



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

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

г. Москва

19 июля 2018 года

Дело № А41-9027/2018

Резолютивная часть решения объявлена 10 июля 2018 года  
Полный текст решения изготовлен 19 июля 2018 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи А.С. Сергеевой при ведении протокола судебного заседания секретарем К.В. Петкевич, рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление индивидуального предпринимателя Лихачева Андрея Анатольевича к ООО «КОТАР» о взыскании неустойки, штрафа;  
третьи лица: Воронин Алексей Михайлович;

при участии в судебном заседании:

от истца: Вознесенская Н.В. по дов. № 3 от 20.10.2017;

от ответчика: Бичеев Д.В. по дов. № 39/17-Д от 26.05.2017;

от третьих лиц: не явились, извещены;

**УСТАНОВИЛ:**

Индивидуальный предприниматель Лихачев Андрей Анатольевич (далее – ИП Лихачев А.А., истец) обратился в Арбитражный суд Московской области к ООО «КОТАР» (далее – ответчик) о взыскании неустойки, штрафа в общем размере 382 987, 44 руб., начисленных за ненадлежащее исполнение ответчиком своих обязательств по договору участия в долевом строительстве № 493-8-5-602/2016ВВ от 19.07.2016.

Третье лицо, в судебное заседание не явился, о месте и времени его проведения извещен надлежащим образом, в связи с чем суд рассмотрел дело в его отсутствие с учетом норм статей 121, 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Ответчик представил отзыв на исковое заявление, в котором возражал против удовлетворения заявленных истцом требований. Просил снизить размер неустойки с

учетом положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Суд первой инстанции, изучив материалы дела, исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, проверив доводы искового заявления, отзыва на него, заслушав истца и ответчика, считает, что иск подлежит частичному удовлетворению.

Как следует из материалов дела между Ворониным Алексеем Михайловичем (участник) и ООО «КОТАР» (застройщик) заключен договор участия в долевом строительстве № 493-8-5-602/2016ВБ от 19.07.2016.

Данный договор зарегистрирован 11.08.2016 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

В соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве, застройщик принял на себя обязательство с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: МО, Ленинский р-н, восточнее деревни Ермолино, участок 13, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать участникам объект долевого строительства – жилое помещение (квартира), № 602, корпус 8, секция 5, этаж 9, общая площадь 39,8 кв.м., а участник уплатить обусловленную договором цену.

Цена договора составляет 2 865 600 руб. (пункт 4.1 Договора участия).

Срок передачи объекта долевого строительства не позднее 31.05.2017 (пункт 3.1.4 Договора участия).

В поданном суду заявлении истец указывает, что объект долевого строительства был передан участнику с нарушением установленного договором срока. В подтверждение указанного обстоятельства истцом в материалы дела представлен односторонний акт о передаче объекта 09.11.2017.

Участник обратился с претензией о добровольной уплате суммы неустойки на основании части 2 статьи 6 Закона № 214-ФЗ, начисленной за нарушение срока передачи объекта долевого участия.

13.12.2017 между Ворониным А.М. и ИП Лихачевым А.А. заключен договор уступки прав (требований) № ВАМ-К-2017, на основании которого cedent Воронин А.М. уступил право требования к ООО «КОТАР» о выплате неустойки, штрафа за ненадлежащее исполнение ответчиком своих обязательств по договору № 493-8-5-602/2016ВБ от 19.07.2016.

Ответчик был уведомлен о состоявшейся переуступке.

В силу части 1 статьи 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» по договору участия в долевом строительстве (далее - 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.

Согласно части 1 статьи 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» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Истец просит взыскать с ответчика неустойку за период с 01.06.2018 по 09.11.2017.

Судом установлено, что истцом неверно произведен расчет неустойки.

Согласно материалам дела 06.10.2017 ответчиком получено разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: МО, Ленинский р-н, восточнее д. Ермолино, участок 13.

12.10.2017 в адрес участника было направлено сообщение (уведомление) о завершении строительства, а также о порядке реализации приема-передачи объекта. Уведомление было получено участником 17.10.2017.

