**РЕШЕНИЕ**

Именем Российской Федерации
г. **Казань**
21 февраля 2020 года Дело 2-158/2020
Советский районный суд города **Казани**в составе:
председательствующего судьи Шафигуллина Ф.Р.,
при секретаре судебного заседания Мукатдесовой М.З.,
с участием истца ФИО1ой Г.А.,
рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении Советского районного суда <адрес изъят> гражданское дело по иску ФИО1ой Г.А., ФИО1а М.М. к обществу с ограниченной ответственностью «Жилой Комплекс «+++» (ИНН 1655264253) о взыскании неустойки, расходов на устранение недостатков, компенсации морального вреда, штрафа, взаимозачете требований,

**установил:**

ФИО1а Г.А., ФИО1 М.М. (далее – истцы) обратились в суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» (далее - ответчик) в обоснование своих требований указав, что согласно заключенному между ООО «Жилой комплекс «+++» и ООО «/\*/\*» договору <номер изъят> участия в долевом строительстве 1 очереди жилого комплекса «+++» по <адрес изъят> от <дата изъята> застройщик - ООО «Жилой комплекс «+++» обязался построить жилой многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а тот в свою очередь обязуется оплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

<дата изъята> между ФИО1ой Г.А., ФИО1ым М.М. и ООО «/\*/\*» был заключен договор <номер изъят>П-35/144 уступки **прав**требования к договору <номер изъят> участия в долевом строительстве 1 очереди жилого комплекса «+++» по <адрес изъят> от <дата изъята>, по которому к ФИО1ой Г.А., ФИО1у М.М. перешли все **права**участника долевого строительства в отношении 3-комнатной квартиры строительный <номер изъят>, общей проектной площадью 91,76 кв.м (87,44 кв.м без учета летних помещений), расположенной в блок секции <номер изъят> на 8 этаже жилого дома.

Стоимость квартиры составляла 4 621 676 рублей и была оплачена в полном объеме.

В соответствии с п. 2.2. Договора <номер изъят> участия в долевом строительстве застройщик обязался передать квартиру по акту приема-передачи в срок до <дата изъята>.

Квартира передана истцам по акту приема-передачи <номер изъят> от <дата изъята>.

Согласно п.3.1 договора уступки **прав**требования <номер изъят>П-35/144 от <дата изъята>**право**требования неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства у истцов возникло с момента подписания договора уступки **прав**.

Неустойки за период с <дата изъята> по <дата изъята> составляет 130 191 рубль 98 копеек.

В нарушение пункта <дата изъята> Договора <номер изъят> участия в долевом строительстве 1 очереди жилого комплекса «+++» по <адрес изъят> от <дата изъята> застройщиком в квартире истцов не были установлены подоконники. Рыночная стоимость трех подоконников составляет 3 200 рублей.
Застройщиком произведен обмер квартиры согласно которому общая площадь квартиры по сравнению с проектной увеличилась на 3,74 кв.м.
Согласно заключению ООО «Арбакеш+», выполненному на основании обращения истцов, площадь лоджии 1,82 кв.м, балкона 1,11 кв.м, следовательно общая площадь квартиры составляет 93,73 кв.м.
В результате несвоевременной сдачи дома, истцами понесены убытки в виде арендных платежей за арендованную на этот период квартиру на общую сумму 60 000 рублей.
На основании изложенного истцы первоначально просили взыскать с ответчика 213 391 рубль 98 копеек, в том числе 130 191 рубль 98 копеек неустойки, 3 200 рублей в счет возмещения расходов на устранение недостатков работ, 60 000 рублей убытков и 20 000 рублей компенсации морального вреда, а также штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу **потребителя**.

В ходе судебного разбирательства истцы исковые требования уточнили и окончательно просили взыскать с ответчика неустойку за период с <дата изъята> по <дата изъята> (98 дней) в размере 111 650 рублей 14 копеек; признать пункт 1 передаточного акта <номер изъят> от <дата изъята> по договору участия в долевом строительстве <номер изъят>П-35/144 от <дата изъята> о передаче застройщиком объекта долевого строительства в отношении квартиры, расположенной по адресу: <адрес изъят> недействительным в части указания площади квартиры, указав общую площадь данной квартиры по СНиП 93,73 кв.м; признать пункт 3 акта <номер изъят> от <дата изъята> приема-передачи от <дата изъята> о передаче застройщиком объекта долевого строительства в отношении квартиры, расположенной по адресу: <адрес изъят> недействительным в части стоимости квартиры, указав стоимость <адрес изъят> 714 291 рубль 58 копеек; взыскать расходы на проведение технической экспертизы в размере 8 000 рублей, 3 200 рублей в счет возмещения расходов на устранение недостатков работ, 60 000 рублей убытков и 20 000 рублей компенсации морального вреда, штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу **потребителя**, произвести взаимозачет присужденных в пользу истцов сумм и требований ответчика о доплате за увеличение площади квартиры.

