**РЕШЕНИЕ**

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

28.11.2019 года город **Казань**

Приволжский районный суд г. **Казани**Республики Татарстан в составе

председательствующего - судьи Р.З. Хабибуллина,

при секретаре судебного заседания А.Р. Камаевой,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению ФИО1а Р. К., ФИО2ой Л. Р. к ООО «+++» о **защите прав потребителей**,

**УСТАНОВИЛ:**

Истец обратился в суд с иском к ответчику о недействительности уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора купли-продажи № С300classik/2 от 22.05.2019 от 17.10.2019 исх. №, взыскании компенсации морального вреда в размере 51000 руб., штрафа, в обоснование иска указав, что 22.05.2019 между сторонами был заключен договор купли-продажи № С300classik/2, по условиям которого ответчик обязался продать, а покупатели приобрести в собственность жилой дом проекта С300classik, назначение жилое, 1-этажный, общей площадью 93,1кв.м., земельный участок, ориентировочной площадью 522кв.м., расположенный в комьюнити парк BrightPark, под проектным номером № 8, согласно плану комьюнити, утвержденному продавцом. Согласно п. 3 договора купли-продажи продавец передает вышеуказанный земельный участок и жилой дом, согласно проекту в степени отделки, согласованной сторонами в приложении № 2 к настоящему договору по истечении 8 месяцев со дня заключения договора. 09.10.2019 в адрес истца от ответчика поступило уведомление о продавца об изменении генплана застройки 1-й очереди строительной площадки BrightPark, по указанной причине площадь приобретаемого земельного участка увеличилась с 522 кв.м., до 650 кв.м., в связи с чем ответчик предложил произвести доплату за увеличение площади земельного участка в размере 288000 руб., а также уведомил об увеличении стоимости строительства жилого дома на 881787 руб., в связи с изменением условий работы с поставщиками материалов, в случае изменения спецификации используемых строительных материалов, доплачивать за строительство жилого дома не нужно. Ответчиком предложено подписать один из двух предлагаемых дополнительных соглашений к договору купли-продажи на следующих измененных условиях (на выбор покупателя).

Вариант 1 (изменение спецификации и земельного участка) жилой дом проекта С300classik/2, назначение жилое, 1-этажный, общей площадью 94,87 кв.м., земельный участок, ориентировочной площадью 650 кв.м., расположенный в комьюнити парке BrightPark, под проектным номером №, согласно плана комьюнити, утверждаемому продавцом. Произвести оплату в размере 4283000 руб., которая складывается из стоимости дома в размере 2742000 руб. и стоимости земельного участка в размере 1541000 руб.

Вариант 2 (удорожание жилого дома и земельного участка) жилой дом проекта С300classik/2, назначение жилое, 1-этажный, общей площадью 94,87 кв.м., земельный участок, ориентировочной площадью 650 кв.м., расположенный в комьюнити парке BrightPark, под проектным номером №, согласно плана комьюнити, утверждаемому продавцом. Произвести оплату в размере 5164757 руб., которая складывается из стоимости дома в размере 3626757 руб. и стоимости земельного участка в размере 1541000 руб.

Изучив данные варианты истцы обратились к ответчику с претензией 15.10.2019, в которой указали на недопустимость одностороннего изменения условий договора, а также сообщили ответчику о готовности рассмотреть возможность оплаты за земельный участок в случае увелдичения площади в разумных пределах и с последующим оформлением передаточного акта на земельный участок.

В ответ на претензию ответчик направил 17.10.2019 в адрес истцом уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора купли-продажи № С300classik/2 от 22.05.2019 со ссылкой на п. 11 договора купли-продажи, в соответствии с которым продавец **вправе**в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора при условии письменного уведомления другой стороны не менее, чем за 10 календарных дней до даты расторжения, указанной в уведомлении о расторжении …».

Полагая, что одностороннее изменение условий договора является незаконным истцы обратились в суд с заявленным требованиями в приведенной формулировке.

В соответствии с п. 2 ст. [1](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-1/glava-1/statia-1/) Гражданского кодекса Российской Федерации, граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские **права**своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих **прав**и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

В соответствии со ст. ст. [9](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-1/glava-2/statia-9/). [10](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-1/glava-2/statia-10/) Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские нрава, добросовестность участников гражданского оборота предполагается.

