**Р Е Ш Е Н И Е**

И М Е Н Е М Р О С С И Й С К О Й Ф Е Д Е Р А Ц И И
24 июля 2020 года город Казань
Мотивированное решение
Изготовлено 30 июля 2020 года
Авиастроительный районный суд города Казани Республики **Татарстан**в составе:
председательствующего судьи С.Р.Гафуровой,
при секретаре М.М.Гайнутдинове,
с участием
представителя истцов (представителя
ответчиков по встречному иску) Е.В.ФИО1ой,
представителя ответчика (представителя
истца по встречному иску) Б.А.ФИО2а,
рассмотрев в открытом судебном заседании в зале суда гражданское дело по иску ФИО3ой О. Л., ФИО3а И. В. к обществу с ограниченной ответственностью «+++» о **защите прав потребителей**,
по встречному иску общества с ограниченной ответственностью «+++» к ФИО3ой О, Л., ФИО3у Игорю Викторовичу о расторжении договора участия в долевом строительстве, взыскании судебных расходов,

**у с т а н о в и л:**

истцы обратились к ответчику с иском о возложении обязанности передать истцам объект долевого строительства по адресу: РТ, <адрес>, этаж: 5, строительный номер <адрес>, в соответствии с договором № участия в долевом строительстве многоквартирного жилого <адрес> жилого комплекса по <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ по Акту приема-передачи; о взыскании неустойки за просрочку выполнения требований **потребителей**в соответствии с Законом «О **защите прав потребителей**» в размере 1 251 717 рублей 00 копеек по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ, и до даты фактического исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства; о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в соответствии со статьей 6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ №-Ф3 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в размере 101 205 рублей 96 копеек по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ, и до даты фактического исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства; о взыскании компенсации морального вреда в размере 10 000 рублей 00 копеек; о взыскании штрафа.

В обоснование исковых требований указали, что ДД.ММ.ГГГГ между ФИО3ой Оксаны Львовны, ФИО3ым Игорем Викторовичем и ООО «+++» заключен Договор № участия в долевом строительстве многоквартирного жилого <адрес> жилого комплекса по <адрес>, в соответствии с которым застройщик обязался после получения решения на ввод объекта в эксплуатацию передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязался уплатить цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта. Объектом долевого строительства по договору является 1-комнатная квартира, строительный номер №, общая проектная площадь с учетом неотапливаемых помещений с понижающим коэффициентом 18,15 кв.м.; общая проектная площадь без учета летних помещений 17,25; жилая площадь 11,04 кв.м.; этаж: 5. В Соответствии с п. 3.1. Договора цена договора составила 1 526 485 рублей 00 копеек. Оплата цены Договора была произведена Участниками в полном объеме, что подтверждается чеком-ордером от ДД.ММ.ГГГГ на сумму 1 526 485 рублей 00 копеек. Согласно п. 2.2. Договора срок передачи Участнику долевого строительства Объекта долевого строительства определен ДД.ММ.ГГГГ По состоянию на ДД.ММ.ГГГГ Объект долевого строительства (Квартира) истцам не передан. ДД.ММ.ГГГГ в адрес ответчика истцами направлена претензия с требованием передать квартиру по акту приема-передачи в кратчайшие сроки. Претензия получена ответчиком ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается почтовым уведомлением о вручении. Требования истцов до настоящего времени не исполнены. ДД.ММ.ГГГГ истцами получено уведомление о внесении доплаты и уплате неустойки в размере 373 515 рублей 00 копеек, с которыми истцы не согласны. Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истцов с иском в суд.

Ответчик, в свою очередь, обратился с встречными требованиями о признании договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого <адрес> жилого комплекса по <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № расторгнутым; о взыскании в солидарном порядке расходов на оплату государственной пошлины в размере 6 000 рублей 00 копеек.

