



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru/>

**Именем Российской Федерации**

**РЕШЕНИЕ**

г. Москва  
24 июля 2017 года

Дело № А41-38018/17

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Е.М. Новиковой, рассмотрев в порядке упрощенного производства дело по иску Индивидуального предпринимателя Кондратьевой Марии Владимировны к Обществу с ограниченной ответственностью «Котар» третье лицо: Растегай Дарья Викторовна о взыскании 244 417 руб. неустойки за период с 01.09.2016 по 29.12.2016, 122 208 руб. штрафа по договору № 383-2-3-337/2016ВБ от 24.05.2016

**УСТАНОВИЛ:**

Ип Кондратьева М В. (далее – истец) обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО "КОТАР" (далее – ответчик) о взыскании неустойки за период с 01.09.2016 по 29.12.2016 в размере 244 417 руб., 122 208 руб. штрафа по договору № 383-2-3-337/2016ВБ от 24.05.2016

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 227 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, дело рассмотрено в порядке упрощенного производства.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требования относительно предмета спора, привлечен участник долевого строительства Ганак Александр Николаевич.

Резолютивная часть решения принята судом 19.07.2017 и размещена на официальном сайте арбитражного суда.

От ответчика, в порядке части 2 статьи 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, подано заявление о составлении мотивированного текста решения суда.

Исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, суд установил следующее.

В соответствии со статьей 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов, в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Как следует из материалов дела, между Растегай Д.В. (участник долевого строительства) и ООО "КОТАР" (застройщик) был заключен договор участия в долевом строительстве № 383-2-3-337/2016ВБ, в рамках которого, в соответствии с пунктами 1.1 и 3.1.4, застройщик принял на себя обязательство построить многоэтажный жилой дом по адресу: Московская область, Ленинский район, восточнее деревни Ермолино, уч.13, корпус

№ 2, секция 3, и передать участнику долевого строительства в срок до 31.08.2016 квартиру № 337, этаж 6, общей площадью 30,3 кв.м.

Данный заключен на основании федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов»).

Обязательство участника долевого строительства Растегай Д.В. по оплате цены договора в сумме 3 055 210 руб., было исполнено надлежащим образом, что подтверждается платежным ордером от 21.06.2016.

Однако, обязательство по передаче объекта долевого строительства, было исполнено застройщиком не надлежащим образом, с просрочкой установленного соглашением сторон срока – квартира была передана Растегай Д.В. по акту приема-передачи от 29.12.2016.

Учитывая допущенную просрочку передачи объекта, участник долевого строительства Растегай Д.В. обратилась к застройщику ООО "КОТАР" с требованием об уплате неустойки.

На основании договора уступки прав № 5/2017 от 10.03.2017 участником долевого строительства Растегай Д.В., была произведена уступка права на взыскание с застройщика неустойки к новому кредитору ИП Кондратьевой М.В. Также cedent уступил цессионарию право на взыскание с застройщика штрафа, предусмотренного законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Возможность уступки права (требования) установлена в статье 382 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее– ГК РФ).

Указывая, что в досудебном порядке, застройщик ООО "КОТАР" не исполнил требование об уплате неустойки в размере 244 417 руб., отказавшись удовлетворить требование участника, новый кредитор ИП Кондратьева М В. обратилась к ответчику с претензией, а в дальнейшем обратилась в арбитражный суд с настоящим иском о взыскании указанной неустойки, а также 122 208 руб. штрафа.

Разрешая данный спор, арбитражный суд руководствуется следующим.

Согласно статьи 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

На основании положений статей 309, 310 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями, при том, что 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 соответствии со статьей 330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности, в случае просрочки исполнения.

Вместе с тем, за нарушение застройщиком срока передачи объекта участнику долевого строительства установлена законная неустойка, в соответствии с пунктом 2 статьи 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов».

Проверяя обоснованность данного заявления, суд приходит к выводу о том, что в рассматриваемом случае факт ненадлежащего исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта в установленный договором срок не оспаривается участвующими лицами, и достоверно установлен.

Пунктом 1 статьи 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» предусмотрено, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 2 статьи 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов», 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.