Согласно пункту 4 статьи [421](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-27/statia-421/) Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключение договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами.

На основании части 1 статьи [56](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-6/statia-56/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии со статьей [309](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-309/) Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу п. 1 и абз. 2 п. 2 ст. [310 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-310/) односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В случае, если исполнение обязательства связано с осуществлением предпринимательской деятельности не всеми его сторонами, **право**на одностороннее изменение его условий или отказ от исполнения обязательства может быть предоставлено договором лишь стороне, не осуществляющей предпринимательской деятельности, за исключением случаев, когда законом или иным правовым актом предусмотрена возможность предоставления договором такого **права**другой стороне.

Согласно ст. [429 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-27/statia-429/) по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

В соответствии со ст. [454 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-30/ss-1/statia-454/) по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

На основании ст. [702 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-37/ss-1_3/statia-702/) по договору подряда одна сторона (подрядчик) обязуется выполнить по заданию другой стороны (заказчика) определенную работу и сдать ее результат заказчику, а заказчик обязуется принять результат работы и оплатить его.

Согласно ст. 709 в договоре подряда указываются цена подлежащей выполнению работы или способы ее определения. При отсутствии в договоре таких указаний цена определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса.

Цена работы (смета) может быть приблизительной или твердой. При отсутствии других указаний в договоре подряда цена работы считается твердой (. 4 ст. [709 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-37/ss-1_3/statia-709/)).

В силу п. 6 ст. [709 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-37/ss-1_3/statia-709/) подрядчик не **вправе**требовать увеличения твердой цены, а заказчик ее уменьшения, в том числе в случае, когда в момент заключения договора подряда исключалась возможность предусмотреть полный объем подлежащих выполнению работ или необходимых для этого расходов.

При существенном возрастании стоимости материалов и оборудования, предоставленных подрядчиком, а также оказываемых ему третьими лицами услуг, которые нельзя было предусмотреть при заключении договора, подрядчик имеет **право**требовать увеличения установленной цены, а при отказе заказчика выполнить это требование - расторжения договора в соответствии со статьей 451 настоящего Кодекса (абз. 2 п. 6 ст. [709 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-37/ss-1_3/statia-709/)).

В соответствии с п. 1 ст. [16](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#6ZpWkLFsGrbT) Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-[1](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#Lxg93orsmfHH) "О **защите прав потребителей**" условия договора, ущемляющие **права потребителя**по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области **защиты прав потребителей**, признаются недействительными.

Из материалов дела следует, что 22.05.2019 между сторонами был заключен договор купли-продажи № С300classik/2, по условиям которого ответчик обязался продать, а истцы приобрести в собственность жилой дом проекта С300classik, назначение жилое, 1-этажный, общей площадью 93,1кв.м., земельный участок, ориентировочной площадью 522кв.м., расположенный в комьюнити парк BrightPark, под проектным номером №, согласно плану комьюнити, утвержденному продавцом.

Согласно п. 3 договора купли-продажи продавец передает вышеуказанный земельный участок и жилой дом, согласно проекту в степени отделки, согласованной сторонами в приложении № к настоящему договору по истечении 8 месяцев со дня заключения договора.

Таким образом, между сторонами фактически заключен договор купли-продажи будущей вещи и по своему смыслу и содержанию является смешанным договором, содержащим также условия и обязательства по осуществлении подрядных работ на данном земельном участке.

09.10.2019 в адрес истцов от ответчика поступило уведомление об изменении генплана застройки 1-й очереди строительной площадки BrightPark, по указанной причине площадь приобретаемого земельного участка увеличилась с 522 кв.м., до 650 кв.м., в связи с чем, ответчик предложил произвести доплату за увеличение площади земельного участка в размере 288000 руб., а также уведомил об увеличении стоимости строительства жилого дома на 881787 руб., в связи с изменением условий работы с поставщиками материалов, в случае изменения спецификации используемых строительных материалов, доплачивать за строительство жилого дома не нужно.

Ответчиком предложено подписать один из двух предлагаемых дополнительных соглашений к договору купли-продажи на следующих измененных условиях (на выбор покупателя).

