

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****РЕШЕНИЕ****г. Москва****Дело №А40-17272/19-41-150****Резолютивная часть решения объявлена 27.03.2019****Решение в полном объеме изготовлено 03.04.2019**

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Березовой О.А., рассмотрев в судебном заседании суда первой инстанции, проведенном по адресу: г. Москва, ул. Б. Тульская, д. 17, зал судебных заседаний 4010, - при ведении протокола секретарем Черепковой Е.С., при участии представителя истца Кондратьева А.Б. по доверенности от 01.03.2017 № 2, дело по иску ИП Кондратьевой Марии Владимировны (ОГРН 317774600028351) к ООО «Рождествено» (ОГРН 1057746116636) о взыскании 745 937 руб. 50 коп., 3-и лица – Шатохина Анна Валерьевна, Ямбулатов Валерий Вениаминович, **установил:**

Истец просит суд взыскать с ответчика 745 937 руб. 50 коп., в том числе 497 291 руб. 67 коп. в виде пеней, предусмотренных 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» и начисленных за просрочку передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 14.12.2017 № ММ-7-460/17 за период с 02.09.2018 по 22.01.2019, и 248 645 руб. 83 коп. в виде штрафа, предусмотренного Законом Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Иск мотивирован тем, что в нарушение условий договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 14.12.2017 № ММ-7-460/17 ответчик допустил просрочку передачи объекта участнику долевого строительства, который передал истцу право требования взыскания неустоек по договору уступки прав (требований) от 02.12.2018 № 10/2018.

В судебное заседание не явились ответчик, 3-и лица, о месте и времени судебного разбирательства извещены надлежащим образом, ответчик против иска не возразил, отзыв на исковое заявление не представил; дело рассматривалось в

отсутствие представителей ответчика и 3-х лиц и по имеющимся в деле доказательствам в соответствии со ст. 156 АПК Российской Федерации.

Исследовав письменные доказательства, представленные истцом, заслушав объяснения представителя истца, суд установил, что 14.12.2017 3-и лица в качестве участников долевого строительства и ответчик в качестве застройщика заключили договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ММ-7-460/17, по которому застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать квартиру, расположенную в доме, участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять квартиру по акту приема-передачи квартиры при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома

Согласно приложению № 1 к договору объектом долевого строительства является 2-комнатная квартира площадью 55, 25 кв. м на 4-м этаже многоквартирного дома по адресу: г. Москва, внутригородское муниципальное образование Митино, вблизи с. Рождествено.

Согласно п. 2.8 договора срок передачи застройщиком квартиры участникам долевого строительства установлен не позднее 01.09.2018.

В соответствии с п. 4.1 договора цена квартиры составляет 6 919 642 руб. 86 коп.

По договору уступки прав (требований) от 02.12.2018 № 10/2018, заключенному 3-ми лицами в качестве cedentа и истцом в качестве цессионария, последнему передано право требования к ответчику по договору участия в долевом строительстве в отношении неустоек, начисленных за период с 01.09.2018 по день подписания акта о передаче объекта долевого строительства участникам, в том числе пеней, предусмотренных п. 2 ст. 6 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», и штрафа, предусмотренного п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Размер неустоек за период с 01.09.2018 по 22.01.2019 по расчету истца составляет 745 937 руб. 50 коп. (497 291 руб. 67 коп. в виде пеней, 248 645 руб. 83 коп. в виде штрафа).

Согласно ч. 1. ст. 4 Федерального 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.

Согласно ч. 4 ст. 4 договор должен содержать в числе прочего срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Ч. 4 ст. 8 указанного Федерального закона устанавливает, 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 ч. 6 ст. 8. 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.

Ч. 6 ст. 8 названного Федерального закона устанавливает, что если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный ч. 4 срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением

случая, указанного в ч. 5) застройщик по истечении двух месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в ч. 3)

Ч. 1 ст. 6 устанавливает, что застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором, а ч. 2 ст. 6 предусматривает, 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, неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 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 50 % от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В соответствии со ст. 382 ГК Российской Федерации право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования), при этом, если иное не предусмотрено законом или договором, для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника; согласно ст. 384 право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права (если иное не предусмотрено законом или договором), в частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты.

В ходе судебного разбирательства судом установлено, что ответчик (застройщик) нарушил срок передачи 3-м лицам (участникам) объекта долевого строительства, согласованный в договоре, поскольку доказательства передачи объекта долевого строительства участникам суду не представлен, об уменьшении неустойки по правилам ст. 333 ГК Российской Федерации ответчиком не заявлено, связи с чем иск удовлетворяется судом в полном объеме.

Судебные расходы по уплате государственной пошлины взыскиваются судом с ответчика в пользу истца в соответствии со ст. 110-112 АПК Российской Федерации.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 309, 329, 330, 382 ГК Российской Федерации, Законом Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1, Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ, ст. 110-112, 167-171 АПК Российской Федерации, суд

**Р Е Ш И Л:**

иск удовлетворить;

взыскать с ООО «Рождествено» в пользу ИП Кондратьевой Марии Владимировны 745 937 руб. 50 коп., а также 17 919 руб. судебных расходов по уплате государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия.

**Судья**

**О.А.Березова**