В обоснование встречных требований указал, что ДД.ММ.ГГГГ между ФИО3ой О.Л., ФИО3ым И.В. и ООО «+++» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого <адрес> жилого комплекса по <адрес> №, по условиям которого застройщик принял на себя обязательство в предусмотренный договором срок построить и передать им объект долевого участия, а покупатель, в свою очередь, принять жилое помещение и оплатить его стоимость в размере 1 526 485 рублей 00 копеек. В силу пункта 3.3. указанного договора участник долевого строительства обязуется уплатить цену договора в срок не позднее трех рабочих дней с момента регистрации договора. Договор участия в долевом строительстве <адрес> зарегистрирован в установленном порядке ДД.ММ.ГГГГ. Следовательно, обязанность по оплате должна была быть исполнена ответчиками не позднее ДД.ММ.ГГГГ. В нарушение упомянутого условия договора оплата произведена лишь ДД.ММ.ГГГГ, то есть более чем с десятимесячной задержкой, что расценивается застройщиком как ненадлежащее исполнение условий договора в злоупотребление **правом**. В связи с этим ДД.ММ.ГГГГ истец, руководствуясь частью 3 статьи 9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обратился к ответчикам с предупреждением о необходимости погашения ими задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Однако это обращение оставлено ими без внимания. Поэтому ДД.ММ.ГГГГ и ДД.ММ.ГГГГ им направлены уведомления о расторжении договора участия в долевом строительстве, также проигнорированные ответчиками. К моменту оплаты ответчиками цены договора рыночная стоимость объекта долевого участия увеличилась до 1 837 410 рублей 00 копеек, о чем свидетельствует отчет об оценке стоимости квартиры от ДД.ММ.ГГГГ №, подготовленный ООО «Региональная оценка собственности «Эксперт». Убытки истца в виде упущенной выгоды составили сумму в размере 310 925 рублей 00 копеек. ДД.ММ.ГГГГ застройщик, не получив ответа на уведомление о расторжении договора и, надеясь на внесудебное урегулирования спора, обратился к ответчикам с требованием о внесении доплаты за увеличение стоимости квартиры и уплаты неустойки за просрочку уплаты стоимости объекта долевого участия. Претензия истца оставлена без удовлетворения. Вследствие чего ДД.ММ.ГГГГ (исх. №) ООО «+++» повторно уведомило ответчиков о расторжении договора участия в долевом строительстве, попросив направить банковские реквизиты для возврата уплаченных с опозданием денежных средств. Ответчики, действуя недобросовестно, существенно нарушили сроки оплаты по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого <адрес> жилого комплекса по <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ № и оставили без внимания все обращения истца. Таким образом, этот договор по правилам закона о долевом участии считается расторгнутым с ДД.ММ.ГГГГ. Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения ООО «+++» с встречными требованиями.

