**РЕШЕНИЕ**

Именем Российской Федерации  
**Дело № 2-4493/2020  
30 июля 2020 года  
г. Казань**  
Советский районный суд города Казани в составе  
председательствующего судьи Ф.Р. Шафигуллина,  
при секретаре судебного заседания М.З. Мукатдесовой,  
с участием истца ФИО1а Д.М., представителя ответчика ФИО2ой Э.И.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску ФИО1а Д.М. к обществу с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» (ОГРН: 1131690012288, ИНН: 1655264253) о зачете взаимных требований,

**УСТАНОВИЛ:**

ФИО1 Д.М. обратился в суд с иском к ООО «Жилой комплекс «+++» о взыскании неустойки, компенсации морального вреда и взаимозачете требований.  
  
В обосновании иска, указано, что 21.06.2016 между ООО «Жилой комплекс «+++» (застройщиком) и ФИО1ым Д.М. заключен договор <номер изъят> участия в долевом строительстве 2 очереди жилого комплекса «+++» по <адрес изъят>, по условиям которого застройщик принял на себя обязательства по строительству на земельном участке площадью 20 100 кв.м, расположенного по адресу: РТ, <адрес изъят> жилого комплекса и передаче участнику долевого строительства трехкомнатной <адрес изъят> общей площадью 77,85 кв.м на 14 этаже в блок секции <номер изъят>. Стоимость указанной квартиры установлена в размере 3 975 219 рублей, срок передачи квартиры был согласован сторонами до <дата изъята>.  
  
Ответчик строительство завершил с нарушением сроков.  
  
Квартира была передана истцу <дата изъята>.  
  
Решением Дзержинского районного суда <адрес изъят> от <дата изъята>, вступившим в законную силу <дата изъята>, по делу <номер изъят> с ответчика взысканы 1 202 217 рублей 14 копеек, в том числе неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с <дата изъята> по <дата изъята> в размере 1 000 000 рублей, штраф в размере 200 000 рублей, компенсация морального вреда в размере 2 000 рублей, почтовые расходы в размере 217 рублей 14 копеек.  
  
На исполнение указанного решения выдан исполнительный лист ФС <номер изъят>.  
  
Вместе с тем в связи с увеличением общей площади объекта долевого строительства по сравнению с проектной, стоимость квартиры увеличилась до 4 313 234 рублей 77 копеек, у ФИО1а Д.М. возникло обязательство по выплате застройщику суммы в размере 338 024 рубля 77 копеек.  
  
Поскольку у сторон возникли однородные взаимные требования, в адрес ответчика истцом <дата изъята> было направлено заявление о взаимозачете однородных требований.  
  
Ответчик в удовлетворении взаимозачета требований отказал, мотивированного ответа не направил.  
  
На основании изложенного, истец просит суд:  
  
1. Произвести зачет неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с <дата изъята> по <дата изъята> в размере 338 024 рубля 77 копеек в счет оплаты стоимости квартиры, расположенной в многоквартирном жилом доме по адресу: <адрес изъят> А, <адрес изъят> по Договору долевого участия в строительстве второй очереди жилого комплекса «+++» по адресу <адрес изъят><номер изъят> от <дата изъята> в размере 338 024 рубля 77 копеек.  
  
2. Установить факт отсутствия задолженности ФИО1а Д.М. перед обществом с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» (ОГРН:1131690012288, ИНН: 1655264253) по Договору долевого участия в строительстве второй очереди жилого комплекса «+++» по адресу <адрес изъят><номер изъят> от <дата изъята>.  
  
3. Признать обязательство общества с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» (ОГРН:1131690012288, ИНН: 1655264253) перед ФИО1ым Д.М. по оплате неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с <дата изъята> по <дата изъята> в размере 1 000 000 рублей по решению Дзержинского районного суда <адрес изъят> по делу <номер изъят> от <дата изъята> (исполнительный лист серии ФС <номер изъят>) исполненным частично на сумму 338 024 рубля 77 копеек.  
  
4. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» (ОГРН:1131690012288, ИНН: 1655264253) в пользу ФИО1а Д.М. расходы по оплате госпошлины в размере 300 рублей.  
  
Истец в судебном заседании заявленные требования поддержал.  
  
Представитель ответчика в судебном заседание не возражал против удовлетворения заявленных требований.  
  
Выслушав пояснения истца и представителя ответчика, исследовав материалы дела, суд приходит к следующему.  
  
Согласно статье [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 статьи [310](https://sudact.ru/law/gk-rf-chast1/razdel-iii/podrazdel-1_1/glava-22/statia-310/) Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Обязательства сторон по договору участия в долевом строительстве определяются на основании Закона о долевом строительстве, который 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 (часть 1 статьи 1 Закона о долевом строительстве).  
  
Как следует из части 1, пункта 2 части 4, части 9 статьи 4 названного закона, 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. 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.  
  
Неустойка за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства уплачивается застройщиком на основании части 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве.  
  
Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором (части 1 и 2 статьи 6 Закона о долевом строительстве). 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.  
  