Представитель ответчика в судебное заседание не явился, в ходе судебного разбирательства представил отзыв в котором в удовлетворении исковых требований в части взыскания убытков по договору найма жилого помещения и расходов на устранение недостатков подоконников просил отказать, ходатайствовал об уменьшении суммы неустойки, штрафа, компенсации морального вреда.
Выслушав истца ФИО1у Г.А., также представляющую интересы истца ФИО1а М.М., и изучив материалы дела, суд приходит к следующему.
Согласно статье [46](https://sudact.ru/law/konstitutsiia/#1GqVtYzoIEdN) (часть 1) Конституции Российской Федерации каждому гарантируется судебная **защита**его **прав**и свобод. Как правовое государство, Российская Федерация обязана обеспечивать эффективную **защиту прав**и свобод человека и гражданина посредством правосудия, отвечающего требованиям справедливости.
Правосудие по гражданским делам в соответствии с частью 1 статьи [12](https://sudact.ru/law/koap/razdel-ii/glava-12/statia-12.37/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

В силу статьи [309](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-309/) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) 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.

Согласно статье [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 законом.

Частью 1 статьи 1 Федерального закона от <дата изъята> № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) предусмотрено, что данный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве (далее – участники долевого строительства) и, возникновением у участников долевого строительства **права**собственности на объекты – долевого строительства и **права**общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии **защиты прав**, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Из части 1, пункта 2 части 4 статьи 4 указанного Федерального закона следует, что по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости. Договор должен содержать, в том числе, срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.
Статьей [10](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#CwEvN3YOTPQr) Федерального закона № 214-ФЗ установлено, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.
В силу частей 1, 2 статьи [6](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#HRbY4PA1gyWu) Федерального закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.
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.

Частью 1 статьи 7 Закона о долевом строительстве предусмотрено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

Согласно частям 4, 5 и 6 статьи 8 Закона о долевом строительстве, застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить участника долевого строительства о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия участника долевого строительства, предусмотренных частью 6 настоящей статьи.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства **вправе**потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.
Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, **вправе**составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 настоящей статьи).
Частью 9 статьи [4](https://sudact.ru/law/federalnyi-zakon-ot-30122004-n-214-fz-ob/#1vhM9hnB4Jxj) Федерального закона № 214-ФЗ предусмотрено, что 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.

Аналогичная правовая позиция изложена в пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от <дата изъята><номер изъят> «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о **защите прав потребителей**» (далее – постановление Пленума ВС РФ от <дата изъята><номер изъят>), которым 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.
В соответствии с положениями статьи [15](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#rF26Jp5Yz7Ja) Закона 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.
В пункте 45 постановления Пленума ВС РФ от <дата изъята><номер изъят> содержится разъяснение о том, что при решении судом вопроса о компенсации **потребителю**морального вреда достаточным условием для удовлетворения иска является установленный факт нарушения **прав потребителя**. Размер компенсации морального вреда определяется судом в каждом конкретном случае с учетом характера причиненных **потребителю**нравственных и физических страданий исходя из принципа разумности и справедливости.

Из материалов дела следует, что <дата изъята> между ООО «/\*/\*» и ООО «ЖК «+++» заключен договор <номер изъят> участия в долевом строительстве 1 очереди жилого комплекса «+++» по <адрес изъят>. Предметом договора, в том числе, является <адрес изъят> на восьмом этаже блок-секции <номер изъят> указанного дома.
<дата изъята> между ФИО1ым М.М., ФИО1ой Г.А. (Цессионарий) и ООО «/\*/\*» (Цедент) был заключен договор <номер изъят>П-35/144 уступки **прав**требования к договору <номер изъят> участия в долевом строительстве 1 очереди жилого комплекса «+++» по <адрес изъят> от <дата изъята>, который был согласован с застройщиком ООО «ЖК «+++».

