

**ВЫИГРАНО**

№ [REDACTED]

РЕШЕНИЕ  
ИМЕНЕМ РЕСПУБЛИКИ КАЗАХСТАН

12 апреля 2017 года город Алматы  
Бостандыкский районный суд г.Алматы в составе:  
председательствующего судьи [REDACTED] А.А., при секретаре  
судебного заседания [REDACTED] М.С., с участием представителя истца  
Султанова С., представителя ответчика [REDACTED] Г.А., рассмотрев в  
открытом судебном заседании в помещении Бостандыкского районного суда  
г.Алматы гражданское дело по иску [REDACTED] к  
ТОО « [REDACTED] » о понуждении исполнить обязательства,  
взыскании суммы,

УСТАНОВИЛ:

Истец [REDACTED] А.М. обратилась в суд с названным иском, мотивируя свои требования тем, что между [REDACTED] А.М. (далее - Покупатель) и ТОО « [REDACTED] » (далее - Продавец) был заключен договор купли-продажи с рассрочкой платежа № 112/2011 от 18.02.2011г. на приобретение квартиры в Жилом комплексе [REDACTED] (далее - договор). Покупная стоимость квартиры по договору составила 24 604 064 тенге, срок выкупа квартиры согласно Приложению №3 до 27.10.2015г. По условиям договора, переход права собственности на квартиру к Покупателю оформляется актом о переходе права собственности на квартиру в течении 60 календарных дней с даты последнего платежа стоимости квартиры. 27.10.2015г. истец произвел последний платеж согласно графику платежей, тем самым стороной истца обязательства по договору исполнены в полном объеме. Вместе с тем, согласно условиям договора обязательства со стороны ответчика выполнены не надлежащим образом, в частности до настоящего времени не подписал акт о переходе права собственности на квартиру и не выдал истцу необходимые документы для возникновения у последнего права собственности. На неоднократные обращения к руководству компании, последним проигнорированы. Более того в настоящее время в результате не исполнения своих обязательств по договору стороной ответчика, истец фактически не имеет возможности реализовать свои права на вышеизложенное недвижимое имущество в полном объеме (вынужденный простой объекта), что фактически отражается на моральном состоянии истца. Кроме того не исполнения обязательств по договору стороной ответчика, истцом начислена неустойка в сумме 9 349 520 тенге.

Представитель истца Султанова С. в судебном заседании исковые требования поддержал, просил суд понудить ответчика подписать акт о переходе права собственности на квартиру, взыскать с ответчика сумму неустойки в размере 9 349 520 тенге, моральный вред в сумме 1 000 000 тенге, расходы по оплате услуг представителя в размере 340 000 тенге, сумму уплаченной государственной пошлины 9 350 тенге.



Представитель ответчика искивые требования признала частично, пояснив, что квартира находилась под залоговым обременением в АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына». 07.03.2017г. ответчик направил письмо в адрес залогодержателя на получение согласования на снятие обременения на квартиру. Согласно п.2.2.2 Договора залога от 31.05.2012 года, заключенного между компанией и залогодержателем, последний обязан снять залоговое обременение в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты полного погашения стоимости реализованной части предмета залога. В настоящее время такая договоренность достигнута и залогодержателем АО «Фонд недвижимости «Самрук-Казына» до конца марта 2017г. такое согласование будет выдано, после чего в течении пяти рабочих дней обременение будет снято и квартира будет передана истцу. Также готов был предоставить истцу парковочное место в подземном гараже, расположенном в доме 31, рыночная стоимость которого составляет 1 900 000 тенге, однако истец данное предложение отверг, и потребовал предоставить дополнительную площадь на территории ЖК [REDACTED] для осуществления коммерческой деятельности. В настоящее время ответчик не располагает достаточными денежными средствами и осуществляет свою деятельность исключительно путем реализации недвижимости (квартир), расположенной в ЖК [REDACTED] однако, ввиду ухудшения финансовой и экономической ситуации в целом, продажи в настоящее время пошли на спад. Истец просит суд взыскать неустойку в размере 9 349 520 тенге, хотя обратился с иском в суд по истечении 14 месяцев с момента наступления срока по выполнению обязательств по передаче квартиры с 27.12.2015г., тем самым необоснованно и умышленно увеличил сумму неустойки. В связи с чем, просит в части взыскания суммы неустойки удовлетворить частично, а в части взыскания морального вреда отказать.

Суд, заслушав сторон, исследовав представленные доказательства в отдельности и в их совокупности, определив обстоятельства, подлежащие доказыванию для объективного рассмотрения данного дела, приходит к следующему.

В силу п.1 ст. 72 ГПК, каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, использовать средства защиты, утверждать оспаривать факты, приводить доказательства и возражения против доказательств в установленный судьей сроки, которые соответствуют добросовестному введению процесса и направлены на содействие производству.