Судом установлено, что между ФИО1ым Д.М. и ООО «Жилой комплекс «+++» заключен договор <номер изъят> участия в долевом строительстве 2 очереди жилого Комплекса «+++» по <адрес изъят> от <дата изъята>.  
  
Объектом долевого строительства по Договору является в том числе квартира, расположенная в многоквартирном жилом доме по адресу: <адрес изъят>А, кор. 2, <адрес изъят>.  
  
Стоимость квартиры по Договору составила 3 975 219 рублей. Указанная сумма оплачена истцом в полном объеме, что сторонами не оспаривается.  
  
Согласно условиям Договора, срок передачи застройщиком квартиры участнику до <дата изъята>.  
  
Квартира ответчиком передана истцу с нарушением срока, установленного договором, <дата изъята>.  
  
Решением Дзержинского районного суда <адрес изъят> от <дата изъята>, вступившим в законную силу <дата изъята>, по делу <номер изъят> с ответчика взысканы 1 202 217 рублей 14 копеек, в том числе неустойка за нарушение срока передачи объекта долевого строительства за период с <дата изъята> по <дата изъята> в размере 1 000 000 рублей, штраф в размере 200 000 рублей, компенсация морального вреда в размере 2 000 рублей, почтовые расходы в размере 217 рублей 14 копеек.  
  
На исполнение указанного решения выдан исполнительный лист ФС <номер изъят>.  
Вместе с тем в связи с увеличением общей площади объекта долевого строительства по сравнению с проектной стоимость квартиры увеличилась до 4 313 234 рублей 77 копеек, у ФИО1а Д.М. возникло обязательство по выплате застройщику суммы в размере 338 024 рубля 77 копеек.  
Поскольку у сторон возникли однородные взаимные требования, в адрес ответчика истцом <дата изъята> было направлено заявление о взаимозачете однородных требований.  
  
Ответчик в удовлетворении взаимозачета требований отказал, мотивированного ответа не направил.  
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.  
  
Согласно передаточному акту от <дата изъята> стоимость жилого помещения, являющегося предметом договора участия в долевом строительстве между истцом и ответчиком, с учетом увеличения площади, составила 4 313 234 рубля 77 копеек.  
  
В ходе рассмотрения дела установлено, что ФИО1ым Д.М. оплачена стоимость объекта долевого строительства в общей сумме 3 975 219 рублей.  
  
Таким образом, разница в стоимости объекта долевого строительства, подлежащая оплате истцом составляет 338 024 рубля 77 копеек.  
  
Ответчиком получено заявление истца о зачете встречных однородных требований в переделах суммы неустойки.  
  
Поскольку у ответчика перед истцом имеется бесспорное денежное обязательство по уплате неустойки на сумму 1 000 000 рублей, а у истца обязательство по оплате стоимости объекта долевого строительства на сумму 338 024 рубля 77 копеек, срок которого наступил, учитывая факт направления истцом ответчику заявления о зачете, которое оставлено ответчиком без удовлетворения, суд считает возможным осуществить зачет однородных требований в размере 338 024 рубля 77 копеек.  
  
Учитывая изложенное заявленные истцом требования подлежат удовлетворению в полном объеме.  
В соответствии с требованиями ст. ст. [88](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-88/), [98 ГПК РФ](https://sudact.ru/law/gpk-rf/razdel-i/glava-7/statia-98/), с ответчика в пользу ФИО1а Д.М. подлежат взысканию расходы по оплате государственной пошлины в размере 300 рублей.  
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 ФИО1а Д.М. к обществу с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» (ОГРН: 1131690012288, ИНН: 1655264253) о зачете взаимных требований удовлетворить.  
Произвести зачет неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с <дата изъята> по <дата изъята> в размере 338 024 рубля 77 копеек в счет оплаты стоимости квартиры, расположенной в многоквартирном жилом доме по адресу: <адрес изъят> А, <адрес изъят> по Договору долевого участия в строительстве второй очереди жилого комплекса «+++» по адресу <адрес изъят><номер изъят> от <дата изъята> в размере 338 024 рубля 77 копеек.  
Установить факт отсутствия задолженности ФИО1а Д.М. перед обществом с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» (ОГРН:1131690012288, ИНН: 1655264253) по Договору долевого участия в строительстве второй очереди жилого комплекса «+++» по адресу <адрес изъят><номер изъят> от <дата изъята>.  
Признать обязательство общества с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» (ОГРН:1131690012288, ИНН: 1655264253) перед ФИО1ым Д.М. по оплате неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства за период с <дата изъята> по <дата изъята> в размере 1 000 000 рублей по решению Дзержинского районного суда <адрес изъят> по делу <номер изъят> от <дата изъята> (исполнительный лист серии ФС <номер изъят>) исполненным частично на сумму 338 024 рубля 77 копеек.  
  
Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Жилой комплекс «+++» (ОГРН:1131690012288, ИНН: 1655264253) в пользу ФИО1а Д.М. расходы по оплате госпошлины в размере 300 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