения несоразмерности начисленной неустойки, также

поименована возможность сравнения ее со ставками по банковским вкладам. При расчете ставок по вкладам сумма неустойки составит:

Год	Месяц	Ставка % годовых	Ставка % день	Сумма задолженности	Кол-во дней	Сумма %
2021	Июль	2,77	0,01	4 917 124,00	31	11 568,04
2021	Август	3,22	0,01	4 917 124,00	31	13 447,32
2021	Сентябрь	3,06	0,01	4 917 124,00	30	12 366,90
2021	Октябрь	3,53	0,01	4 917 124,00	31	14 741,94
2021	Ноябрь	3,94	0,01	4 917 124,00	30	15 923,40
2021	Декабрь	6,87	0,02	4 917 124,00	31	28 690,41
2022	Январь	6,82	0,02	4 917 124,00	31	28 481,60
2022	Февраль	6,82	0,02	4 917 124,00	28	25 725,32
2022	Март	6,82	0,02	4 917 124,00	28	25 725,32
					271	176 670,25

Таким образом документально подтверждена несоразмерность начисленной неустойки по сравнению с требуемой Истцом суммой.

Кроме того, согласно п. 80 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 (ред. от 07.02.2017) "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" если заявлены требования о взыскании неустойки, установленной договором в виде сочетания штрафа и пени за одно нарушение, а должник просит снизить ее размер на основании статьи 333 ГК РФ, суд рассматривает вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательств исходя из общей суммы штрафа и пени.

4. Компенсация морального вреда завышена.

Статья 151 ГК РФ устанавливает ответственность за моральный вред, причиненный гражданину действиями, нарушающими его личные неимущественные права либо посягающими на принадлежащие гражданину другие нематериальные блага. В иных случаях компенсация морального вреда может иметь место при наличии указания об этом в законе. При этом под моральным вредом понимаются нравственные или физические страдания.

Статья 150 ГК РФ к нематериальным благам относит жизнь и здоровье, достоинство личности, личную неприкосновенность, честь и доброе имя, деловую репутацию, неприкосновенность частной жизни, личную и семейную тайну, право свободного передвижения, выбора места пребывания и жительства, право на имя, право авторства, иные личные неимущественные права и другие нематериальные блага, принадлежащие гражданину от рождения или в силу закона, неотчуждаемы и непередаваемы иным способом.

Истцом не указано, какие нравственные или физические страдания ему причинены вследствие просрочки исполнения обязательства по договору, не представлены доказательства наличия нравственных или физических страданий, явившихся следствием нарушения сроков исполнения обязательства. Более того, Ответчик своими действиями не нарушали личные неимущественные права истца, не посягал на принадлежащие ему иные нематериальные блага.

5. Относительно моратория на начисление неустоек и штрафов.

В целях поддержки строительной отрасли и предотвращения банкротства застройщиков Правительством РФ издано постановление от 26.03.2022 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 реестр проблемных объектов 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" (далее – Постановление), касающееся ответственности застройщиков.

Пунктом 1 указанного Постановления установлено, что неустойки (штрафы, пени), иные финансовые санкции, подлежащие с учетом части 9 статьи 4 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" уплате гражданину - участнику долевого строительства за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве, заключенным исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, не начисляются за период со дня вступления в силу настоящего постановления до 31 декабря 2022 г. включительно.

В отношении применения неустойки (штрафов, пени), процентов, возмещения убытков и иных финансовых санкций к застройщику в части их уплаты, предусмотренных настоящим пунктом, требования о которых были предъявлены к исполнению застройщику до даты вступления в силу настоящего постановления, предоставляется отсрочка до 31 декабря 2022 г. включительно. Указанные требования, содержащиеся в исполнительном документе, предъявленном к исполнению со дня вступления в силу настоящего постановления, в период отсрочки не исполняются банками или иными кредитными организациями, осуществляющими обслуживание счетов застройщика.

По смыслу Постановления Правительства №479 не допускается взыскание неустоек и штрафов, предусмотренных как Законом о долевом участии, так и законом о защите прав потребителей, возникших после 29 марта 2022 года.

Право на присуждение предусмотренного п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей штрафа **возникает не в момент нарушения** изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) обязанности добровольно удовлетворить законные требования потребителя, **а в момент удовлетворения судом требований потребителя** и присуждения ему денежных сумм. (Обзор судебной практики по делам о защите прав потребителей утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 14 октября 2020 г.)

По смыслу разъяснений Верховного суда РФ, **штраф возникает/начисляется в момент вынесения решения судом первой инстанции**, следовательно, с учетом введения моратория на начисление и взыскание неустоек и штрафов, предусмотренных как Законом о долевом участии, так и Законом о защите прав потребителей, штраф, предусмотренный п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей **не подлежит взысканию** после вступления в силу Постановления Правительства №479 от 26.03.2022.

6. Судебные расходы завышены.

Расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах (часть 1 статьи 100 ГПК РФ).

Разрешая вопрос о размере сумм, взыскиваемых в возмещение судебных издержек, суд не вправе уменьшать его произвольно, если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов (часть 4 статьи 1 ГПК РФ.).

Вместе с тем в целях реализации задачи судопроизводства по справедливому публичному судебному разбирательству, обеспечения необходимого баланса процессуальных прав и обязанностей сторон (статья 2, 35 ГПК РФ) суд вправе уменьшить размер судебных издержек, в том

числе расходов на оплату услуг представителя, если заявленная к взысканию сумма издержек, исходя из имеющихся в деле доказательств, носит явно неразумный (чрезмерный) характер.

При неполном (частичном) удовлетворении требований расходы на оплату услуг представителя присуждаются каждой из сторон в разумных пределах и распределяются в соответствии с правилом о пропорциональном распределении судебных расходов (статьи 98, 100 ГПК РФ).

Разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги. При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства.

Принимая во внимание характер спора, учитывая степень проделанной представителем работы, которая в массе своей сводится к математическому расчету неустойки, полагаем размер заявленных расходов на оплату услуг представителя чрезмерно завышенным.

7. Относительно отсрочки исполнения решения суда.

Пунктом 1 Постановления Правительства РФ от 26.03.2022 года № 479 (далее – Постановление) установлены особенности применения неустойки и иных мер ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам участия в долевом строительстве.

В частности, в отношении уплаты неустойки, процентов, возмещения убытков, требования о которых предъявлены застройщику до 29.03.2022 (дата вступления в силу Постановления) года предоставляется отсрочка до 31.12.2022 года.

Согласно статье 203 ГПК РФ, суд, рассмотревший дело, исходя из имущественного положения сторон или других обстоятельств вправе отсрочить или рассрочить исполнение решения суда, изменить способ и порядок его исполнения.

8. Относительно необходимости указания в резолютивной части решения суда об исчислении и уплате налога на доходы физических лиц.

Согласно ч. 2 ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи физлицу - участнику объекта долевого строительства застройщик уплачивает ему неустойку (пени) в размере 1/150 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Сумма указанной неустойки отвечает признакам экономической выгоды и является доходом, подлежащим обложению НДФЛ, поскольку такой вид доходов не назван в ст. 217 НК РФ в качестве необлагаемого дохода.

Аналогичной позиции придерживается Минфин (Письма от 16.10.2020 N 03-04-05/90523, от 14.06.2019 N 03-04-05/43687, от 19.06.2018 N 03-04-05/41752, от 16.10.2018 N 03-04-05/74231, от 01.10.2018 N 03-04-05/69992, от 06.09.2018 N 03-04-05/63754, от 23.07.2018 N 03-04-05/51497).

Российские организации, от которых или в результате отношений, с которыми налогоплательщик получил доходы, подлежащие налогообложению, обязаны исчислить, удержать у налогоплательщика и уплатить сумму НДФЛ, исчисленную в соответствии со ст. 225 НК РФ с учетом особенностей, предусмотренных ст. 226 НК РФ. Указанные организации признаются налоговыми агентами и обязаны исполнять обязанности, предусмотренные для налоговых агентов, в частности, ст. 226 НК РФ.

Следует учитывать: если сумма неустойки выплачивается по решению суда, то судом в резолютивной части решения может быть указана сумма дохода, подлежащая взысканию в пользу физического лица, и сумма, которую необходимо удержать в качестве налога и перечислить в бюджетную систему РФ. В этом случае в соответствии с п. 4 ст. 226 НК РФ налоговые агенты

обязаны удержать начисленную сумму НДФЛ непосредственно из доходов налогоплательщика при их фактической выплате.

На основании изложенного, руководствуясь Постановлением Правительства РФ от 29.03.2022 года № 479, статьей 195, 203 ГПК РФ,

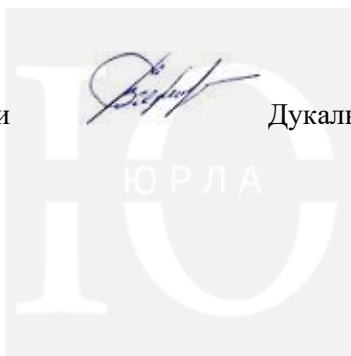
ПРОШУ:

1. Снизить размер неустойки, компенсации морального вреда, судебных расходов.
2. В удовлетворении требования о взыскании штрафа, предусмотренного п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей, отказать в полном объеме.
3. Предоставить отсрочку исполнения решения суда до 31.12.2022.
4. Указать в резолютивной части решения суда сумму дохода, подлежащая взысканию в пользу Истца, и сумму, которую Ответчику необходимо удержать в качестве налога и перечислить в бюджетную систему РФ.

Приложение:

1. Копия доверенности представителя Ответчика.
2. Копия передаточного акта.

Представитель по доверенности



Дукальская Евгения Владимировна