



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

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

г.Москва  
19 февраля 2018 года

Дело №А41-85268/17

Резолютивная часть объявлена 18 января 2018 года  
Полный текст решения изготовлен 19 февраля 2018 года

Арбитражный суд Московской области в лице судьи Кулматова Т.Ш., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи В.А.Курницкой, рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению

индивидуального предпринимателя Кондратьевой М.В. (ИНН 772002084444, ОГРНИП 317774600028351)

к ООО "КОТАР" (ИНН 5027112060, ОГРН 1055013038706)

о взыскании 261709 руб.

**при участии** в судебном заседании представителей лиц, участвующих в деле, согласно протоколу судебного заседания,

установил:

Индивидуальный предприниматель Кондратьева Мария Владимировна (далее – ИП Кондратьева М.В., истец) обратилась в Арбитражный суд Московской области к ООО "КОТАР" (ответчик) с иском о взыскании неустойки в размере 170398 руб. и штрафа в размере 85199 руб.

В судебном заседании представитель истца требования поддержал.

Представитель ответчика возражал против иска, ходатайствовал о применении ст. 333 ГК РФ.

Как следует из материалов дела, между Бутовым С.А. (участник долевого строительства) и ООО «Котар» (застройщик) заключен договор участия в долевом строительстве № 285-2-4-459/2016ВБ от 20.04.2016, в соответствии с которым застройщик принял на себя обязательство построить жилой дом по адресу: Московская область, Ленинский район, восточнее деревни Ермолино, уч. 13, корпус 2, и после ввода жилого дома (секций жилого дома) в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект – 1-комнатную квартиру с условным номером 459, находящуюся в секции 4 на 12 этаже указанного жилого дома, в срок не позднее 31.08.2016. Позже объекту был присвоен почтовый адрес Московская область Ленинский район дер. Сапроново мкр.Купелинка квартал Северный дом 17 кв. 459.

Обязательство участника долевого строительства по оплате цены договора в сумме 3363132 руб. было исполнено надлежащим образом, что подтверждается платежным документом.

Обязательство по передаче объекта долевого строительства, было исполнено застройщиком не надлежащим образом, а именно, спорный объект в установленный срок передан не был.

Письма от ответчика о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче Бутов С.А. не получал.

В ноябре 2016 года Бутов С.А. по собственной инициативе связался с представителем ответчика и 15.11.2016 принял объект долевого строительства, подписав акт приемки-передачи квартиры.

Таким образом, предусмотренный договором срок передачи объекта участнику долевого строительства нарушен застройщиком, просрочка составила 76 дней с 01.09.2016 по 15.11.2016.

Учитывая допущенную просрочку передачи объекта, участник долевого строительства Бутов С.А. обратился к застройщику ООО «Котар» с требованием об уплате неустойки от 12.07.2017.

На основании договора цессии № 25/2017 от 14.09.2017 участником долевого строительства (цедент) была произведена уступка права на взыскание с застройщика неустойки индивидуальному предпринимателю Кондратьевой Марии Владимировне (цессионарий).

Также цедент уступил цессионарию право на взыскание с застройщика штрафа, предусмотренного Законом Российской Федерации «О защите прав потребителей», понесенных убытков.

Застройщик извещен о переходе права требования неустойки и штрафа по договору участия в долевом строительстве к истцу.

В претензии к ответчику от 16.09.2017 истец потребовал уплатить неустойку и штраф, после чего обратился в суд с настоящим иском.

В соответствии с подлежащим применению к отношениям сторон Федеральным законом 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» 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 заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом (статья 4 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»).

В соответствии с условиями соглашения об уступке права (требования) участника переходят к новому кредитору на условиях, существующих на момент заключения соглашения об уступке, и включают в себя права требования выплаты неустойки и штрафа, как уже начисленных на дату заключения соглашения об уступке, так и подлежащих начислению в соответствии с условиями договора и законодательства Российской Федерации в будущем.

Таким образом, надлежащим кредитором в обязательстве застройщика по выплате предусмотренной Законом об участии в долевом строительстве неустойки и предусмотренного Законом о защите прав потребителей штрафа является новый кредитор.

В соответствии с пунктом 1 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть

передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона.