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 (пункт 4 статьи 8 Федерального закона от 30.12.04 № 214-ФЗ).

Таким образом, участник должен был принять объект долевого строительства не позднее 25.10.2017.

Если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи) 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 части 3 настоящей статьи).

В связи с длительным необоснованным уклонением Воронина А.М. от приемки объекта, на основании части 6 статьи 8 Федерального закона от 30.12.04 № 214-ФЗ ответчиком 09.11.2017 составлен односторонний передаточный акт (копия акта передачи прилагается).

Ответчиком предоставлены в материалы дела доказательства исполнения застройщиком своих обязательств по договору согласно Федеральному закону от 30.12.2004 N 214-ФЗ, а именно после получения разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию 06.10.2017 застройщик направил в адрес Воронина А.М. уведомление о завершении строительства и о готовности для передачи объекта.

Учитывая установленные вышеуказанные обстоятельства, суд приходит к выводу о неправомерности заявленных истом требований в части начисления неустойки за период с 26.10.2017 по 09.11.2017.

Согласно представленному ответчиком расчету сумма неустойки за период с 01.06.2017 по 25.10.2017 в рассматриваемом случае составляет 231 683, 76 руб.

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

В силу 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.

Пунктом 2 статьи 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» 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.

Ответчиком заявлено о необходимости снижения размера взыскиваемой неустойки в соответствии с положениями статьи 333 ГК РФ.

Если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении (статья 333 ГК РФ).

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 73 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» (далее – постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7), 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).

При оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ).

Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

Установив основания для уменьшения размера неустойки, суд снижает сумму неустойки (пункт 75 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7).

Судом установлено, что с учетом размера ключевой ставки ЦБ РФ, действующей в период разрешения настоящего спора, размер законной неустойки, установленный Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ на момент рассмотрения дела, составляет более 25,5 % годовых.

При этом согласно представленным ответчиком сведениям о размере банковского процента по кредитам, величина такого процента составляет от 4,60% до 7,85% по депозитам, и от 6,80% до 12,50% по краткосрочным кредитам (представлены сведения кредитных организаций: ПАО Сбербанк, ВТБ 24, Газпромбанк, Росбанк, Тинькофф Банк, ЛокоБанк).

Арбитражный суд, принимая во внимание незначительность периода просрочки, значительное превышение ставки законной неустойки над средними величинами банковского процента по кредитам и депозитам, отсутствие у кредитора (участника долевого строительства) каких-либо убытков, с учетом положений статьи 71 АПК РФ, статьи 333 ГК РФ, считает необходимым снизить размер неустойки до 115 841, 88 руб.

Истцом заявлено требование о взыскании штрафа на основании Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» в размере 50 % от взысканной с ООО «КОТАР» суммы.

Согласно статье 6 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 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 частью 1 статьи 382, частью 2 статьи 384 ГК РФ (в редакции от 05.05.2014), абзацем 1 и 6 пункта 21 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.10.2007 № 120, первоначальные кредиторы вправе передавать требование к ответчику о взыскании сумм имущественных санкций, то есть вправе заключать договор цессии.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу об обоснованности заявленного истцом требования о взыскании с ответчика штрафа на основании Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» в сумме 57 920, 94 руб.

Если размер заявленной неустойки снижен арбитражным судом по правилам статьи 333 ГК РФ на основании заявления ответчика, расходы истца по государственной пошлине не возвращаются в части сниженной суммы из бюджета и подлежат возмещению ответчиком исходя из суммы неустойки, которая подлежала бы взысканию без учета ее снижения (пункт 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 81 от 22.12.2011).

В соответствии со статьей 110 АПК РФ, пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 81 от 22.12.2011 расходы по уплате государственной пошлины относятся на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 171, 176 АПК РФ, суд

**РЕШИЛ:**

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «КОТАР» в пользу ИП Лихачева А.А. неустойку в размере 115 841 руб. 88 коп., штраф в размере 57 920 руб. 94 коп., расходы по уплате государственной пошлины по иску в размере 9 672 руб. 96 коп.

В остальной части в удовлетворении иска отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после принятия решения в Десятый Арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

А.С. Сергеева