



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

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

г. Москва  
19 января 2018 года

Дело №А41-69180/17

Резолютивная часть решения объявлена 16 января 2018 года  
Полный текст решения изготовлен 19 января 2018 года.

Арбитражный суд Московской области в составе:  
председательствующего судьи Ж.П. Борсовой,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Одинаевым Х.Н., рассмотрев в  
судебном заседании дело по исковому заявлению Ип Кондратьевой М. В.  
к ООО "КОТАР",

третье лицо: Волкова Татьяна Павловна,  
о взыскании неустойки, штрафа,  
при участии в судебном заседании - согласно протоколу,

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены  
надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и  
месте судебного заседания на сайте суда.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены.  
Отводов суду, ходатайств не заявлено.

Рассмотрев материалы дела, суд

**УСТАНОВИЛ:**

Индивидуальный предприниматель Кондратьева Мария Владимировна (ИНН  
772002084444, ОГРН 317774600028351) обратилась в арбитражный суд с иском  
заявлением к ООО "КОТАР" (ИНН 5027112060, ОГРН 1055013038706) о взыскании  
неустойки в сумме 280 025,00 руб., штрафа в сумме 140 012,50 руб., а также 8 601,00 руб.  
расходов по оплате государственной пошлины.

Определением суда от 25 августа 2017 года исковое заявление принято к  
производству в порядке упрощенного производства.

Определением от 01 ноября 2017 года арбитражный суд перешел к рассмотрению  
дела по общим правилам искового производства.

В судебном заседании представитель истца заявленные исковые требования  
поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика против удовлетворения иска возражал по доводам,  
изложенным в исковом заявлении, также просил суд уменьшить размер начисленной  
неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ.

Третье лицо для участия в судебном заседании не явился, надлежащим образом  
извещены посредством направления судебных извещений (ч.ч.1,6 ст.121, ч.1 ст.123 АПК

РФ), а также публично, путем размещения информации о времени месте судебного заседания на официальном интернет-сайте арбитражного суда.

Дело рассмотрено в соответствии со ст. 156 АПК РФ в отсутствие третьего лица.

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 Волковой Т.П. (участник долевого строительства) и ООО "КОТАР" (застройщик) был заключен договор участия в долевом строительстве № 4-1-6-227/2016 ВБ от 10.01.2016, 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 № 1 и передать участнику долевого строительства в срок до 31.08.2016 квартиру № 227, этаж 8, общей площадью 48,7 кв.м.

Данный договор 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 Волковой Т.П. по оплате цены договора в сумме 3 652 500,00 руб., было исполнено надлежащим образом, что подтверждается представленным в материалы дела чек-ордером № 5004 от 28.01.2016г.

Однако, обязательство по передаче объекта долевого строительства, было исполнено застройщиком не надлежащим образом, с просрочкой установленного соглашением сторон срока – квартира была передана Волковой Т.П. по акту приема-передачи от 24.12.2016.

Учитывая допущенную просрочку передачи объекта, 14 июня 2017 года участник долевого строительства Волкова Т.П. обратилась к застройщику ООО "КОТАР" с требованием об уплате неустойки.

На основании договора уступки прав № 14/2017 от 18.07.2017 участником долевого строительства Волковой Т.П., 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».

Указывая, что в досудебном порядке, застройщик ООО "КОТАР" не исполнил требование об уплате неустойки в размере 280 025,00 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 неустойки в размере 280 025,00 руб., а также 140 012,50 руб. штрафа.

Возражая против удовлетворения исковых требований, ответчик указывает на отсутствие государственной регистрации договора уступки, принятие спора с нарушением установленных правил подведомственности спора, а также о снижении начисленной неустойки и штрафа в соответствии с положениями ст. 333 ГК РФ.

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.

В то же время, арбитражный суд приходит к выводу об обоснованности доводов ответчика в отношении уклонения участника долевого строительства от приемки квартиры.

Согласно ч.1 ст.8 федерального закона № 214-ФЗ, передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон.

Частью 4 ст.8 данного закона предусматривает, что 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. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Из представленного суду письма следует, что 30.11.2016г. застройщик направил участнику долевого строительства уведомление о готовности объекта к сдаче.

Условием пункта 3.3.2 договора предусмотрена обязанность участника принять квартиру в течение 7 рабочих дней с даты получения уведомления.

Указанное уведомление было получено участником по почтовому адресу, указанному в договоре, 05.12.2016г.

Однако, каких-либо действий по приемке объекта долевого участия, со стороны Волковой Т.П. вплоть до 25.12.2016г. совершено не было, в то время как срок приемки объекта истек 13.12.2016г. Доказательств того, что объект строительства имел недостатки, препятствующие приемке квартиры, материалы дела не содержат.

Таким образом, неустойка подлежит взысканию с застройщика лишь за период с 01.09.2016г. по 13.12.2016г., и составит 253 240,00 руб.