Согласно пункту 1.1 договора Цедент передает и уступает, а Цессионарий принимают **право**требования по договору <номер изъят> участия в долевом строительстве 1 очереди жилого комплекса «+++» по <адрес изъят> от <дата изъята> в части трехкомнатной <адрес изъят>, расположенной на 8 этаже, блок-секции 35, общей площадью с учетом неотапливаемых помещений 91,76 кв.м, без учета неотапливаемых помещений 87,44 кв.м.
В соответствии с п. 1.3 договора <номер изъят>П-35/144 уступки **прав**требования, обязательства перед застройщиком по оплате договора <номер изъят> от <дата изъята> участия в долевом строительстве, с учетом дополнительного соглашения к договору <номер изъят> от <дата изъята> между ООО «ЖК «+++» и ООО «/\*/\*», заключенных между Цедентом и Застройщиком, в части указанных в п.1.1 жилых помещений исполнено в полном объеме в размере 4 621 676 рублей, в связи с чем Застройщик не возражает против уступки **права**требования по обязательству, являющемуся предметом настоящего договора на Цессионария.
В соответствии с дополнительным соглашением от <дата изъята> заключенным между ООО «ЖК «Молодежный» и ООО «/\*/\*» к договору 1/2 участия в долевом строительстве от <дата изъята>, установлен новый срок передачи объекта долевого строительства до <дата изъята>.

Согласно передаточному акту <номер изъят> к договору долевого участия в строительстве <номер изъят>П-35/144 от <дата изъята> ФИО1 М.М. и ФИО1а Г.А. приняли у ООО «ЖК «+++» в собственность <адрес изъят>, расположенную по адресу: <адрес изъят>, коп. 3. При этом в акте была указана площадь квартиры по СНиП 95,5 кв.м (по ЖК РФ 90,8кв.м) (п. 1) и исходя из этого окончательная стоимость <адрес изъят> 810 048 рублей 58 копеек (п. 3) (95,5 кв.м \* 50367 руб/кв.м).

В связи с возникшими сомнениями относительно увеличения площади квартиры истцы обратились в ООО «Арбакеш+».

Согласно заключению специалиста <номер изъят> выполненному ООО «Арбакеш+», в ходе экспертно-диагностического обследования были произведены измерения площадей двух летних помещений в квартире по адресу: <адрес изъят>. При этом одно из обследуемых летних помещений является балконом площадь которого (с учетом понижающего коэффициента для балконов – 0,3) равна 1,1 кв.м, второе из обследуемых помещений является лоджией площадь которого (с учетом понижающего коэффициента для лоджии – 0,5) равна 1,82 кв.м.

Заключение ООО «Арбакеш+» являются ясным, не допускает неоднозначного толкования и не вводит в заблуждение. При проведении исследования эксперт проанализировал и сопоставил все имеющиеся исходные данные.

Оснований для удовлетворения ходатайства ответчика о назначении судебной экспертизы суд не усматривает, поскольку эксперт имеет необходимые для производства подобного рода исследований образование, квалификацию, экспертные специальности, само заключение отвечает принципам обоснованности, однозначности и проверяемости.
Сведения, которые каким-либо образом опровергают выводы эксперта ООО «Арбакеш+» ответчиком не представлены.

Оценив заключение эксперта по правилам статьи [67](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-6/statia-67/) Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд принимает его в качестве относимого, допустимого и достоверного доказательства.

Таким образом, общая площадь квартиры истцов составляет 93,73 кв.м (90,8+1,11+1,82) в соответствии с СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная реакция СНиП 31-01-2003».

