



## ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, [www.10aas.arbitr.ru](http://www.10aas.arbitr.ru)

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

05 марта 2018 года

Дело № А41-74999/17

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

судьи Игнахина М.В.,

без вызова сторон,

рассмотрев в порядке статьи 272.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в судебном заседании апелляционные жалобы ООО «Апрелевка С2», ИП Лихачева А.А. на решение Арбитражного суда Московской области от 22.11.2017 по делу №А41-74999/17, принятое судьей Анисимовой О.В., рассмотренному в порядке упрощенного производства, по иску ИП Лихачева А.А. к ООО "АПРЕЛЕВКА С2" при участии третьих лиц о взыскании,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Лихачев Андрей Анатольевич (далее – ИП Лихачев А.А., истец) обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Апрелевка С2» (далее - ООО «Апрелевка С2», ответчик) о взыскании 212 315 руб. 51 коп. неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого участия в строительстве, 106 157 руб. 75 коп. штрафа.

Определением Арбитражного суда Московской области от 18.09.2017 к участию в деле привлечены третьих лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, Антонов А.В., Антонова М.В. (л.д.1).

В соответствии с главой 29 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассмотрено в порядке упрощенного производства.

Решением Арбитражного суда Московской области от 22.11.2017 по делу №А41-74999/17 с ответчика в пользу истца взыскано 103 681 руб. 62 коп. неустойки, 51 840 руб. 81 коп штрафа (л.д.73).

Не согласившись с решением суда, ИП Лихачев А.А. и ООО «Апрелевка С2» обратились в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, полагая, что обжалуемый судебный акт подлежит отмене в связи с неполным выяснением обстоятельств, имеющих значение для дела, а также нарушением норм материального и процессуального права.

Апелляционная жалоба рассматривается в порядке упрощенного производства с применением норм статей, содержащихся в главе 29 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

Согласно статье 272.1 АПК РФ апелляционные жалобы на решения арбитражного суда по делам, рассмотренным в порядке упрощенного производства, рассматриваются в суде апелляционной инстанции судьей единолично без вызова сторон по имеющимся в деле доказательствам.

С учетом изложенного судебное разбирательство проведено судьей апелляционного суда единолично без вызова сторон.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, изучив доводы апелляционной жалобы, арбитражный апелляционный суд приходит к выводу о том, что обжалуемое решение подлежит отмене в части взыскания штрафа, уменьшении суммы неустойки согласно статье 333 ГК РФ.

Как следует из материалов дела 25.08.2014 между ООО «Апрелевка С2» (застройщик) и ООО «Ресурс» заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №2ю57/1-ДЭ, в соответствии с условиями которого, застройщик обязуется в предусмотренный настоящим

договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории.

07.12.2016 на основании договора №У-2.57/1/8-ДЗ об уступке прав требования по договору долевого участия в долевом строительстве многоквартирного дома №2.57/1-ДЗ от 25.08.2014 ООО «Ресурс» передало права требования к ООО «Апрелевка С2» ООО «Ресурс-М».

10.01.2017 на основании договора №У-2.57/1/8-ДЗ об уступке прав требования по договору долевого участия в долевом строительстве №2.57/1-ДЗ от 25.08.2014 ООО «Ресурс-М» передало право требования к ООО «Апрелевка С2» Антонову А.В., Антоновой М.В.

Согласно договору долевого участия застройщик обязался своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом и передать участнику долевого строительства расположенный в нем объем долевого строительства не позднее 31.03.2017 (пункт 2.4 договора), а участник долевого строительства обязался перечислить застройщику денежные средства в размере 2 107 350 руб. (пункт 1.1 договора).

Участник долевого строительства свои обязательства перед ответчиком по оплате цены договора выполнил, выплатив ответчику денежные средства, установленные договором участия в долевом строительстве.

Фактически ответчиком объект долевого строительства участнику долевого строительства в указанный срок передан не был.

11.07.2017 участником долевого строительства в адрес ответчика направлено претензионное письмо с требованием об уплате неустойки, начисленной за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.

17.07.2017 между Антоновым А.В., Антоновой М.В. (цедент) и ИП Лихачевым А.А. (цессионарий) заключен договор уступки прав требования (договор цессии), согласно которому цедент передает, а цессионарий принимает право (требование) в отношении ООО «Апрелевка С2»,

возникшее у cedenta в связи с ненадлежащим исполнением должником условий договора долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома в части получения (взыскания) от должника неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, предусмотренной статьей 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 РФ», а также неустойки (штрафа) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований о выплате вышеуказанной неустойки в соответствии с ФЗ "О защите прав потребителей".

17.07.2017 участниками долевого строительства в адрес ответчика направлено уведомление о переходе права требования, в связи с нарушением условий долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома.

21.07.2017 истец направил ответчику претензионное письмо с требованием об уплате неустойки, начисленной за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, а также выплате штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований о выплате неустойки.

Поскольку ответчиком обязательства по уплате неустойки добровольно выполнены не были, истец, начислив неустойку и штраф на основании пунктом 6 статьи 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей», обратился в суд с настоящим иском.

Согласно ч. 1 ст. 4 Федерального закона N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ) по договору участия в долевом строительстве (далее также - договор) 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 соответствии с ч. 1 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ 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.

