



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

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

16 октября 2018 года Дело №А41-73876/18
Резолютивная часть решения объявлена 08 октября 2018 года
Полный текст решения изготовлен 16 октября 2018 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Н.В. Плотникова при ведении протокола судебного заседания Третьяковым С.И. рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению Ип Кондратьева М. В. к ООО ПКФ "ГЮНАЙ" о взыскании

при участии в заседании: согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

Ип Кондратьева М. В. обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к ООО ПКФ "ГЮНАЙ" о взыскании неустойки по Договору долевого участия в строительстве №1-К15 от 12.08.2014 г. в размере 686 914,37 руб., штрафа в размере 343 457,18 руб., расходов по уплате госпошлины в размере 23 304 руб.

Истец настаивал на уточненных исковых требованиях.

Ответчик не явился, извещен, возражений не представил.

Суд, принимая во внимание согласие истца, отсутствие возражений ответчика, руководствуясь ст. 137 АПК РФ завершил предварительное судебное заседание и перешёл на стадию судебного разбирательства.

Дело рассмотрено в порядке ст. 123, 156 АПК РФ.

Выслушав истца, исследовав и оценив представленные доказательства, арбитражный суд приходит к следующему.

12.08.2014 г. между ЗАО «Алстрой» (далее Участник долевого строительства) и ООО ПКФ "ГЮНАЙ" (далее Застройщик) заключен Договор № 1-К15 участия в долевом строительстве многоэтажного жилого дома расположенного по адресу: Московская область, г. Домодедово, мкр. Центральный, ул. Кирова, участок 15.

Согласно п. 2.2 договора участия в долевом строительстве Объектом долевого строительства являются 97 квартир, характеристики которых указаны в Приложении №2 к Договору.

Согласно п. 2.3. Договора, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику установлен до III квартала 2016 года.

Финансовые обязательства, предусмотренные п. 3.1 Договора, Участником долевого строительства были исполнены в полном объеме.

27 февраля 2016 г. ООО ПКФ "ГЮНАЙ" (Цедент) и Харина В.В., Харина Н.Н. (Цессионарий) заключили договор уступки права (требования) № 213, согласно п. 1.1 которого, Цедент передает (уступает), а Цессионарий принимает право требования к ООО ПКФ "ГЮНАЙ" в отношении объекта долевого строительства – двухкомнатная квартира, строительный номер 213, проектная площадь 71,39 кв.м., этаж 15, блоксекция 3 по Договору участия в долевом строительстве №1-К15 от 12.08.2014 г.

Финансовые обязательства, предусмотренные разделом 5 Договора уступки, Цессионарием были исполнены в полном объеме.

В соответствии с Дополнительным соглашением №1 от 02.07.2016 г. к Договору долевого участия в строительстве №1-К15 от 12.08.2014 г. Застройщик обязался передать Участникам объект долевого строительства в IV квартале 2016 г.

Согласно Акту приема-передачи объект долевого строительства передан Хариной В.В., Хариной Н.Н. 10.02.2018 г., что нарушает условия заключенного между сторонами Дополнительного соглашения №1 от 02.07.2016 г

31.01.2018 г. Участники долевого строительства направили Застройщику претензию с требованием выплаты неустойки..

14 июля 2018г. Харин В.В. и Харина Н.Н. (Цедент) и Ип Кондратьева М. В. (Цессионарий) заключили договор уступки права (требования) № 2/2018, согласно п. 1.1 которого, Цедент передает (уступает), а Цессионарий принимает право (требование) в отношении ООО ПКФ "ГЮНАЙ" (ИНН 5009002812, ОГРН 1035002004311), адрес места нахождения: 142001, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, ГОРОД ДОМОДЕДОВО, УЛИЦА КОММУНИСТИЧЕСКАЯ 1-Я (СЕВЕРНЫЙ МКР.), СТРОЕНИЕ 31Г (далее также - «Должник или «Застройщик»), возникшее у Цедента в связи с ненадлежащим исполнением Должником условий договора участия в долевом строительстве №1-К15 от 12.08.2014 г. в части получения (взыскания) с Должника неустойки за нарушение срок передачи объекта долевого строительства, предусмотренной ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных до: и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», а также неустойки (штрафа) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований о выплате вышеуказанной неустойки в соответствии с Ф "О защите прав потребителей".

Претензия, направленная Истцом Ответчику 07 августа 2018 года, оставлена без удовлетворения.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим иском.

Согласно ст.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](#).

В соответствии со ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона; односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

В силу ч.1 ст.401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Одной из мер обеспечения исполнения обязательств в силу ст.330 ГК РФ, является неустойка.

Применительно к рассматриваемому случаю, за нарушение застройщиком срока передачи объекта участнику долевого строительства, установлена законная неустойка (ст.332 ГК РФ), в соответствии с ч.2 ст.6 федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Частью 2 ст.6 федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлено, что 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.

Изучив и оценив в совокупности все представленные в материалах дела доказательства, суд находит требования истца подлежащими удовлетворению, как заявленные правомерно, подтвержденные материалами дела и основанные на нормах действующего законодательства.

Согласно ст.6 Закона РФ от 07.02.1992 N 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.

Штраф, установленный упомянутой нормой, по своей правовой природе является неустойкой - мерой ответственности ответчика перед первоначальными кредиторами за отказ в добровольном удовлетворении их требований о выплатах денежных средств.

В соответствии с п. 1 ст. 382, п. 2 статьи 384 ГК РФ (в редакции от 05.05.2014г.), абз. 1 и 6 п. 21 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.10.2007г. N 120, первоначальные кредиторы вправе передавать требование к ответчику о взыскании сумм имущественных санкций, то есть вправе заключать договор цессии.

При этом, в рассматриваемом случае, участником долевого строительства уступается право на взыскание неустойки (штрафа), т.е. денежное требование, возникшее в связи с нарушением должником-застройщиком права участника долевого строительства. Следовательно, исковые требования обладают самостоятельной имущественной ценностью, и личность первоначального кредитора не имеет значения для уступки этого требования, т.к. оно не связано неразрывной связью с личностью кредитора.

Учитывая, что в досудебном порядке застройщик отказался удовлетворить требование участника долевого строительства об уплате неустойки, к первому из них обоснованно применение меры ответственности в виде штрафа, предусмотренного Законом РФ «О защите прав потребителей», и его размер составит 343 457,18 руб.

Судебные расходы по оплате госпошлины распределяются в соответствии со ст.110 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО ПКФ "ГЮНАЙ" в пользу Ип Кондратьева М. В. неустойку в размере 686 914 руб. 37 коп., штраф в размере 343 457 руб.18 коп., расходы по госпошлине в размере 23 304 руб.

Решение может быть обжаловано.

Судья

Н.В. Плотникова