В судебном заседании истцы и их представитель первоначальные требования поддержали, просили удовлетворить, со встречными требованиями не согласились, просили отказать. Ранее представили возражения на встречные требования, из которых следует, что ответчиком нарушены **права**истцов как участников долевого строительства, поскольку ответчиком не был соблюден установленный Федеральным законом от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» порядок одностороннего отказа от исполнения договора долевого участия. Во встречном исковом заявлении указано, что ДД.ММ.ГГГГ ответчик, руководствуясь ч. 3 ст. 9 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», обратился к истцам с уведомлением о необходимости погашения ими задолженности по уплате цены ДДУ и о последствиях неисполнения такого требования, однако обращение было оставлено ими без внимания, в связи с чем ответчиком ДД.ММ.ГГГГ и ДД.ММ.ГГГГ направлены уведомления о расторжении ДДУ. Данный довод ответчика нельзя признать состоятельным, поскольку истцам указанное предупреждение не поступало. Из квитанции об отправке почтовой корреспонденции, приложенной ответчиком, невозможно однозначно установить адрес, по которому была направлена корреспонденция. Также невозможно однозначно установить факт получения истцами предупреждения, поскольку почтовое уведомление о получении истцами предупреждения ответчиком не представлено. Кроме того, из квитанции об отправке корреспонденции невозможно однозначно определить, что ответчиком было направлено истцам именно предупреждение о необходимости погашения задолженности по уплате цены ДДУ, опись вложений также Ответчиком не представлена. Кроме того, в нарушение положений Закона № 214-ФЗ, еще до наступления обстоятельств, изложенных в п. 3 ст. [9](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#AkCg5IcyzpLP) Закона № 214-ФЗ. как указано ответчиком, им были направлены в адрес истцов уведомления о расторжении договора участия в долевом строительстве (исх. от ДД.ММ.ГГГГ, исх. от ДД.ММ.ГГГГ), следовательно, ответчиком была нарушена процедура одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, что привело к нарушению **прав**истцов как участников долевого строительства. При этом истцами оплата цены ДДУ была произведена в полном объеме еще ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается чеком-ордером от ДД.ММ.ГГГГ на сумму 1 526 485 руб. 00 коп., следовательно, у ответчика законных оснований для одностороннего отказа от исполнения договора по причине не оплаты истцами цены ДДУ (уведомления о расторжении договора участия в долевом строительстве от ДД.ММ.ГГГГ и от ДД.ММ.ГГГГ). В последующем ответчик неоднократно направлял в адрес истцов уведомления о расторжении Договора долевого участия в связи с не оплатой истцами цены ДДУ (исх. № от ДД.ММ.ГГГГ, исх. № от ДД.ММ.ГГГГ, исх. № от ДД.ММ.ГГГГ), однако указанные уведомления не имеют юридической силы по следующим основаниям: во-первых, ответчиком не была соблюдена установленная Законом № 214-ФЗ процедура одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, в части направления в установленном законом порядке предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования; во-вторых, указанные уведомления были направлены ответчиком истцам уже после оплаты истцами цены ДДУ в полном объеме. Также истцами от ответчика было получено уведомление о внесении доплаты и уплате неустойки (исх. № от ДД.ММ.ГГГГ) с требованием произвести доплату цены квартиры в размере 373 515 рублей 00 копеек в связи с увеличением рыночной стоимости квартиры и уплатить неустойку. Договором № участия в долевом строительстве многоквартирного жилого <адрес> жилого комплекса по <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ предусмотрено, что цена является фиксированной, за исключением случаев, предусмотренных в п.п. 3.4., 3.5. ДДУ (т.е., в случае увеличения или уменьшения общей площади квартиры по сравнению с проектной площадью). Таким образом, ни законом, ни Договором, ни соглашением сторон не предусмотрено такое изменение стоимости подлежащей передаче Участникам квартиры, как увеличение рыночной стоимости квартиры. Следовательно, требование ответчика о доплате цены квартиры в связи с увеличением ее рыночной стоимости, является незаконным. При этом истцы полагают необходимым обратить внимание суда на тот факт, что в уведомлении о внесении доплаты и уплате неустойки (исх. № от ДД.ММ.ГГГГ) ответчик требует незамедлительно произвести доплату цены квартиры в размере 373 515 рублей 00 копеек, поскольку к моменту оплаты истцами цены ДДУ рыночная стоимость объекта долевого участия якобы возросла до 1 900 000 рублей 00 копеек, ничем, однако, не подтверждая размер доплаты, в то время как, согласно встречному исковому заявлению ответчика, ответчик уже указывает, что к моменту оплаты истцами цены ДДУ цена объекта долевого участия возросла только до 1 837 410 рублей 00 копеек, в связи с чем убытки ответчика составили 310 925 рублей 00 копеек, и предоставляет Отчет об оценке рыночной стоимости квартиры от ДД.ММ.ГГГГ №. Разница между размером истребуемой первоначально суммой доплаты и последующей суммой доплаты составляет 62 590,00 руб. (373 515,00 руб. - 310 925,00 руб. = 62 590,00 руб.). То есть, в случае незамедлительного исполнения истцами незаконного требования ответчика о доплате, на стороне ответчика возникло бы неосновательное обогащение в размере 62 590 рублей 00 копеек. Также в уведомлении о внесении доплаты и уплате неустойки (исх. № от ДД.ММ.ГГГГ) ответчик указывает, что в случае неоплаты истцами суммы увеличения стоимости квартиры, он будет вынужден отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке с возложением на истцов всех расходов по отказу от исполнения договора, а также с возможным последующим обращением в суд. Таким образом, ответчик принуждает истцов к исполнению незаконного требования о доплате стоимости квартиры посредством угрозы применения санкций за такое неисполнение. Уведомления об одностороннем отказе от исполнения ДДУ (исх. от ДД.ММ.ГГГГ, исх. от ДД.ММ.ГГГГ направлены ответчиком истцам уже после подачи документов на расторжение ДДУ в Росреестр по РТ (ДД.ММ.ГГГГ), следовательно, при подаче ответчиком документов на расторжение ДДУ в Росреестр РТ им были нарушены положения ст. 48 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», что привело к нарушению **прав**истцов как участников долевого строительства. Учитывая то, что ответчиком не был соблюден установленный Федеральным законом от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» порядок одностороннего отказа от исполнения договора, а также установленная Федеральным законом от ДД.ММ.ГГГГ № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» процедура расторжения Договора долевого участия, вследствие чего ответчиком были нарушены **права**истцов, как участников долевого строительства, встречные требования подлежат отклонению.