Закон об участии в долевом строительстве устанавливает, что участник долевого строительства, полностью выплативший застройщику цену договора участия в долевом строительстве, имеет право (без согласования с застройщиком или третьими лицами) уступить свои требования, которые имеет к застройщику, если договор зарегистрирован, а передаточный акт на квартиру не подписан.

Часть 1 статьи 11 Закона об участии в долевом строительстве устанавливает, что уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора, а часть 2 этой статьи устанавливает, что уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

В соответствии с абзацем 1 пунктом 1 статьи 385 ГК РФ уведомление должника о переходе права имеет для него силу независимо от того, первоначальным или новым кредитором оно отправлено.

При этом абзац 2 пункт 1 статьи 385 ГК РФ устанавливает, что должник вправе не исполнять обязательство новому кредитору до предоставления ему доказательств перехода права к этому кредитору, за исключением случаев, если уведомление о переходе права получено от первоначального кредитора.

В соответствии с пунктом 2 статьи 384 ГК РФ право требования по денежному обязательству может перейти к другому лицу в части, если иное не предусмотрено законом.

Согласно пункту 3 статьи 388 ГК РФ уступка денежного требования является действительной и в том случае, если договором между первоначальным кредитором и должником предусмотрено ограничение или запрет уступки требования.

Пунктом 1 статьи 1 Закона об участии в долевом строительстве установлено, что настоящий федеральный закон регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (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.

В силу пункта 1 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве 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.

В свою очередь пунктом 1 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве 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.

Из материалов дела следует, что фактически квартира передана и акт приема-передачи подписан сторонами 15.11.2016, то есть, по истечении установленного договором срока передачи квартиры – 31.08.2016.

В силу положений, предусмотренных статьями 312, 382, 385 Гражданского кодекса Российской Федерации и в соответствии с информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.10.2007 № 120 «Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации» должник при предоставлении ему доказательств перехода права (требования) к новому кредитору не вправе не исполнять обязательство данному лицу.

Кодекс не предусматривает обязательность предоставления должнику в качестве доказательства перемены кредитора соглашения, на основании которого cedent принял обязательство передать право (требование) цессионарию.

Достаточным доказательством является уведомление должника cedentом о состоявшейся уступке права (требования) либо предоставление должнику акта, которым оформляется исполнение обязательства по передаче права (требования), содержащегося в соглашении об уступке права (требования).

При этом абзацем 1 пункта 21 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.10.2007 № 120 установлено, что перевод обязанности по уплате сумм имущественных санкций без перевода обязанности по уплате основного долга не противоречит законодательству.

Расчет размера неустойки, предусмотренной частью 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве проверен и является математически верным.

Требование о взыскании с ответчика неустойки (штрафа), предусмотренной абзацем 1 пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» действительно.

Это право получено первоначальным кредитором на основании закона и отказа ответчика добровольно исполнять требование о выплате неустойки.

Расчет размера неустойки (штрафа), предусмотренной Законом Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» также проверен и является верным.

В соответствии со статьей 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается, как на основании своих требований или возражений.

Ответчиком не представлены доказательства оплаты суммы задолженности.

Ответчиком заявлено ходатайство о снижении размера неустойки в порядке ст. 333 ГК РФ.

В соответствии со статьей 333 ГК РФ суд наделен правом уменьшения неустойки, если установит, что подлежащая неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. При этом суд в каждом конкретном случае, исходя из установленных по делу обстоятельств, определяет критерии такой несоразмерности.

Согласно позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 21.12.2000 № 263-О, предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе и направленных против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки. Данной правовой нормой предусмотрена обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Как разъяснено в абзацах первом и втором пункта 71 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333

ГК РФ только при наличии обоснованного заявления со стороны ответчика, являющегося или коммерческой организацией, или индивидуальным предпринимателем, или некоммерческой организацией при осуществлении ею приносящей доход деятельности.

При взыскании неустойки с иных лиц правила статьи 333 ГК РФ могут применяться не только по заявлению должника, но и по инициативе суда, если усматривается очевидная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства (пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, свидетельствующие о такой несоразмерности (статья 65 АПК РФ).

При наличии в деле доказательств, подтверждающих явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства, суд уменьшает неустойку по правилам статьи 333 ГК РФ.

В соответствии с разъяснениями пункта 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.07.1997 № 17 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезвычайно высокий процент неустойки, значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств, длительность неисполнения обязательств и другое.