Согласно части 2 статьи 224 ГПК, суд основывает решение лишь на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

Из материалов дела следует, что 18.02.2011г. между сторонами был заключен договор купли-продажи с рассрочкой платежа № 112/2011, на приобретение квартиры № 14 в жилом доме № 31 в Жилом комплексе [REDACTED] по условиям договора Продавец обязуется передать в собственность Покупателю, а Покупатель обязуется оплатить и принять



квартиру в состоянии чистовой отделки, указанной в Приложении №1 к договору, в порядке и на условиях, предусмотренных договором. Покупная стоимость квартиры составила 24 604 064 тенге, срок выкупа квартиры в течении 5 (пяти) лет, начиная с даты первоначального платежа заканчивается в день оплаты окончательного платежа согласно Приложению №3 к договору.

В соответствии с п.1 ст.277 ГК, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого периода.

Согласно п.4.2. договора, переход права собственности на квартиру к Покупателю и исполнение Покупателем условий перехода предусмотренных в п. 4.1. Договора, оформляется и подтверждает Сторонами путем составления Акта о переходе права собственности на Квартиру в течении 60 (шестьдесят) календарных дней с полного исполнения Покупателем условий перехода права собственности, предусмотренных Договором. Покупатель после перехода к нему права собственности на квартиру, самостоятельно, за свой счет должен оформить (в том числе отдельный технический паспорт квартиры) и зарегистрировать в уполномоченных органах возникновение права собственности у Покупателя на Квартиру не позднее 30 (тридцать) календарных дней с даты подписания сторонами акта о переходе права собственности на квартиру.

Судом установлено, что 27.10.2015г. истец произвел последний платеж согласно графику платежей, тем самым стороной истца обязательства по договору исполнены в полном объеме и у истца возникло право перехода собственности квартиры в его собственность с 27.12.2015г. Факт оплаты истцом полной стоимости квартиры, стороной ответчика не оспаривался.

Таким образом, судом установлено, что стороной ответчика принятые обязательства по договору исполнены не надлежащим образом, в частности не подписал акт о переходе права собственности на квартиру и не выдал истцу необходимые документы для возникновения у последнего права собственности.

Кроме того истцом не однократно в адрес ответчика направлялись письменные претензии с просьбой предоставить соответствующие документы на квартиру, однако стороной ответчика данные претензии были проигнорированы.

Касательно доводов ответчика о невозможности исполнения в срок обязательств по передаче квартиры в связи с залоговым обременением АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына», суд полагает, что данные доводы являются не обоснованными и не состоятельными, поскольку, договор купли-продажи с рассрочкой платежа между истцом и ответчиком был заключен 18 марта 2011 года, а договор залога недвижимого имущества ответчиком с АО «Фонд недвижимости «Самрук-Қазына» заключен 31.05.2012 года в рамках заключенного кредитного договора за №14/АХК от



03.03.2010 года, дополнительными соглашениями №1 от 02.07.2010г. и №2 от 06.03.2012г.

В соответствии со ст.380 ГК, граждане и юридические лица свободны в заключение договора.

По мнению суда, ответчик при заключении договора купли-продажи с истцом должен был осознавать свой предпринимательский риск.

В этой связи, суд считает, что ответчик должен был исполнить обязательства по договору в соответствии с его условиями, что фактически не было сделано последним.

Таким образом, в действиях ответчика усматриваются признаки неисполнения договорных обязательств.

В связи с изложенным доводы истца в части понуждения ответчика исполнить обязательства согласно п.4.2 договора суд находит обоснованными и подлежащими удовлетворению, кроме того в судебном заседании сторона ответчика признала указанные требования истца.

В соответствии со ст.272 ГК, обязательство должно исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями законодательства, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно ст.273 ГК, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

В соответствии с п.7.2 раздела 7 договора, в случае задержки условий, предусмотренных в пунктах 4.2 и 4.4 договора, при надлежащем исполнении Покупателем своих обязательств, предусмотренных договором, Продавец уплачивает Покупателю неустойку размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от оплаченной покупателем продавцу покупной цены квартиры за каждый день просрочки.

Из представленного истцом расчета общая сумма начисленной неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств по договору за период с 27.12.2015г. по 07.02.2017г. составляет 9 349 520 тенге. Расчет неустойки  $24\ 604\ 112$  (стоимость квартиры) \* 0,1% = 24 604 (сумма неустойки за 1 день) \* 380 (количество просроченных дней) = 9 349 520 тенге.

Согласно п.1 ст.292 ГК, исполнение обязательства может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, гарантией, задатком, гарантийным взносом и другими способами, предусмотренными законодательством или договором.

