



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

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

г. Москва  
15 декабря 2017 года

Дело №А41-76204/2017

Арбитражный суд Московской области в лице судьи Валюшкиной В.В., рассмотрев в порядке упрощенного производства дело по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Кондратьевой Марии Владимировны о взыскании с общества с ограниченной ответственностью «Котар» задолженности в сумме 288'432 руб., руководствуясь ст.ст. 167-170, 176, 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

**у с т а н о в и л:**

исковое заявление предъявлено на основании норм Гражданского кодекса Российской Федерации, в порядке норм Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с п. 1 ч. 1 ст. 227 АПК РФ дело рассмотрено в порядке упрощенного производства, наличия оснований, предусмотренных частью 5 статьи 227 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, при установлении которых суд обязан перейти к рассмотрению дела по общим правилам искового производства, не выявлено.

Судом отказано в привлечении к участию в деле третьего лица в связи с отсутствием предусмотренных ст. 51 АПК РФ оснований.

Резолютивная часть решения, рассмотренного в порядке упрощенного производства, принята судом 20.11.2017 и размещена на официальном сайте арбитражного суда. Ответчиком в порядке ч. 2 ст. 229 АПК РФ подано заявление о составлении мотивированного решения суда.

Как следует из материалов дела, 20.06.2016 ООО «Котар» в качестве застройщика, Котикова К.В. в качестве участника долевого строительства заключили договор № 484-2-4-407/2016ВВ.

В соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве, застройщик принял на себя обязательство своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) жилой дом, корпус №2, 17-ти этажный, четырехсекционный с техническим подпольем, в составе комплексной многоэтажной жилой застройки по адресу: Московская область, Ленинский район, восточнее деревни Ермолино, участок 13, передать объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома.

По условиям договора квартира - объект долевого строительства, корпус №2, секция 3, этаж 11, № квартиры 363, общая площадь 40,6 кв.м. Срок передачи объекта установлен не позднее 31.08.2016.

Обязательство гражданина по оплате денежных средств в качестве целевого денежного взноса в сумме 3'697'848 руб. исполнено в полном объеме, что подтверждается представленным в материалы дела платежным поручением № 92 от 16.08.2016.

Вместе с тем, фактически объект долевого строительства передан гражданину 17.11.2016.

12.07.2017 участником долевого строительства в адрес застройщика направлено требование о выплате неустойки за несвоевременную передачу объекта долевого строительства в сумме 192'288,10 руб. за период просрочки с 01.09.2016 по 17.11.2016. Требование ответчиком не исполнено.

12.08.2017 гражданкой Котиковой К.В. и индивидуальным предпринимателем Кондратьевой М.В. в качестве цессионария подписан договор цессии, по условиям которого цедент уступает, а цессионарий принимает право требования с застройщика неустойки в соответствии со ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» за период с 01.09.2016 по 17.11.2016 в сумме 192'288 руб., а также штрафа за неудовлетворение в добровольном порядке требования на основании ст. 13 Закона о защите прав потребителей. Уведомление о состоявшемся переходе прав по договору цессии направлено в адрес ответчика, что подтверждается отметкой органа почтовой связи.

14.08.2017 истец по делу направил в адрес ответчика претензию с предложением уплатить неустойку в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ за период с 01.09.2016 по 17.11.2016 в сумме 192'288 руб., а также штрафа в соответствии с Законом о защите прав потребителей в размере 50% от суммы неустойки.

Неисполнение претензии послужило поводом для обращения истцом в суд с требованиями о взыскании неустойки в соответствии с Федеральным законом о долевом участии в строительстве и штрафа на основании Закона о защите прав потребителей.

Ответчик, возражая против удовлетворения заявленных требований, в отзыве на иск указывает, что договор цессии, заключенный истцом и участниками долевого строительства имеет признаки притворной сделки, кроме того, начисленная неустойка несоразмерна последствиям допущенного нарушения, в связи с чем применению подлежат положения ст. 333 ГК РФ.

Суд находит обоснованную позицию истца по рассматриваемому спору.

Согласно ст. 384 ГК РФ право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства.

В силу положений, предусмотренных статьями 312, 382, 385 ГК РФ и в соответствии с Информационным письмом Президиума ВАС РФ 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 цедент принял обязательство передать право (требование) цессионарию.

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

Согласно ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено данным кодексом, другими законами или договором (пункт 1).

Согласно пункту 1 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных отношений) соглашение об измене-

нии или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

В соответствии с ч. 3 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Таким образом, анализ приведенного выше законодательства позволяет прийти к выводу о том, что срок передачи застройщиком объекта участия в долевом строительстве (квартиры), установленный в первоначальном договоре с Участником долевого строительства, мог быть изменен только в порядке, предусмотренном пунктом 3 части 6 Закона о долевом строительстве.

Данный порядок ответчиком не соблюден.

В соответствии со ст. 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 силу п. 1 ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве 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.