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 (ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

Согласно п. 1 ст. 382 ГК РФ 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.

В соответствии с пунктом 2.4 застройщик обязался передать участнику долевого строительства по договору участия в долевом строительстве объект долевого строительства не позднее 31.03.2017.

Из материалов дела следует, что обязательство по передаче объекта долевого строительства было исполнено застройщиком не надлежащим образом, с просрочкой установленным соглашением сторон срока.

За нарушение срока передачи объекта долевого строительства истец на основании ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ за период с 01.04.2017 по 11.09.2017 начислил ответчику неустойку в сумме 212 315 руб. 51 коп.

Право требования истцом спорной неустойки подтверждено представленным в материалы дела договором цессии.

Установив, что объект долевого строительства передан участнику долевого строительства с нарушением согласованных сроков, суд апелляционной инстанции соглашается с выводом суда первой инстанции о законности требования в части взыскания неустойки.

Произведенный судом расчет неустойки проверен судом апелляционной инстанции и признан верным.

При изложенных обстоятельствах суд апелляционной инстанции приходит к выводу о наличии оснований для взыскания неустойки в указанном размере. Суд апелляционной инстанции не находит оснований для снижения неустойки по заявлению ответчика.

В соответствии со ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

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 № 17 "Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 ГК РФ").

Согласно п. 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика.

Правила о снижении размера неустойки на основании статьи 333 ГК РФ применяются также в случаях, когда неустойка определена законом (пункт 78 постановления Пленума ВС РФ N 7).

Согласно правовой позиции, изложенной в определениях Конституционного Суда Российской Федерации от 15.01.2015 N 6-О, 7-О, положение п. 1 ст. 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 последствиями нарушения обязательства без представления ответчиками доказательств, подтверждающих такую несоразмерность.

Решение вопроса о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства производится на основании имеющихся в деле материалов и конкретных обстоятельств дела.

Согласно пункту 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 N 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 денежными средствами. Поскольку никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного 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 ГК РФ исходить из двукратного размера учетной ставки Банка России.



В рассматриваемой ситуации, размер неустойки установлен ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ и составляет 1/150 ставки рефинансирования.

Арбитражный апелляционный суд не усматривает правовых оснований для применения положений ст. 333 ГК РФ и снижения неустойки.

Также арбитражный апелляционный суд не может согласиться с выводом суда первой инстанции об удовлетворении указанного требования истца, поскольку права на получение штрафа, предусмотренного пунктом 2 статьи 16 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", не могут быть переданы по договору уступки требования.

Указанная правовая позиция согласуется с позицией, изложенной в п. 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26.12.2017 N 58 "О применении судами законодательства об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств".

Так в указанном пункте разъяснено, что права на получение предусмотренного 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).

Таким образом, поскольку право участника долевого строительства на получение штрафа за отказ в добровольном удовлетворении его требований о выплатах денежных средств к истцу не перешло, решение подлежит отмене в части взыскания штрафа. В удовлетворении указанного требования следует отказать.

Доводы ответчика о том, что договор цессии не зарегистрирован в установленном законом порядке, отклоняются судом апелляционной инстанции.

В пункте 2 статьи 11 Федерального закона N 214-ФЗ указано, 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. Договор долевого участия или уступка прав требований по договору подлежат государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом N 122-ФЗ (статья 17 указанного Закона).

Таким образом, Федеральный закон N 214-ФЗ содержит определенный механизм защиты прав дольщика, который проявляется в необходимости государственной регистрации, во-первых, самого договора долевого участия в строительстве, во-вторых, уступки права требования по договору долевого участия в строительстве.

При этом в соответствии со статьей 164 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации (пункт 1). Сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации (пункт 2).

Право требования взыскания неустойки, предусмотренной законом, не связано с правами на недвижимое имущество, дольщиком были уступлены права требования не по договору на долевое участие в строительстве, а право требования законной неустойки, никак не изменяющее условия зарегистрированной сделки, в связи с чем государственная регистрация такого договора цессии не требуется.

Указанная правовая позиция подтверждается сложившейся судебной практикой (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 19.07.2016 N Ф05-9255/2016 по делу N А41-78483/15, Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.11.2016 N Ф05-17017/2016 по делу N А41-16661/16).

В соответствии с положениями ч. 1 ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. В случае, если

иск удовлетворен частично, судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

При изложенных обстоятельствах решение суда первой инстанции подлежит отмене в части взыскания штрафа и отказа во взыскании неустойки ввиду применения статьи 333 ГК РФ, распределения госпошлины.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 2 статьи 269, статьями 271, 272.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

### **ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Московской области от 22.11.2017 по делу №А41-74999/17 отменить.

Взыскать с ООО «Апрелевка С2» в пользу ИП Лихачева А.А. 212 315 руб. 51 коп. неустойки, в удовлетворении оставшейся части требований отказать.

Взыскать с ООО «Апрелевка С2» в доход федерального бюджета 7 246 руб. госпошлины по иску.

Постановление может быть обжаловано в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Московского округа только по основаниям, предусмотренным частью 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в течение двух месяцев со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через арбитражный суд первой инстанции.

Судья

М.В. Игнахина