Вариант 1 (изменение спецификации строения, без увеличения ее стоимости и изменение площади и стоимости земельного участка) жилой дом проекта С300classik/2, назначение жилое, 1-этажный, общей площадью 94,87 кв.м., земельный участок, ориентировочной площадью 650 кв.м., расположенный в комьюнити парке BrightPark, под проектным номером №, согласно плана комьюнити, утверждаемому продавцом. Произвести оплату в размере 4283000 руб., которая складывается из стоимости дома в размере 2742000 руб. и стоимости земельного участка в размере 1541000 руб.

Вариант 2 (удорожание жилого дома с сохранением прежней спецификации и изменение площади и стоимости земельного участка) жилой дом проекта С300classik/2, назначение жилое, 1-этажный, общей площадью 94,87 кв.м., земельный участок, ориентировочной площадью 650 кв.м., расположенный в комьюнити парке BrightPark, под проектным номером №, согласно плана комьюнити, утверждаемому продавцом. Произвести оплату в размере 5164757 руб., которая складывается из стоимости дома в размере 3626757 руб. и стоимости земельного участка в размере 1541000 руб.

Изучив данные варианты истцы обратились к ответчику с претензией 15.10.2019, в которой указали на недопустимость одностороннего изменения условий договора, а также сообщили ответчику о готовности рассмотреть возможность оплаты за земельный участок в случае увеличения площади в разумных пределах и с последующим оформлением передаточного акта на земельный участок.

В ответ на претензию ответчик направил 17.10.2019 в адрес истцом уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора купли-продажи № С300classik/2 от 22.05.2019 со ссылкой на п. 11 договора купли-продажи, в соответствии с которым продавец **вправе**в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего договора при условии письменного уведомления другой стороны не менее, чем за 10 календарных дней до даты расторжения, указанной в уведомлении о расторжении …».

В ходе рассмотрения дела установлено, что направление ответчиком отказа от исполнения договора и его расторжение было мотивировано отказом истца от подписания дополнительного соглашения к договору, согласно которому на выбор истца подлежали изменению либо стоимость строительства дома в связи с изменением условий работы с поставщиками строительных материалов и увеличением их стоимости либо изменение используемых материалов на более дешевые, в целях сохранения прежней цены строительных работ.

Увеличение стоимости земельного участка в связи с увеличением его площади истцы не оспаривали и были готовы оплатить разницу в случае согласия ответчика сохранить прежнюю стоимость строительства дома и используемых строительных материалов.

Как следует из текста договора стороны согласовали общую стоимость договора в размере 3995000 руб., которая складывается из стоимости дома 2742000 руб. и земельного участка в размере 1253000 руб. В силу п. 4 ст. [709 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-37/ss-1_3/statia-709/) согласованная между сторонами цена дома (строительства дома) является твердой.

Согласно приложению № 2 к договору «Техническая характеристика объекта» сторонами определены наименование, виды и характеристики строительных материалов и работ в целях строительства дома согласованной площади. Объем подлежащих выполнению работ или необходимых для этого расходов сторонами не согласовывался, смета не утверждалась.

При указанных обстоятельствах ответчик не **вправе**требовать увеличения цены строительства дома в силу абз. 1 п. 6 ст. [709 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-37/ss-1_3/statia-709/).

В этой связи ссылка ответчика на возрастание стоимости согласованных сторонами и используемых при строительстве дома строительных материалов и изменение условий работы с поставщиками значения не имеет, и основанием для изменения цены договора не является.

При указанных обстоятельствах выдвижение ответчиком ультимативных условий сохранения договорных отношений при условии заключения дополнительного соглашения к договору об изменении его цены либо используемых при строительстве дома материалов указывает на недобросовестное осуществление ответчиком своих **прав**, что с точки зрения ст. [10 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-1/glava-2/statia-10/) является недопустимым.

Влияние возможностью одностороннего расторжения договора на решение истцов в целях изменения условий договора при отсутствии на то законных оснований и добровольного волеизъявления последних, противоречит действующему законодательству, ухудшает положение **потребителя**и ущемляет его **права**.

Исходя из установленных в ходе судебного разбирательства причин одностороннего отказа ответчика от исполнения договора суд не может признать его законным и обоснованным.