Доводы ответчика о том, что его вины в нарушении сроков передачи объекта долевого строительства не имеется, так как нарушение сроков связано с действиями третьих лиц, не являющимися контрагентами ответчика и на действие или бездействие которых ответчик повлиять не мог, отклоняются судом.

В соответствии с пунктом 3 статьи 401 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

В силу вышеуказанной нормы юридическая квалификация обстоятельства как непреодолимой силы возможна только при одновременном наличии совокупности ее существенных характеристик: чрезвычайности и непредотвратимости.

Под чрезвычайностью понимается исключительность, выход за пределы «нормального», обыденного, необычайность для тех или иных жизненных условий, что не относится к жизненному риску и не может быть учтено ни при каких обстоятельствах.

Чрезвычайный характер непреодолимой силы не допускает квалификации в качестве таковой любого жизненного факта, ее отличие от случая в том, что она имеет в основе объективную, а не субъективную непредотвратимость.

Если иное не предусмотрено законом, обстоятельство признается непредотвратимым, если любой участник гражданского оборота, осуществляющий аналогичную с должником деятельность, не мог бы избежать наступления этого обстоятельства или его последствий.

Не могут быть признаны непреодолимой силой обстоятельства, наступление которых зависело от воли или действий стороны обязательства, например, отсутствие у должника необходимых денежных средств, нарушение обязательств его контрагентами, неправомерные действия его представителей.

Имеющиеся в материалах дела доказательства, оцененные судом по правилам статей 64, 67, 68, 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в их совокупности, не доказывают обстоятельств невозможности надлежащего исполнения ответчиком своих обязательств, исключаящие наступление ответственности вследствие непреодолимой силы.

Должник обязан принять все разумные меры для уменьшения ущерба, причиненного кредитору обстоятельством непреодолимой силы, в том числе уведомить кредитора о возникновении такого обстоятельства, а в случае неисполнения этой обязанности - возместить кредитору причиненные этим убытки (пункт 3 статьи 307, пункт 1 статьи 393 ГК РФ).

Довод ответчика 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).

Исходя из положений ст.27-29 АПК РФ, и субъектного состава лиц, участвующих в деле, оснований для вывода о не подведомственности настоящего спора арбитражному суду, не имеется.

Данный довод ответчика противоречит сложившейся судебной-арбитражной практике рассмотрения споров о взыскании с застройщика неустойки за ненадлежащее исполнения обязательств по договору долевого участия.

При этом, арбитражный суд отмечает, что вопреки доводам ответчика, лицом, участвующим в настоящем деле, является ИП Кондратьева М.В., приобретшая такое право по договору уступки, а не физическое лицо Волкова Т.П.

Ответчиком заявлено ходатайство о применении ст. 333 ГК РФ и снижении размера неустойки.

В соответствии с [п. 1 ст. 333](#) ГК РФ, 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 ([п. 2 ст. 333](#) ГК РФ).

Если при рассмотрении дела по правилам суда первой инстанции ответчик заявил о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства и представил соответствующие доказательства, однако суд первой инстанции не уменьшил ее размер либо уменьшил, но истец или ответчик не согласен с суммой неустойки, суд апелляционной инстанции по жалобе стороны решает вопрос о соразмерности неустойки исходя из доказательств, имеющих в деле и дополнительно представленных.

Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств и др. ([п. 2](#) Информационного письма Президиума ВАС РФ от 14.07.97 N 17 "Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 ГК РФ").

Согласно [п. 3](#) Информационного письма Президиума ВАС РФ от 14.07.97 N 17 "Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 ГК РФ" доказательства, подтверждающие явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательств, представляются лицом, заявившим ходатайство об уменьшении неустойки.

Для применения [ст. 333](#) ГК РФ арбитражный суд должен располагать данными, позволяющими установить явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства (о сумме основного долга, о возможном размере убытков, об установленном в договоре размере неустойки и о начисленной общей сумме, о сроке, в течение которого не исполнялось обязательство, и др.).

В соответствии со [статьей 330](#) Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно [статье 65](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований.

Поскольку ходатайство о применении [статьи 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации заявлено ответчиком в суде первой инстанции, то он и должен представить доказательства, подтверждающие явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства.

С учетом представленных ответчиком доказательств арбитражный суд решает вопрос о наличии или отсутствии оснований для применения указанной [статьи](#).

Положения [статьи 333](#) ГК РФ предоставляют суду право уменьшить подлежащую уплате неустойку, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, но не обязывают его сделать это.

Учитывая, что доказательств, подтверждающих явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательств, суду не представлено, оснований для применения [статьи 333](#) ГК РФ не имеется.

Требованием истца также является взыскание штрафа в соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей».

Право требования указанного штрафа у истца возникло также на основании Договора уступки прав № 14/2017 от 18.07.2017 г. между участником долевого строительства Волковой Т.П. и истцом.

Рассматривая данное требование, суд исходит из следующего.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации 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.

Согласно п. 1 ст. 13 Закона о защите прав потребителей за нарушение прав потребителей изготовитель (исполнитель, продавец, уполномоченная организация или уполномоченный индивидуальный предприниматель, импортер) несет ответственность, предусмотренную законом или договором.