Согласно пункту 3.5 договора долевого участия в строительстве, в случае увеличения площади объекта долевого строительства по сравнению с проектной площадью, подтверждённой фактическими замерами специализированной организации более чем на 1 кв.м, производится перерасчет денежных средств и участник долевого строительства обязан оплатить застройщику разницу стоимости в метраже.
Принимая во внимание, что при заключении договора проектная площадь квартиры по СНиП определена в размере 91,76 кв.м, фактически общая площадь квартиры истцов с учетом неотапливаемых помещений составляет 93,73 кв.м, у истцов возникла обязанность произвести застройщику доплату за данное увеличение на сумму 99 222 рубля 99 копеек ((93,73-91,76кв.м)\*50 367 руб/кв.м).
При таких условиях доводы истцов о недействительности подписанного ответчиком передаточного акта квартиры в части указания общей площади квартиры в размере 95,5 кв.м и стоимости квартиры в размере 4 810 048 рублей 58 копеек являются обоснованными.
Таким образом иск ФИО1а М.М., ФИО1ой Г.А. подлежит удовлетворению в части признания акта о передаче застройщиком объекта долевого строительства в отношении <адрес изъят> корпус 3 по проспекту Победы <адрес изъят> недействительным в части указания стоимости (п. 3) и площади квартиры (п. 1), указав общую площадь данной квартиры по СНиП 93,73 кв.м, стоимость <адрес изъят> 720 898 рублей 99 копеек (4621676 + 99222,99).
Кроме того, поскольку ответчиком нарушено обязательство по передаче объекта долевого строительства в предусмотренный договором срок, требования истца о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства являются законными и обоснованными.

Размер неустойки за заявленный истцом период с <дата изъята> по <дата изъята>, рассчитанной по правилам части 2 статьи 6 Закона о долевом строительстве составляет 223 613 рублей 25 копеек (4 720 898,99 х 98 дн. х /100/150 х 7,25%).
Представитель ответчика в письменном виде заявил ходатайство об уменьшении суммы неустойки ввиду ее явной несоразмерности последствиям нарушенного обязательства.
Всилу части 1 и части 2 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 если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд **вправе**уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд **вправе**уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.

Применение 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 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.

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против злоупотребления **правом**свободного определения размера неустойки, т.е., по существу, на реализацию требования статьи [17](https://sudact.ru/law/konstitutsiia/#6NlCTjEEWarB) (часть3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление **прав**и свобод человека и гражданина не должно нарушать **права**и свободы других лиц.

Исходя из принципа осуществления гражданских **прав**в своей воле и в своем интересе, суд может уменьшить неустойку лишь при наличии соответствующего волеизъявления со стороны ответчика. Бремя доказывания несоразмерности подлежащей уплате неустойки последствиям нарушения обязательства лежит на ответчике, заявившем о ее уменьшении; недопустимо снижение неустойки ниже определенных пределов, определяемых соразмерно величине учетной ставки Банка России.

Принимая решение об уменьшении неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома, срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, суд оценивает степень выполнения ответчиком своих обязательств, действительный размер ущерба, причиненного в результате указанного нарушения, и другие заслуживающие внимания обстоятельства (пункт 26 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации <дата изъята>).

При этом предоставление суду **права**в случае явной несоразмерности неустойки, в качестве способа обеспечения исполнения обязательства, последствиям нарушения обязательства уменьшить ее размер, не может рассматриваться как снижение степени **защиты**конституционных **прав**граждан, поскольку реализует общеправовой принцип справедливости.

Оценивая возможность уменьшить заявленную истцами неустойку в настоящем деле, суд исходит из компенсационного характера неустойки, принимает во внимание длительность просрочки исполнения обязательства, цену договора.

Поскольку ответчик ведет хозяйственную деятельность в сфере строительства многоквартирных жилых домов, требующего значительных вложений, взыскание неустойки в заявленном истцом размере может негативно отразиться на финансовом положении ответчика и привести к множественным неблагоприятным результатам для участников долевого строительства. Суд считает, что данное обстоятельство также позволяет уменьшить размер неустойки.

При этом суд учитывает, что исходя из разъяснений абзаца второго пункта 76 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от <дата изъята><номер изъят> «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» правила пункта 6 статьи [395](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-25/statia-395/) Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым размер процентов не может быть уменьшен менее суммы, определенной с применением ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды, не применяются при уменьшении неустойки, установленной за нарушение неденежного обязательства, если иное не предусмотрено законом.

Поскольку у ответчика отсутствуют денежные обязательства перед истцом, а неустойка в конкретном случае применяется за нарушение передачи объекта долевого строительства, то есть неденежного обязательства, размер подлежащей взысканию неустойки может быть снижен и ниже предела, установленного пунктом 1 статьи [395](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-25/statia-395/) Гражданского кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах, соблюдая разумный баланс между интересами сторон, суд снижает неустойку в порядке 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 до 62 000 рублей, которая подлежит взысканию в пользу каждого из истцов в равных долях.