Расчет неустойки, произведенный истцом, судом проверен, признан верным, контррасчет не представлен, поэтому данное требование подлежит удовлетворению в заявленном к взысканию размере.

Оснований для применения положений статьи 333 ГК РФ не имеется.

Согласно статье 6 закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «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.

Учитывая, что в досудебном порядке застройщик отказался удовлетворить требование участника долевого строительства об уплате неустойки, применение меры ответственности в виде штрафа, предусмотренного законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», обоснованно.

Оснований для вывода о притворности договора цессии (ст.170 ГК РФ), в данном случае также не усматривается, т.к. упомянутый договор заключен в соответствии с требованиями статей 421, 432, 382 ГК РФ. В судебном порядке данный договор недействительным не признан, в то время как он содержит существенные условия договора данного вида: предмет уступаемого права. Об уступке права, должник уведомлен претензией, направленной заказным почтовым отправлением, к которой приложена копия договора цессии. Доказательств исполнения обязательства первоначальному кредитору, со стороны должника не представлено.

Доводы ответчика, изложенные в ходатайстве о рассмотрении дела по общим правилам искового производства, а также о том, что вышеуказанный договор цессии не порождает правовых последствий, так как не прошел государственную регистрацию, отклоняются судом, поскольку уступка своих прав участником долевого строительства состоялась после передачи ему объекта долевого строительства, в связи с чем регистрация договора не требовалась.

Государственная регистрация уступки прав требования выплаты неустойки, необходима и возможна до момента передачи объекта долевого строительства, так как до этого момента неустойка за ненадлежащее выполнение обязательства выступает обеспечительной мерой, гарантирующей исполнение обязательств застройщиком. (Определение Верховного Суда РФ № 308-КГ16-14170 от 09.01.2017).

Основания для вынесения судом определения о рассмотрении дела по общим правилам искового производства предусмотрены частью 5 статьи 227 АПК РФ.

Обстоятельств, препятствующих рассмотрению дела в порядке упрощенного производства, судом не выявлено, в связи с чем ходатайство ООО "КОТАР" о рассмотрении дела по правилам общего искового производства оставлено без удовлетворения.

В силу пункта 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с исполнителя за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Доводы ООО "КОТАР" по делу в части взыскания штрафа, поскольку Ип Кондратьева М.В. не является потребителем и не вправе требовать выплаты штрафа, отклоняются судом в связи со следующим.

Законного запрета на передачу потребителем права требования штрафной неустойки, установленной пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей, не имеется. Действующее законодательство не содержит запрета в отношении уступки права (требования) на уплату неустойки, в том числе установленной положениями Закона о защите прав потребителей. Кроме этого, нормы Закона о защите прав потребителей не содержат положений о возможности нарушения прав и интересов должника уступкой права (требования) неустойки, либо о существенном значении личности кредитора в данном обязательстве (абзац 9 пункта 17 Информационного письма от 30.10.2007 № 120 «Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Закон о защите прав потребителей не содержит указания на наличие права требования неустойки в неразрывной связи с личностью кредитора, а также на невозможность уступки такого права. Сам по себе факт установления правовых оснований для начисления предъявленного истцом к взысканию штрафа не положениями договора между сторонами, а положениями Закона о защите прав потребителей не свидетельствует о возникновении неразрывной связи такого требования с личностью кредитора.

Принимая во внимание вышеизложенное, требование штрафной неустойки за отказ ответчика выполнить денежные требования добровольно, предъявлено истцом правомерно.

Кроме того, ответчик не представил обоснования, что переход права требования по договору цессии каким-либо образом нарушил права и законные интересы именно в связи с переменной первоначального кредитора.

Учитывая изложенное, иск подлежит удовлетворению.

Судебные расходы распределяются по правилам статьи 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### РЕШИЛ:

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Котар» в пользу Индивидуального предпринимателя Кондратьевой Марии Владимировны 244 417 руб. неустойки, 122 208 руб. штрафа и 7 888 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Котар» в доход федерального бюджета 2 445 руб. государственной пошлины.

В соответствии с частью 4 статьи 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение арбитражного суда первой инстанции по результатам рассмотрения дела в порядке упрощенного производства может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в срок, не превышающий пятнадцати дней со дня его принятия.

Судья

Е.М. Новикова