Согласно п. 6 приведенной статьи 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 абзацу первому преамбулы к Закону о защите прав потребителей, настоящий Закон регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами.

Потребителем, согласно абзацу третьему преамбулы, признается гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

При удовлетворении в судебном порядке требования истца о взыскании неустойки на основании части 2 статьи 6 ФЗ № 214, суд приходит к выводу о том, что у истца, не могло возникнуть предусмотренное пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей право на присуждение ему штрафа, поскольку истец, в силу буквального

прочтения и толкования абзаца третьего преамбулы к указанному закону, не является и не может являться потребителем.

Аналогичный вывод следует из принципов, заложенных в разъяснение Пленума Верховного Суда Российской Федерации, содержащееся в пункте 19 Постановления от 29.01.2015 № 2 "О применении судами законодательства об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств", а также п.п. 71, 83 Постановления Пленума ВС РФ от 26 декабря 2017 г. № 58 «О применении судами законодательства об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств», касающихся возможности уступки прав потребителей.

Согласно данным разъяснениям права потерпевшего на возмещение вреда жизни и здоровью, на компенсацию морального вреда и на получение предусмотренного пунктом 3 статьи 16<sup>1</sup> Закона об ОСАГО и пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей штрафа, а также права потребителя, предусмотренные пунктом 2 статьи 17 Закона о защите прав потребителей, не могут быть переданы по договору уступки требования (статья 383 ГК РФ). Штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потерпевшего, исходя из положений [абзаца пятого статьи 1](#) и [пункта 3 статьи 16.1](#) Закона об ОСАГО, взыскивается в пользу физического лица - потерпевшего. При удовлетворении судом требований юридических лиц указанный штраф не взыскивается.

Таким образом, исходя из системного толкования норм Гражданского кодекса РФ и Закона «О защите прав потребителей», данного Верховным судом РФ, требование штрафа не может быть предметом договора уступки, до его присуждения в пользу физического лица судом, поскольку требование штрафа неразрывно связано с личностью первоначального кредитора, что в силу ст. 383 ГК РФ не позволяет осуществить его передачу иным лицам.

Вместе с тем присужденные судом суммы компенсации морального вреда и предусмотренного пунктом 3 статьи 16<sup>1</sup> Закона об ОСАГО и пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей штрафа могут быть переданы по договору уступки права требования любому лицу.

Предусмотренный п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей штраф за отказ от добровольного удовлетворения требований потребителя по своей правовой природе является правом гражданина-потребителя на безусловную компенсацию предполагаемых убытков, связанных с нарушением имущественных и личных неимущественных прав, составляющих в своей совокупности единый комплекс прав гражданина-потребителя, неразрывно связанных с его личностью.

Учитывая, что переход права путём его уступки по договору является идеальным (не овеществлённым), переход указанного права, неразрывно связанного с личностью гражданина - потребителя, на основании ст. 383 ГК РФ следует считать несостоявшимся.

Существом законодательного регулирования Закона о защите прав потребителей является принцип повышенной защищённости граждан, вступающих в гражданские правоотношения с профессиональными участниками, являющимися экономически и организационно более сильными участниками данных отношений. В свою очередь передача таких прав граждан-потребителей в пользу других профессиональных участников гражданских правоотношений, в том числе для их реализации в ином процессуальном порядке (по правилам Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а не Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), может создать для них не обусловленные их статусом преимущества, которые, в том числе, могут привести к ограничению конкуренции.

Указанное, не препятствует уступки гражданином, права денежного требования, возникшего у него в результате присуждения ему судом той или иной денежной суммы в качестве реализации его права, предусмотренного Законом о защите прав потребителей.

При этом уступленное участником истцу требование о взыскании неустойки за просрочку передачи ответчиком участнику объекта долевого строительства суд

квалифицирует не как право потребителя, а как право участника долевого строительства, к которому лишь в предусмотренных законом случаях применяются правила, установленные Законом о защите прав потребителей.

Между тем, суд считает не возникшим заявленное истцом право на взыскание штрафа, предусмотренного п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей.

Право на указанный штраф, в соответствии с данной нормой Закона, возникает в момент удовлетворения судом требования потребителя, не удовлетворённого ранее изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером).

В рассматриваемом случае участник долевого строительства, являющийся потребителем, в судебном порядке свое неудовлетворенное ответчиком право не заявлял, а уступив его истцу.

Учитывая изложенное, иск подлежит частичному удовлетворению.

Судебные расходы распределяются по правилам статьи 110 АПК РФ пропорционально удовлетворенным требованиям.

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

#### РЕШИЛ:

Взыскать с ООО "КОТАР" в пользу Ип Кондратьевой Марии Владимировны неустойку в размере 253 240,00 руб., госпошлину в размере 6 874,00 руб.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с Ип Кондратьевой Марии Владимировны в доход федерального бюджета госпошлину в размере 2 800,00 руб.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Ж.П. Борсова