В судебном заседании ответчик (истец по встречному иску) с первоначальными требованиями не согласился, встречные требования поддержал в полном объеме. Ранее представил возражение на первоначальное исковое заявление, из которого следует, что ДД.ММ.ГГГГ между истцами и ООО «+++» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого <адрес> жилого комплекса по <адрес> №, по условиям которого застройщик принял на себя обязательство в предусмотренный договором срок построить и передать им объект долевого участия, а они, в свою очередь, принять жилое помещение и оплатить его стоимость в размере 1 526 485 рублей 00 копеек. Договор участия в долевом строительстве <адрес> зарегистрирован в установленном законом порядке ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 24). Следовательно, обязанность по оплате должна была быть исполнена истцами не позднее ДД.ММ.ГГГГ. В нарушение упомянутого условия договора оплата произведена лишь ДД.ММ.ГГГГ (л.д. 25), то есть более чем с десятимесячной задержкой, что расценивается застройщиком как ненадлежащее исполнение условий договора и злоупотребление **правом**. В связи с этим ДД.ММ.ГГГГ ООО «+++», руководствуясь частью 3 статьи 9 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обратился к истцам с предупреждением о необходимости погашения задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Однако это обращение оставлено без внимания. Поэтому ДД.ММ.ГГГГ и ДД.ММ.ГГГГ участникам долевого строительства направлены уведомления о расторжении договора участия в долевом строительстве, которые также проигнорированные истцами. Следовательно, ООО «+++», вопреки голословным доводам истцов, соблюден порядок расторжения договора участия в долевом строительстве. К моменту оплаты истцами цены договора рыночная стоимость объекта долевого участия увеличилась до 1 837 410 рублей 00 копеек, о чем свидетельствует отчет об оценке рыночной стоимости квартиры от ДД.ММ.ГГГГ №, подготовленный ООО «Региональная оценка собственности «Эксперт».

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

В соответствии со статьей 4 Федерального закона "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 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 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.

Установлено, что ДД.ММ.ГГГГ между ООО «+++» и ФИО3ой О.Л., ФИО3ым И.В. заключен договор участия в долевом строительстве жилого комплекса расположенного по адресу: <адрес> №.

Объектом договора участия в долевом строительстве является однокомнатная <адрес>, площадью 18,15 кв.м., на 5 этаже, блок секция 10, в многоквартирном жилом доме по строительному адресу: <адрес>.

Согласно пункту 2.2 договора участия в долевом строительстве жилого комплекса плановый срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлен – ДД.ММ.ГГГГ, срок передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства – ДД.ММ.ГГГГ.

В соответствии с пунктом 3.1 договора его цена на момент заключения сделки составляла 1 526 485 рублей 00 копеек, срок оплаты установлен до ДД.ММ.ГГГГ.

Разделом 3 договора установлено, что цена договора на момент заключения настоящего Договора составляет 1 526 485 рублей 00 копеек и рассчитана исходя из базовой стоимости 1 (одного) кв.м., общей площади Объекта долевого строительства.

Цена настоящего договора определяется в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) Объекта долевого строительства, на оплату расходов, связанных с заключением договора, а также на уплату процентов по привлеченным денежным средствам и на оплату услуг застройщика. Стоимость оплаты услуг застройщика не может превышать 5% от цены Договора. Денежные средства и иные активы, оставшиеся в распоряжении Застройщика после завершения строительства Объекта, являются вознаграждением Застройщика за проведение им комплекса мероприятий по правовому, техническому, организационному обеспечению строительства.

Стоимость 1 кв. метра общей площади Объекта долевого строительства на момент заключения договора составляет 84 103 рублей 86 копеек.

Участник обязуется уплатить цену договора (п.3.1 Договора) путем перечисления денежных средств в безналичном порядке на расчетный счет Застройщика не позднее 3 (трех) рабочих дней с момента государственной регистрации договора долевого участия.

ДД.ММ.ГГГГ многоквартирный жилой дом по строительному адресу: <адрес> введен в эксплуатацию.

Оплата цены договора произведена участниками в полном объеме, что подтверждается чеком-ордером от ДД.ММ.ГГГГ на сумму 1 526 485 рублей 00 копеек.

ДД.ММ.ГГГГ в адрес ответчика истцами направлена претензия с требованием передать квартиру по акту приема-передачи в кратчайшие сроки.