Нарушение ответчиком сроков передачи объекта долевого участия ущемило **права**истцов, как **потребителей**, в связи с чем суд считает обоснованными требования в части компенсации морального вреда и, принимая во внимание фактические обстоятельства дела, исходя из требований разумности и справедливости, отсутствия доказательств наступления для последнего тяжких неблагоприятных последствий в результате действий (бездействия) ответчика, с учетом положений статей [151](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-i/podrazdel-3/glava-8/statia-151/), [1101 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast2/razdel-iv/glava-59/ss-4_5/statia-1101/), приходит к выводу о том, что с последнего в счет компенсации морального вреда истцам подлежит взысканию сумма в размере 1 500 рублей в пользу каждого.

С учетом изложенных обстоятельств, исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

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

В пункте 46 постановления Пленума ВС РФ от <дата изъята><номер изъят> разъяснено, что предусмотренный пункт 6 статьи [13](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#VkbDcoQcFPmp) Закона о **защите прав потребителей**штраф подлежит взысканию в пользу **потребителя**.

В данном случае предусмотренный Законом о **защите прав потребителей**штраф составляет 32 500 рублей ((62 000 + 3 000)\*50%).

Указанный штраф фактически представляет собой неустойку как способ обеспечения обязательства по исполнению законных требований **потребителя**(статья [330 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-330/)) и, следовательно, последний по общему правилу может быть снижен в соответствии со статьей [333 ГК РФ](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-23/ss-2_3/statia-333/) по заявлению заинтересованной стороны.

Оценивая заявленное представителем ответчика ходатайство о снижении штрафа, суд приходит к выводу о несоразмерности штрафа последствиям нарушения обязательств застройщиком и полагает необходимым снизить его до 26 222 рублей 99 копеек, которые взыскать в пользу обоих истцов в равных долях.

Оснований для удовлетворения исковых требований в части взыскания в счет соразмерного уменьшения покупной цены квартиры стоимости подоконников в размере 3 200 рублей у суда не имеется, поскольку какие-либо указания или замечания со стороны истцов об отсутствии подоконников в подписанном сторонами акте <номер изъят> приема передачи квартиры от <дата изъята> отсутствуют. Доказательств того, что спорные подоконники до передачи квартиры истцам ответчиком не устанавливались, материалы дела не содержат.

Требования истцов о взыскании арендной платы за квартиру удовлетворению не подлежат ввиду следующего.

Из материалов дела следует, что договор найма жилого помещения заключен <дата изъята>.

При этом, ФИО1 М.М. имеет регистрацию по адресу: <адрес изъят>. ФИО1а Г.А. имеет регистрацию по адресу: <адрес изъят>, пгт. Кукмор, <адрес изъят>.

Истцами не представлено доказательств, подтверждающих невозможность проживания по месту своей регистрации.

При изложенных обстоятельствах суд не усматривает причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) ответчика и убытками истца в виде арендных платежей.

Согласно части 1 статьи [98 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-98/), стороне, в пользу которой состоялось решение суда, суд присуждает возместить с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы пропорционально части удовлетворенных требований.

Как следует из материалов дела, истцами были понесены расходы по составлению экспертного исследования в размере 8 000 рублей.

В данном случае, понесенные истцом указанные расходы являются судебными, признаются судом необходимыми и подлежат возмещению за счет ответчика в полном объеме.

Согласно пункту 1 статьи [407](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-26/statia-407/) Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации, другими законами, иными правовыми актами или договором.

Наряду с надлежащим исполнением обязательства (пункт 1 статьи [408](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-26/statia-408/) Гражданского кодекса Российской Федерации) самостоятельным способом его прекращения является зачет однородных встречных требований (статья [410](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-26/statia-410/) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Статьей [410](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-26/statia-410/) Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что обязательство прекращается полностью или частично зачетом встречного однородного требования, срок которого наступил либо срок которого не указан или определен моментом востребования. В случаях, предусмотренных законом, допускается зачет встречного однородного требования, срок которого не наступил. Для зачета достаточно заявления одной стороны.

Закон о долевом строительстве не запрещает прекращать обязательства участника долевого строительства по оплате цены, предусмотренной договором долевого участия, путем зачета встречного однородного (денежного) бесспорного требования, имеющегося у дольщика к застройщику. Если срок исполнения обоих указанных обязательств наступил, то они могут быть прекращены зачетом.