В соответствии со ст.293 ГК, неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законодательством или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Вместе с тем, согласно п.1 ст.364 ГК, если неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства произошло по вине обеих сторон,





суд соответственно уменьшает размер ответственности должника. Суд также уменьшает размер ответственности должника, если кредитор умышленно или по неосторожности содействовал увеличению размера убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением, либо не принял разумных мер к их уменьшению.

В части взыскании суммы неустойки, суд считает, что основанием для образования вышеуказанной суммы, явилось то обстоятельство, что стороной истца не было инициировано исковое заявление с момента неисполнения ответчиком своих обязательств по договору, обратившись в суд с иском только лишь в феврале 2017 года, т.е. по истечении более тринадцати месяцев с момента наступления срока по выполнению обязательств по передаче квартиры, что в свою очередь привело к увлечению суммы неустойки. В этой связи суд считает, что предъявленная истцом к взысканию с ответчика сумма неустойки чрезмерно велика.

При таких обстоятельствах суд считает возможным снизить размер неустойки подлежащей взысканию с 9 349 520 тенге до 2 804 856 тенге.

Относительно требования истца о взыскании морального вреда суд считает, что в данной части иск не подлежит удовлетворению, в силу следующих обстоятельств.

В соответствии с требованиями ст.951, 952 ГК РК под моральным вредом понимается нарушение, умаление или лишение личных неимущественных благ и прав физических лиц, в том числе нравственные или физические страдания испытываемые потерпевшим в результате совершенного против него правонарушения. Моральный вред возмещается, независимо от вины причинителя, в случае если вред причинен распространением сведений, порочащих честь, достоинство и деловую репутацию. Моральный вред возмещается в денежной форме.

Вместе с тем, стороной истца не предоставлены доказательства свидетельствующие о степени нравственных и физических страданий, более того, так как истец в указанной квартире проживал и проживает до настоящего времени, т.е. фактически пользуется имуществом без каких-либо ограничений, повлиявших отрицательно на его моральное состояние, не испытывал.

Далее, истец в процессе судебного разбирательства, понес расходы по оплате помощи представителя в сумме 340 000 тенге, что подтверждается договором на оказание юридических услуг №04 от 09.01.2017 года.

В соответствии с пунктом 14 Нормативного постановления Верховного Суда Республики Казахстан «О применении судами Республики Казахстан законодательства о судебных расходах по гражданским делам» от 25 декабря 2006 года № 9 (с изменениями и дополнениями, внесенными нормативными постановлениями Верховного Суда Республики Казахстан от 30 декабря 2011 года № 5) возмещение расходов по оплате помощи представителя, участвовавшего в процессе, производится в соответствии с требованиями статей 110,111 ГПК. В случае заявления чрезмерно высокой документально подтвержденной суммы расходов (платежным поручением либо квитанцией)



по оплате помощи представителя, участвовавшего в процессе, суду необходимо руководствоваться критериями добросовестности, справедливости и разумности, предусмотренными пунктом 4 статьи 8 Гражданского кодекса и частью шестой статьи 6 ГПК. Требования о взыскании расходов по оплате помощи представителя могут быть заявлены и подлежат рассмотрению судом по конкретному делу до вынесения решения

Исходя из изложенного, с ТОО [REDACTED] в пользу [REDACTED] подлежат взысканию расходы по оплате помощи представителя в размере 50 000 тенге.

В соответствии с п.1 ст.109 ГПК, стороне, в пользу которой состоялось решение, суд присуждает с другой стороны все понесенные по делу судебные расходы. Если иск удовлетворен частично, то расходы присуждаются истцу пропорционально размеру удовлетворенных судом исковых требований, а ответчику - пропорционально той части исковых требований, в которой истцу отказано.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 223-226, ГПК, суд

**РЕШИЛ:**

Исковые требования [REDACTED] – удовлетворить частично.

Понудить ТОО [REDACTED] исполнить свои обязательства согласно с п.4.2, ст.4 договора купли - продажи с рассрочкой платежа №112/2011 недвижимого имущества от 18.02.2011 года.

Взыскать с ТОО [REDACTED] пользу [REDACTED] неустойку в размере 2 804 856 (два миллиона восемьсот четыре тысячи восемьсот пятьдесят шесть) тенге, расходы по оплате услуг представителя в размере 50 000 (пятьдесят тысяч) тенге, сумму государственной пошлины в размере 28 049 (двадцать восемь тысяч сорок девять) тенге.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано либо опротестовано в течение одного месяца со дня вынесения судом решения в окончательной форме в Алматинский городской суд через Бостандыкский районный суд г.Алматы.

Судья [REDACTED]

Копия верна.

Судья [REDACTED]

Справка.

Решение в законную силу не вступило.

Судья [REDACTED]

Решение вступило в законную силу «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.



Судья



Документ подписан: Абилмажинова А. А. , 19.04.2017 21:18:36



7514-17-3-1/1844