Претензия получена ответчиком ДД.ММ.ГГГГ, что подтверждается почтовым уведомлением о вручении.

Требования истцов до настоящего времени не исполнены.

По состоянию на ДД.ММ.ГГГГ объект долевого строительства (квартира) истцам не передан.

В соответствии с частью 4 статьи [5](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#diIsfxRHRCbT) Закона № 214-ФЗ в случае, если в соответствии с договором уплата цены договора должна производиться участником долевого строительства путем единовременного внесения платежа, просрочка внесения платежа в течение более чем два месяца является основанием для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора.

В силу положений пункта 3 статьи [9](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#AkCg5IcyzpLP) Федерального закона № 214-ФЗ, в случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 настоящего Федерального закона, застройщик **вправе**расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 настоящего Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет **право**в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с частью 4 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 4 статьи 9 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ в случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

В соответствии с пунктом 5 статьи [9](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#AkCg5IcyzpLP) Федерального закона № 214-ФЗ в случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора по основаниям, предусмотренным частями 4 и 5 статьи 5 настоящего Федерального закона, застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

Если в указанный срок участник долевого строительства не обратился к застройщику за получением денежных средств, уплаченных участником долевого строительства в счет цены договора, застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, о чем сообщается участнику долевого строительства.

ДД.ММ.ГГГГ в адрес участника долевого строительства ФИО3а И.В. направлена претензия № от ДД.ММ.ГГГГ о необходимости погашения участником долевого строительства задолженности. Участнику долевого строительства ФИО3ой О.Л. претензия не направлялась.

ДД.ММ.ГГГГ ООО «+++» обратилось к участникам долевого строительства с уведомлением о необходимости погашения задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. Извещение направлено ФИО3у И.В., оставлено без внимания, ДД.ММ.ГГГГ корреспонденция возвращена по истечению срока хранения. В адрес ФИО3ой О.Л. уведомление ДД.ММ.ГГГГ не направлялось.

ДД.ММ.ГГГГ ФИО3ой О.Л. направлено уведомление о расторжении договора участия в долевом строительстве. ДД.ММ.ГГГГ корреспонденция возвращена по истечению срока хранения. В адрес ФИО3а И.В. ДД.ММ.ГГГГ уведомление не направлялось.

ДД.ММ.ГГГГ ООО «+++» в адрес ФИО3ой О.Л. направлено уведомление о расторжении договора долевого участия, ДД.ММ.ГГГГ корреспонденция возвращена по истечению срока хранения.

Таким образом, все уведомления о расторжении спорного договора застройщиком направлены участникам долевого строительства после получения оплаты по договору.

Доводы представителя ответчика о том, что застройщик намеревался вернуть полученные деньги от ФИО3а И.В., ФИО3ой О.Л. в связи с расторжение договора суд находит не состоятельными, поскольку застройщик обязанность зачислить эти денежные средства в депозит нотариуса по месту нахождения застройщика, и сообщить об этом участнику долевого строительства не исполнил.

Кроме того, поскольку застройщиком нарушена процедура расторжения договора долевого участия, оснований для удовлетворения встречных требований не имеется.

Согласно части 2 статьи 6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Исходя из пункта 2 статьи 27 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», его действия распространяются на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создание) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешение на строительство которых получены после вступления в силу данного Федерального закона.

На основании действующего законодательства Российской Федерации, ООО «+++» **вправе**расторгнуть договор не ранее, чем через тридцать дней после получения предупреждения участниками долевого строительства.

Согласно части 9 статьи 4 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о **защите прав потребителей**в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом. Таким образом, правоотношения, возникшие между сторонами, регулируются положениями Федерального закона РФ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также Закона РФ «О **защите прав потребителей**».

В соответствии с пунктом 5 статьи 5 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае, если в соответствии с договором уплата пени договора должна производиться участником долевого строительства путем внесения платежей в предусмотренный договором период, систематическое нарушение участником долевого строительства сроков внесения платежей, то есть внесения срока платежа в течение более чем три месяца, является основанием для од постороннего отказа застройщика от исполнения договора в порядке, предусмотренном статьей 9 названного Закона.

Согласно части 3 статьи [9](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#AkCg5IcyzpLP) Федерального закона № 214-ФЗ в случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 настоящего Федерального закона, застройщик **вправе**расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 настоящего Федерального закона, предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет **право**в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с частью 4 настоящей статьи.