С учетом разъяснений пункта 73 постановления № 7, пункта 3 информационного письма № 17 доказательства, подтверждающие явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства и необоснованности выгоды кредитора, представляются лицом, заявившим ходатайство об уменьшении неустойки.

Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», разрешая вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения денежного обязательства и с этой целью определяя величину, достаточную для компенсации потерь кредитора, суды могут исходить из двукратной учетной ставки (ставок) Банка России, существовавшей в период такого нарушения.

Вместе с тем, для обоснования иной величины неустойки, соразмерной последствиям нарушения обязательства, каждая из сторон вправе представить доказательства того, что средний размер платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями субъектам предпринимательской деятельности в месте нахождения должника в период нарушения обязательства, выше или ниже двукратной учетной ставки Банка России, существовавшей в тот же период.

Снижение судом неустойки ниже определенного таким образом размера допускается в исключительных случаях, при этом присужденная денежная сумма не может быть меньше той, которая была бы начислена на сумму долга исходя из однократной учетной ставки Банка России.

В нарушение части 1 статьи 65 АПК РФ ответчиком доказательств, подтверждающих явную несоразмерность неустойки в заявленном размере последствиям нарушенного обязательства, в материалы дела не представлено.

Верховный Суд Российской Федерации в пункте 34 постановления Пленума от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» разъяснил, что применение статьи 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.

Исходя из смысла приведенных выше правовых норм и разъяснений, а также принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 ГК РФ) размер неустойки может быть снижен судом на основании диспозиции статьи 333 ГК РФ только в одном случае - в случае явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения права при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика, при этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки, иные фактические обстоятельства не могут быть рассмотрены в качестве таких оснований.

Помимо этого, снижение размера неустойки не должно вести к необоснованному освобождению должника от ответственности за просрочку исполнения обязательства.

Между тем, ответчик, заявляя о применении положений статьи 333 ГК РФ, не обосновал, в чем конкретно заключается явная несоразмерность начисленной неустойки (штрафа) последствиям нарушения им обязательства, не представил в нарушение статей 55, 56 ГК РФ соответствующие доказательства, в частности, доказательства того, что возможный размер убытков, которые возникли или могли возникнуть вследствие нарушения им обязательства, значительно ниже начисленной неустойки.

Таким образом, принимая во внимание отсутствие какого-либо обоснования несоразмерности неустойки (штрафа) последствиям нарушения обязательства, а также непредставление ответчиком доказательств несоразмерности неустойки (штрафа) последствиям нарушения им обязательства, отсутствовали основания для применения статьи 333 ГК РФ и снижения предусмотренной действующим законодательством неустойки.

Верховный суд Российской Федерации в определении от 03.03.2015 № 4-КГ14-39, отменяя судебное постановление суда апелляционной инстанции по делу о взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, указал, что по таким делам ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки.

В определении от 30.06.2015 № 5-КГ15-82 Верховный суд Российской Федерации прямо указал, что положение части 1 статьи 333 ГК РФ в системе действующего правового регулирования по смыслу, придаваемому ему сложившейся правоприменительной практикой, не допускает возможности решения судом вопроса о снижении размера неустойки по мотиву явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства без представления ответчиками доказательств, подтверждающих такую несоразмерность.

Также не освобождает от уплаты предусмотренной законом неустойки вина подрядчиков, субподрядчиков и иных лиц, не исполнивших или не надлежаще исполнивших свои обязательства перед ответчиком, поскольку последний, являясь коммерческой организацией, осуществляет предпринимательскую деятельность на свой риск, с целью извлечения прибыли.

Более того, ссылки ответчика, являющегося юридическим лицом, осуществляющего предпринимательскую деятельность, связанную с определенными рисками, на принятие им мер к завершению строительства многоквартирного дома, в котором расположен объект долевого строительства, на неисполнения своих обязательств при удовлетворении требований дольщиков по уплате неустойки, не освобождают последнего от обязанности исполнения обязательств надлежащим образом, соответственно, не могут являться

основанием для освобождения от ответственности за неисполнение обязательств перед истцом.