Согласно п. 2 ст. 6 Закона об участии в 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, при этом, если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

При этом, Верховным Судом Российской Федерации в п. 21 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) разъяснено, что неустойка, уплачиваемая в случае нарушения предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", является законной, в связи с чем ее размер не может быть уменьшен соглашением сторон.

Материалами дела установлено, что в нарушение условий договора долевого участия квартира передана участнику с нарушением срока. Таким образом, судом установлено за-

конное начисление истцом неустойки за неисполнение ответчиком обязательств по передаче квартиры.

Проверив расчет неустойки, суд не усматривает его несоответствие закону.

Кроме того, ответчиком заявлено о несоразмерности начисленной неустойки последствия допущенного нарушения и необходимости уменьшения суммы неустойки на основании ст. 333 ГК РФ.

Суд не находит оснований для снижения заявленной неустойки в связи со следующим.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

На основании п. 1 ст. 333 ГК РФ подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда Российской Федерации в постановлении № 7 от 24.03.2016 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

Бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. 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 (часть 1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ). Доводы ответчика о невозможности исполнения обязательства вследствие тяжелого финансового положения, наличия задолженности перед другими кредиторами, наложения ареста на денежные средства или иное имущество ответчика, отсутствия бюджетного финансирования, неисполнения обязательств контрагентами, добровольного погашения долга полностью или в части на день рассмотрения спора, выполнения ответчиком социально значимых функций, наличия у должника обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, на основании статей 317.1, 809, 823 ГК РФ) сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки.

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2000 № 263-О, на суд возложена обязанность установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой ущерба. 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 обязательства.

Степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, в силу чего суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела.

Уменьшая размер неустойки, суд учитывает баланс интересов сторон, компенсационный характер неустойки и размер основного обязательства, а также принцип соразмерности начисленной неустойки последствиям неисполнения обязательств ответчиком, которая по своей сути является способом обеспечения исполнения обязательств должником и не должна служить средством обогащения кредитора.

Доказательств, свидетельствующих о том, что взыскание неустойки в установленном размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды, доказательств,

свидетельствующих о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства ответчиком в нарушение ст. 65 АПК РФ не представлено.

Поскольку материалами дела подтверждено нарушение ответчиком срока передачи объекта долевого строительства, предусмотренного п. 2 ст. 6 Закона о долевом участии, требование о взыскании неустойки подлежит взысканию в заявленной истцом сумме.

Истцом также заявлено требование о взыскании штрафа в сумме 96'144 руб. на основании п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей.

Возражая по существу заявленных требований о взыскании штрафа ответчик указывает, что указанный штраф подлежит взысканию только если его заявляет непосредственно участник долевого строительства, а не цессионарий, которому переданы права на его взыскание.

Суд считает указанные доводы необоснованными ввиду следующего.

Верховный Суд Российской Федерации в п. 22 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) указал, что размер неустойки, уплачиваемой застройщиком участнику долевого строительства в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, определяется исходя из цены договора-размера денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Кроме того, как следует из п. 9 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве 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 Законом об участии в долевом строительстве.

При этом, как разъяснил Верховный Суд Российской Федерации в п. 10 "Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) к отношениям застройщика и участника долевого строительства - гражданина, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется в соответствии с частью 9 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве.

В силу п. 6 ст. 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.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 46 Постановления от 28 июня 2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» также указал, что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Как усматривается из договора цессии, участник долевого строительства передал истцу право на взыскание с ответчика штрафа в соответствии с Законом о защите прав потребителей в размере 50% от суммы неустойки за период с 01.09.2016 по 17.11.2016 в сумме 192'288 руб.

Поскольку судом установлено право истца претендовать на взыскание с ответчика неустойки, суд не находит препятствий для взыскания с ответчика штрафа в размере 50% от этой суммы, что составляет 96'144 руб.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Руководствуясь ст.ст. 110, 167-170, 176, 226-229 АПК РФ, суд

р е ш и л:

1. Исковое заявление индивидуального предпринимателя Кондратьевой М.В. удовлетворить.

2. Взыскать с ООО "Котар" (ОГРН 1055013038706) в пользу индивидуального предпринимателя Кондратьевой М.В. (ОГРН 317774600028351) задолженность в сумме 288'432 руб., из которой неустойка в сумме 192'288 руб., штраф в сумме 96'144 руб., а также судебные расходы по уплате государственной пошлины в сумме 8'769 руб.

3. По заявлению лица, участвующего в деле, по делу, рассматриваемому в порядке упрощенного производства, арбитражный суд составляет мотивированное решение. Заявление о составлении мотивированного решения может быть подано в течение пяти дней со дня размещения решения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Мотивированное решение изготавливается в течение пяти дней со дня поступления от лица, участвующего в деле, соответствующего заявления.

4. Решение подлежит немедленному исполнению.

5. Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в срок, не превышающий пятнадцати дней со дня его принятия, а в случае составления мотивированного решения арбитражного суда - со дня принятия решения в полном объеме.

Судья

В.В. Валюшкина