В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказа от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

Из содержания части 4 статьи [8](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#jU8FWZBrf71S) Федерального закона № 214-ФЗ следует, что предупреждение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку.

Таким образом, Федерального закона № 214-ФЗ предъявляются строгие требования к порядку одностороннего расторжения договоров долевого участия, поскольку нарушение порядка расторжения указанных договоров влечет существенное нарушение **прав**и законных интересов дольщика.

Анализируя представленные в материалы дела документы, суд приходит к выводу о том, что односторонний отказ ООО «+++» от исполнения договора участия в долевом строительстве осуществлен с нарушением требований статей [8](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#jU8FWZBrf71S), [9](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#AkCg5IcyzpLP) Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», поскольку ООО «+++» не соблюден месячный срок с момента направления уведомления, что нарушает **права**истцов как участников долевого строительства.

Кроме того, в нарушение положений Закона № 214-ФЗ, еще до наступления обстоятельств, изложенных в пункте 3 статьи [9](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#AkCg5IcyzpLP) Закона № 214-ФЗ, ООО «+++» направлены в адрес ФИО3а И.В., ФИО3ой О.Л. уведомления о расторжении договора участия в долевом строительстве (исх. от ДД.ММ.ГГГГ, исх. от ДД.ММ.ГГГГ).

На основании изложенного, суд приходит к выводу о том, что требования истцов по первоначальному иску о возложении обязанности передать объект долевого строительства по адресу: РТ, <адрес>, этаж: 5, строительный номер <адрес>, в соответствии с Договором № участия в долевом строительстве многоквартирного жилого <адрес> жилого комплекса по <адрес> от ДД.ММ.ГГГГ по Акту приема-передачи подлежат удовлетворению. Соответственно, встречные требования о расторжении договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого <адрес> жилого комплекса по <адрес> № от ДД.ММ.ГГГГ подлежат отклонению.

Поскольку разрешение на строительство дома было получено после вступления в силу Федерального закона № 214-ФЗ от ДД.ММ.ГГГГ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», законодательство РФ о **защите прав потребителей**применяется к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, лишь в части, не урегулированной вышеуказанным Законом (с часть 9 статьи 4 названного Федерального Закона).

Факт ненадлежащего исполнения ООО «+++» своих обязательств по своевременной передаче квартиры ФИО3у И.В., ФИО3ой О.Л. в ходе судебного разбирательства установлен, следовательно, имеются правовые основания для взыскания с ООО «+++» неустойки в соответствии с пунктом 2 статьи 6 Федерального закона от ДД.ММ.ГГГГ № 214-ФЗ.

На основании статьи [328](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-328_1/) Гражданского кодекса Российской Федерации встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое обусловлено исполнением другой стороной своих обязательств.В случае непредставления обязанной стороной предусмотренного договором исполнения обязательства либо при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что такое исполнение не будет произведено в установленный срок, сторона, на которой лежит встречное исполнение, **вправе**приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения этого обязательства и потребовать возмещения убытков.

Если предусмотренное договором исполнение обязательства произведено не в полном объеме, сторона, на которой лежит встречное исполнение, **вправе**приостановить исполнение своего обязательства или отказаться от исполнения в части, соответствующей непредставленному исполнению.

Ни одна из сторон обязательства, по условиям которого предусмотрено встречное исполнение, не **вправе**требовать по суду исполнения, не предоставив причитающегося с нее по обязательству другой стороне.

Как следует из разъяснений, изложенных в пункте 57 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации об обязательствах и их исполнении" встречным признается исполнение обязательства одной из сторон, которое обусловлено исполнением другой стороной своих обязательств, вне зависимости от того, предусмотрели ли стороны очередность исполнения своих обязанностей. Например, по общему правилу в договоре купли-продажи обязанность продавца передать товар в собственность покупателя и обязанность последнего оплатить товар являются встречными по отношению друг к другу.

С учетом изложенного, выводы суда апелляционной инстанции о том, что обязанность застройщика по передаче объекта участнику строительства является встречной по отношению к обязанности участника строительства произвести оплату, основаны на правильном применении и толковании норм материального **права**.

Таким образом, суд не соглашается с предоставленным расчетом неустойки за период с ДД.ММ.ГГГГ по ДД.ММ.ГГГГ в размере 101 205 рублей 96 копеек. Расчет должен производиться с ДД.ММ.ГГГГ.