Поскольку у ответчика перед истцом имеется денежное обязательство на взысканную судом сумму в размере 99 222 рубля 99 копеек (62 000 + 3 000 + 26 222,99 + 8 000), а у истца обязательство по оплате стоимости объекта долевого строительства на сумму 99 222 рубля 99 копеек, срок которого наступил, учитывая факт направления истцом ответчику заявления о зачете (л.д. 53-55), которое оставлено ответчиком без удовлетворения, суд считает возможным осуществить зачет однородных требований в размере 99 222 рубля 99 копеек.

Согласно статье [103 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-103/) издержки, понесенные судом в связи с рассмотрением дела, и государственная пошлина, от уплаты которых истец был освобожден, взыскиваются с ответчика, не освобожденного от уплаты судебных расходов, пропорционально удовлетворенной части исковых требований.

В силу пункта 3 статьи [17](https://sudact.ru/law/zakon-rf-ot-07021992-n-2300-1-o/#3EExwtA2p36m) Закона о **защите прав потребителей**, подпункта 4 пункта 2 статьи [333.36](https://sudact.ru/law/nk-rf-chast2/razdel-viii/glava-25.3/statia-333.36_1/) Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) истец освобожден от уплаты государственной пошлины.

Таким образом, в силу положений статьи [333.19 НК РФ](https://sudact.ru/law/nk-rf-chast2/razdel-viii/glava-25.3/statia-333.19_1/), статьи [103 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-103/), статьи [61.2](https://sudact.ru/law/bk-rf/chast-ii/razdel-ii/glava-9/statia-61.2/) Бюджетного кодекса Российской Федерации с ответчика в доход местного бюджета подлежит взысканию госпошлина в размере 2 360 рублей.

На основании изложенного и руководствуясь статьями [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:**

Иск ФИО1ой Г.А., ФИО1а М.М. к обществу с ограниченной ответственностью «Жилой Комплекс «+++» (ИНН 1655264253) о взыскании неустойки, расходов на устранение недостатков, компенсации морального вреда, штрафа, взаимозачете требований удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» в пользу ФИО1а М.М. неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 31 000 (тридцать одна тысяча) рублей, компенсацию морального вреда в размере 1 500 (одна тысяча пятьсот) рублей, штраф в размере 13 111 (тринадцать тысяч сто одиннадцать) рублей 50 копеек, расходы на оплату услуг эксперта в размере 4 000 (четыре тысячи) рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» в пользу ФИО1ой Г.А. неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства в размере 31 000 (тридцать одна тысяча) рублей, компенсацию морального вреда в размере 1 500 (одна тысяча пятьсот) рублей, штраф в размере 13 111 (четырнадцать тысяч шестьсот одиннадцать) рублей 49 копеек, расходы на оплату услуг эксперта в размере 4 000 (четыре тысячи) рублей.

Признать пункт 1 акта о передаче застройщиком объекта долевого строительства <номер изъят> по договору участия в долевом строительстве <номер изъят>П-35/144 от <дата изъята> в отношении <адрес изъят> корпус 3 по проспекту Победы <адрес изъят> недействительным в части указания площади квартиры указав общую площадь данной квартиры по СНиП 93,73 кв.м.

Признать пункт 3 акта о передаче застройщиком объекта долевого строительства <номер изъят> по договору участия в долевом строительстве <номер изъят>П-35/144 от <дата изъята> в отношении <адрес изъят> корпус 3 по проспекту Победы <адрес изъят> недействительным в части стоимости квартиры указав стоимость <адрес изъят> 720 898 (четыре миллиона семьсот двадцать тысяч восемьсот девяносто восемь) рублей 99 копеек.

Произвести зачет взысканных в пользу ФИО1а М.М., ФИО1ой Г.А. неустойки, компенсации морального вреда, штрафа и расходов на оплату услуг эксперта на общую сумму в размере 99 222 (девяносто девять тысяч двести двадцать два) рубля 99 копеек в счет оплаты стоимости квартиры, расположенной в многоквартирном жилом доме по адресу: <адрес изъят>, кор. 3, <адрес изъят> по договору участия в долевом строительстве <номер изъят>П-35/144 от <дата изъята>.

В остальной части заявленные требования оставить без удовлетворения.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» в доход муниципального образования <адрес изъят> госпошлину в размере 2 360 (две тысячи триста шестьдесят) рублей.

Решение может быть обжаловано в Верховный суд Республики Татарстан через Советский районный суд <адрес изъят> в течение месяца со дня принятия решения в окончательной форме.

Судья: подпись Ф.Р. Шафигуллин