Направление одностороннего отказа от исполнения договора со ссылкой на п. 11 договора нарушает **права**истцов в части сохранения твердой цены договора в прежнем размере на основании абз. 1 п. 6 ст. [709 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-37/ss-1_3/statia-709/).

Поскольку закон не предусматривает возможности одностороннего отказа исполнителя от исполнения обязательства перед покупателем-гражданином, условия договора, расширяющие основания для отказа от договора с таким гражданином по сравнению с кругом оснований для отказа, предусмотренных законом, являются ничтожными. Таким образом, включив в договор пункт о своем **праве**в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств, ответчик не соблюдает правила, установленные статьей [310](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-310/) и пунктом 2 статьи [450 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-2_1/glava-29/statia-450/), а также ущемляет установленные законом **права потребителей**.

При указанных обстоятельствах суд признает заявленные требования истца о признании недействительным уведомления об одностороннем отказе от исполнения договор купли-продажи № С300classik/2 от 22.05.2019 от 17.10.2019 исх. № №

В силу статьи [15](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#rF26Jp5Yz7Ja) Закона Российской Федерации от 7 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 возмещения имущественного вреда.

Компенсация морального вреда осуществляется независимо от возмещения имущественного вреда и понесенных **потребителем**убытков.

Согласно пункту 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации 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**.

Учитывая установленный факт нарушения **прав потребителя**, принимая во внимание степень и характер понесенных истцом нравственных переживаний и степень вины ответчика, обстоятельства дела, требования разумности и справедливости, суд считает, возможным определить размер компенсации морального вреда в сумме 1000 рублей в пользу каждого, частично удовлетворив исковые требования.

В соответствии с п. 6 статьи [13](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#VkbDcoQcFPmp) Закона Российской Федерации «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**.

Согласно пункту 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о **защите прав потребителей**» при удовлетворении судом требований **потребителя**в связи с нарушением его **прав**, установленных Законом о **защите прав потребителей**, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу **потребителя**штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Пунктом 34 Постановления Пленума Верховного Суда российской Федерации от 28.06.2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о **защите прав потребителей**» разъяснено, что применение статьи [333 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/) по делам о **защите прав потребителей**возможно в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым.

Поскольку ответчиком в добровольном порядке до вынесения решения судом не были удовлетворены требования истца, с Банка ВТБ (ПАО) подлежит взысканию штраф в размере 500 рублей каждому (1000/2 для каждого истца).

Оснований для уменьшения суммы штрафа суд не находит, так как в рассматриваемом случае ответчик не представил мотивов, по которым он считает подлежащим уменьшению размер штрафа, и не представил доказательств несоразмерности суммы штрафа неисполненным обязательствам.

С ответчика в силу ст. [103](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-103/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в бюджет муниципального образования г. **Казани**подлежит взысканию государственная пошлина, от уплаты которой истец в силу закона был освобожден при подаче иска в размере 600 руб., в том числе 300 руб. по требованию о компенсации морального вреда и 300 руб. по неимущественному требованию о признании недействительным отказа от исполнения договора.

Руководствуясь статьями [12](https://sudact.ru/law/koap/razdel-ii/glava-12/statia-12.37/), [56](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-6/statia-56/), [67](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-6/statia-67/), [194](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-194/)-[199](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-ii/podrazdel-ii/glava-16/statia-199_1/), Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**РЕШИЛ:**

Исковые требования удовлетворить частично.

Признать недействительным уведомление об одностороннем отказе от исполнения договор купли-продажи № С300classik/2 от 22.05.2019 от 17.10.2019 исх. №, взыскать с ООО «+++» в пользу ФИО1а Р. К., ФИО2ой Л. Р. компенсацию морального вреда в размере по 1000 рублей каждому, штраф в размере 500 руб. каждому.

Взыскать с ООО «+++» в бюджет муниципального образования города **казани**государственную пошлину в размере 600 руб.

Решение суда может быть обжаловано сторонами в апелляционном порядке в Верховный Суд Республики Татарстан в течение месяца со дня изготовления в окончательной форме через Приволжский районный суд г. **Казани**.

Судья Приволжского районного суда г. **Казани**Р.З. Хабибуллин