Задолженность:

1 526 485p

Период просрочки

с ДД.ММ.ГГГГ по 30.04.2020

Статус:
Физическое лицо
Расчёт ставки:
По периодам действия ставки
Задолженность
Период просрочки
Ставка
Формула
Проценты
c
по
дней
1 526 485p
18.12.2019
09.02.2020
54
6.25
1526485 x 54 x 2 x 1/300 x 6.25%
34 345.91p
1 526 485p
10.02.2020
26.04.2020
77
6
1526485 x 77 x 2 x 1/300 x 6%
47 015.74p
1 526 485p
27.04.2020
30.04.2020
4
5.5
1526485 x 4 x 2 x 1/300 x 5.5%
2 238.84p
ИТОГО:
83 600.50p
Представителем ООО «+++» заявлено ходатайство о явной несоразмерности размера неустойки последствиям нарушения обязательств, указав, что просрочка сдачи объекта имела место по причине финансовых трудностей у застройщика.

В соответствии со статей [333](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/) Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая взысканию неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд **вправе**уменьшить неустойку.

В пункте 71 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" содержатся разъяснения о том, что если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме.

С учетом позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в пункте 2 Определения от ДД.ММ.ГГГГ №-О, положения пункта 1 статьи [333](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/) Гражданского кодекса Российской Федерации содержат 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 правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления **правом**свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, - на реализацию требования статьи [17](https://sudact.ru/law/konstitutsiia/#6NlCTjEEWarB) (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](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/) Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет не о **праве**суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба.

Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Критериями установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки, значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательства, длительность неисполнения обязательства и другие обстоятельства. Пунктом 42 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № "О некоторых вопросах, связанных с применением части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации" установлено, что при разрешении вопроса об уменьшении неустойки следует иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

Таким образом, учитывая, что неустойка по своей природе 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, суд, исходя из принципа разумности и справедливости, считает необходимым снизить размер неустойки, подлежащей взысканию с ООО «+++» до 30 000 рублей 00 копеек, то есть в пользу ФИО3ой О.Л. – 15 000 рублей 00 копеек и в пользу ФИО3а И.В. в размере 15 000 рублей 00 копеек.

Обращаясь к требованиям истца о взыскании неустойки за просрочку выполнения требований **потребителей**в соответствии с Законом «О **защите прав потребителей**» в размере 1 251 717 рублей 00 копеек по состоянию на ДД.ММ.ГГГГ, и до даты фактического исполнения обязательств по передаче объекта долевого строительства, суд приходит к выводу о том, что требования подлежат отклонению и исходит из следующего.

Согласно пункту 1 статьи 23 Закона Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № "О **защите прав потребителей**" за нарушение предусмотренных статьями 20, 21 и 22 настоящего Закона сроков, а также за невыполнение (задержку выполнения) требования **потребителя**о предоставлении ему на период ремонта (замены) аналогичного товара продавец (изготовитель, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер), допустивший такие нарушения, уплачивает **потребителю**за каждый день просрочки неустойку (пеню) в размере одного процента цены товара.

Пунктом 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о **защите прав потребителей**" разъяснено, что если отдельные виды отношений с участием **потребителей**регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского **права**(например, договор участия в долевом строительстве, договор страхования, как личного, так и имущественного, договор банковского вклада, договор перевозки, договор энергоснабжения), то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о **защите прав потребителей**применяется в части, не урегулированной специальными законами.

На основании статьи [15](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#rF26Jp5Yz7Ja) Закона Российской Федерации "О **защите прав потребителей**" моральный вред, причиненный **потребителю**вследствие нарушения изготовителем (исполнителем, продавцом) или организацией, выполняющей функции изготовителя (продавца) на основании договора с ним **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.

При решении судом вопроса о компенсации морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения **прав потребителя**(пункт 45 Постановления Пленума Российской Федерации № от ДД.ММ.ГГГГ "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о **защите прав потребителей**").

Согласно пункту 2 статьи [1101](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-59/ss-4_5/statia-1101/) Гражданского кодекса Российской Федерации при определении размера компенсации вреда должны учитываться требования разумности и справедливости.

Факт нарушения ответчиком **прав**истцов ввиду нарушения сроков передачи объекта долевого строительства и игнорирование ответчиком законных требований истцов нашел свое подтверждение в ходе судебного разбирательства.