Сам по себе факт заявления ответчиком требования о применении статьи 333 ГК РФ и снижении предусмотренной действующим законодательством неустойки без предоставления им каких-либо относимых и допустимых доказательств несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, свидетельствует о недобросовестном осуществлении ответчиком своими гражданскими правами (злоупотреблении правом), а также о намерении причинить вред истцу, что по смыслу статьи 10 ГК РФ является основанием для отказа ответчику в судебной защите.

Ответчиком не представлено и доказательств, подтверждающих его действия при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, а также принятия всех необходимых мер для надлежащего исполнения обязательства (статья 401 ГК РФ).

При этом, осуществляя деятельность по строительству многоквартирных домов, подпадающую под сферу регулирования Закона об участии в долевом строительстве, ответчик тем самым принял на себя риск наступления неблагоприятных последствий, связанных с возможностью применения мер ответственности, установленной таким законом, в частности статьей 6 Закона об участии в долевом строительстве.

Согласно пункту 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» при рассмотрении вопроса о необходимости снижения неустойки по заявлению ответчика на основании статьи 333 ГК РФ судам следует исходить из того, что неисполнение или ненадлежащее исполнение должником денежного обязательства позволяет ему неправомерно пользоваться чужими де- нежными средствами. Поскольку никто не вправе извлекать преимущества из своего не- законного поведения, условия такого пользования не могут быть более выгодными для должника, чем условия пользования денежными средствами, получаемыми участниками оборота правомерно (например, по кредитным договорам).

Разрешая вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения денежного обязательства и с этой целью определяя величину, достаточную для компенсации потерь кредитора, суды могут исходить из двукратной учетной ставки (ставок) Банка России, существовавшей в период такого нарушения. Вместе с тем для обоснования иной величины неустойки, соразмерной последствиям нарушения обязательства, каждая из сторон вправе представить доказательства того, что средний размер платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями субъектам предпринимательской деятельности в месте нахождения должника в период нарушения обязательства, выше или ниже двукратной учетной ставки Банка России, существовавшей в тот же период.

Снижение судом неустойки ниже определенного таким образом размера допускается в исключительных случаях, при этом присужденная денежная сумма не может быть меньше той, которая была бы начислена на сумму долга исходя из однократной учетной ставки Банка России. Снижение неустойки ниже однократной учетной ставки Банка России на основании соответствующего заявления ответчика допускается лишь в экстраординарных случаях, когда убытки кредитора компенсируются за счет того, что размер платы за пользование денежными средствами, предусмотренный условиями обязательства (заем, кредит, коммерческий кредит), значительно превышает обычно взимаемые в подобных обстоятельствах проценты.

Таким образом, низший предел (величина) неустойки определен в размере однократной учетной ставки Банка России.

При этом суд не лишен права при применении статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации исходить из двукратного раз- мера учетной ставки Банка России.

В рассматриваемой ситуации, размер неустойки установлен частью 2 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ и составляет 1/300 ставки рефинансирования. Указанный размер неустойки (пени) – 1/300 ставки рефинансирования Банка России – меньше двукратного размера учетной ставки Банка России и является по существу минимальным, и основания для его уменьшения отсутствуют.

Применение статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации к спорным отношениям в подобной ситуации, когда пеня начислена ниже двукратной учетной ставки Банка России, в отсутствие обоснования со стороны ответчика иной величины неустойки, не соответствует вышеупомянутым разъяснениям.

Таким образом, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для уменьшения неустойки по правилам статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с чем требования истца о взыскании 170398 руб. неустойки и 85199 руб. штрафа подлежат удовлетворению в заявленном размере.

Расходы по государственной пошлине распределяются в соответствии с ч. 1 и ч. 3 ст. 110 АПК РФ.

Руководствуясь ст. ст. 110, 112, 167-170, 176, 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **РЕШИЛ:**

Иск индивидуального предпринимателя Кондратьева М.В. удовлетворить.

Взыскать с ООО "КОТАР" в пользу индивидуального предпринимателя Кондратьевой Марии Владимировны неустойку в размере 170398 руб. и штраф на основании Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» в размере 85199 руб.

Взыскать с ООО "КОТАР" в доход федерального бюджета Российской Федерации госпошину в размере 8112 руб.

Выдать исполнительные листы в порядке, предусмотренном ст. 319 АПК РФ.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в установленном законом порядке в Десятом арбитражном апелляционном суде.

**Судья**

**Т.Ш. Кулматов**