Учитывая фактические обстоятельства дела, исходя из принципа разумности и справедливости, суд полагает необходимым взыскать с ответчика в пользу истцов в счет компенсации морального вреда 10 000 рублей 00 копеек, то есть по 5 000 рублей 00 копеек в пользу каждого.

На основании пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № "О **защите прав потребителей**" и пункта 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ № "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о **защите прав потребителей**" 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**независимо от того, заявлялось ли такое требование суду.

Ввиду того, что требования истцов в добровольном порядке не были удовлетворены, то в силу гражданского законодательства с ответчика подлежит взысканию штраф в пользу **потребителей**, который по расчету суда составил 20 000 рублей 60 копеек, то есть по 10 000 рублей 00 копеек в пользу каждого.

Вместе с тем пункт 6 статьи [13](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#VkbDcoQcFPmp) Федерального закона «О **защите прав потребителей**» не содержит запрета на уменьшение судом штрафа с учетом конкретных обстоятельств дела.

В пункте 5 Обзора Верховного Суда Российской Федерации по отдельным вопросам судебной практики о применении законодательства о **защите прав потребителей**при рассмотрении гражданских дел", утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от ДД.ММ.ГГГГ, даны разъяснения о необходимости снижения размера штрафа в случае уменьшения общей суммы, присужденной судом в пользу **потребителя**. При этом разъяснений, запрещающих возможность снижения размера штрафа, предусмотренного пунктом 6 статьи [13](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#VkbDcoQcFPmp) Закона Российской Федерации "О **защите прав потребителей**", в указанном Обзоре не содержится.

Учитывая правовую позицию Конституционного Суда Российской Федерации, изложенную в Постановлениях от ДД.ММ.ГГГГ №-П, от ДД.ММ.ГГГГ №-П, разъяснения Пленума Верховного Суда РФ о гражданско-правовой природе штрафа, содержащиеся в п. 46 постановления от ДД.ММ.ГГГГ № "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о **защите прав потребителей**", и несоразмерность штрафа последствиям нарушения **прав потребителя**, суд считает возможным снизить размер подлежащего взысканию с ответчика штрафа до 4 000 рублей 00 копеек (по 2 000 рублей 00 копеек в пользу каждого истца). Указанный размер штрафа соразмерен допущенному правонарушению с учетом степени вины, характера и размера причиненного вреда.

Кроме того, поскольку истцы освобождены от уплаты государственной пошлины при подаче иска в суд, по правилам статьи [103](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-103/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации с учетом положений подпункта 1 пункта 1 статьи [333.19](https://sudact.ru/law/nk-rf-chast2/razdel-viii/glava-25.3/statia-333.19_1/) Налогового кодекса Российской Федерации с ответчика подлежит взысканию государственная пошлина в размере 7 700 рублей 00 копеек в доход местного бюджета.

На основании изложенного, руководствуясь статьями [194](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-194/) - [198](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-198/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**РЕШИЛ:**

Иск ФИО3ой Оксаны Львовны, ФИО3а Игоря Викторовича к обществу с ограниченной ответственностью «+++» о **защите прав потребителей**, а именно: о возложении обязанности передать объект долевого строительства по акту, взыскании неустойки, компенсации морального вреда, взыскании штрафа - удовлетворить частично.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «+++» передать по акту приема-передачи ФИО3ой Оксане Львовне, ФИО3у Игорю Викторовичу объект долевого строительства – квартиру по адресу <адрес>.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «+++» в пользу ФИО3ой Оксаны Львовны неустойку в размере 15 000 рублей 00 копеек; компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей 00 копеек; штраф в размере 2 000 рублей 00 копеек.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «+++» в пользу ФИО3а Игоря Викторовича неустойку в размере 15 000 рублей 00 копеек; компенсацию морального вреда в размере 5 000 рублей 00 копеек; штраф в размере 2 000 рублей 00 копеек.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «+++» в пользу в бюджет муниципального образования <адрес> государственную пошлину 7 700 рублей 00 копеек.

В остальной части иска отказать.

Встречный иск общества с ограниченной ответственностью «+++» к ФИО3ой Оксане Львовне, ФИО3у Игорю Викторовича о расторжении договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого <адрес> жилого комплекса по <адрес> № от ДД.ММ.ГГГГ - оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Верховный Суд Республики **Татарстан**через Авиастроительный районный суд <адрес> в течение одного месяца со дня принятия.

Судья: С.Р. Гафурова