



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва
07 сентября 2018 года

Дело №А41-22528/18

Резолютивная часть решения объявлена 05 сентября 2018 года.
Полный текст решения изготовлен 07 сентября 2018 года.

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Ж.П. Борсова ,
при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Одинаевым Х.Н., рассмотрев в
судебном заседании дело по исковому заявлению Ип Лысенкова Антона
к ООО "Ковчег",
третье лицо: Дроздинский Владислав Валерьевич,
о взыскании неустойки,
при участии в судебном заседании - согласно протоколу,

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены
надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и
месте судебного заседания на сайте суда.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены.
Отводов суду, ходатайств не заявлено.

Рассмотрев материалы дела, суд

УСТАНОВИЛ:

Ип Лысенков Антон обратился в арбитражный суд с исковым заявлением к ООО
"Ковчег" о взыскании неустойки за нарушение предусмотренного Договором № МР-1А-1/-
1-18-м/м срока передачи объекта долевого строительства в размере 133 402,50 руб.,
неустойки за нарушение предусмотренного Договором № МР-1А-1/-1-19-м/м срока
передачи объекта долевого строительства в размере 133 402,50 руб.

Определением суда от 30 марта 2018 года исковое заявление принято к производству
в порядке упрощенного производства.

Определением от 28 мая 2018 года суд перешел к рассмотрению дела по общим
правилам искового производства.

В ходе рассмотрения дела от истца поступило ходатайство истца об уточнении
исковых требований в соответствии с ч. 1 ст. 49 АПК РФ, просил суд взыскать с ответчика
неустойку в размере 266 805,00 руб., штраф в размере 133 402,50 руб.

Отклоняя указанное ходатайство, арбитражный суд исходит из следующего.

В соответствии с ч. 1 ст. 49 АПК РФ истец вправе при рассмотрении дела в
арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается
рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или
уменьшить размер исковых требований.

Согласно п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 31.10.1996 N 13 "О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции" предусмотренное действующим законодательством право истца изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований может быть использовано истцом до принятия решения судом первой инстанции.

Изменение предмета иска означает изменение материально-правового требования истца к ответчику. Изменение основания иска означает изменение обстоятельств, на которых истец основывает свое требование к ответчику.

Одновременное изменение предмета и основания иска АПК не допускает.

Под увеличением размера исковых требований следует понимать увеличение суммы иска по тому же требованию, которое было заявлено истцом в исковом заявлении. Увеличение размера исковых требований не может быть связано с предъявлением дополнительных исковых требований, которые не были истцом заявлены в исковом заявлении.

Как следует из уточненного искового заявления, истцом увеличен размер взыскиваемой неустойки до 266 805,00 руб., а также заявлено требование о взыскании штрафа в соответствии положениями ФЗ «О защите прав потребителей».

Вместе с тем, поскольку изначально Ип Лысенковы Антоном указанное требование не заявлено, ходатайство об уточнении исковых требований удовлетворению не подлежит.

Представитель истца поддержал иск в полном объеме.

Представитель ответчика против иска возражал по доводам, изложенным в отзыве на иск.

Третье лицо, извещенное надлежащим образом о времени и месте проведения судебного заседания в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в судебное заседание не явилось.

Исследовав и оценив в совокупности представленные в материалах дела доказательства, рассмотрев доводы искового заявления, отзыва на иск, заслушав представителей сторон, арбитражный суд установил следующее.

ООО "Ковчег" (Застройщик) и Дроздинский Владислав Валерьевич (Участник долевого строительства) заключили договоры № МР-1А-1/-1-18-м/м участия в долевом строительстве многоквартирного дома и Договор № МР-1А-1/-1-19-м/м участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

В соответствии с условиями договора Застройщик обязался построить (создать) в соответствии с Проектом объект недвижимости - Жилой дом и передать участнику долевого строительства объекты долевого строительства, в том числе, по договору № МР-1А-1/-1-18-м/м – машиноместо в подземной автостоянке дома, входящее в состав дома, этаж -1, условный номер 18, проектная общая площадь 13,75 кв.м., по договору МР-1А-1/-1-19-м/м - машиноместо в подземной автостоянке дома, входящее в состав дома, этаж -1, условный номер 19, проектная общая площадь 13,75 кв.м.

В соответствии с п. 4.1 вышеуказанных договоров стоимость объектов долевого строительства составила 735 000,00 руб. за каждый объект, всего 1 470 000,00 руб.

В соответствии с Договорами Застройщик обязан был передать объекты в срок не позднее 31.12.2016 года.

Участник долевого строительства свои обязательства перед ответчиком по оплате цены договора выполнил своевременно и в полном объеме, выплатив ответчику денежные средства, установленные условиями вышеуказанных договоров, что подтверждается платежными документами, представленными в материалы дела.

В нарушение условий Договора участия в долевом строительстве Объекты долевого строительства в установленный договором срок частику долевого строительства передан не был. Фактически по акту приема-передачи застройщик передал машиноместа 27.11.2017.

26.01.2018 года участником долевого строительства в адрес Ответчика была направлена претензия о ненадлежащем исполнении обязательств по договору долевого участия в строительстве с требованием о выплате неустойки.

Ответчиком данная претензия оставлена без удовлетворения.

12 февраля 2018 года между Дроздинским Владиславом Валерьевичем (Цедент) и ИП Лысенковым Антоном (Цессионарий) был заключен договор уступки права (требования) № ДВВ-К-2мм-2018.

16 февраля 2018 года Участником долевого строительства в адрес Застройщика было направлено уведомление о переходе права требования неустойки и штрафа за нарушение ДДУ по договору уступки права (требования) с приложением заверенной копии самого договора уступки и акта к нему, которое Ответчиком получено.

16 февраля 2018 года Истцом в адрес Ответчика была направлена досудебная претензия с требованием об уплате неустойки и штрафа с приложением договора уступки и акта к нему.

Вместе с тем, поскольку направленные претензии оставлены ответчиком без удовлетворения, истец обратился в арбитражный суд с рассматриваемым иском заявлением.

Рассматривая данный спор по существу, суд исходит из следующего.

В силу [статьи 309](#) ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой ([пункт 1 статьи 329](#) ГК РФ).

Отношения, возникшие из договора долевого участия в строительстве, регулируются нормами [Закона](#) об участии в долевом строительстве.

Согласно [статье 6](#) Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. 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 данной [статьей](#) неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии с [частью 9 статьи 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 названным федеральным [законом](#).

[Пунктом 6 статьи 13](#) Закона о защите прав потребителей установлено, что 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Судом установлено, что предусмотренный договором долевого участия срок передачи объектов долевого строительства (машиноместа) участнику застройщиком был нарушен и фактически объекты переданы по акту приема-передачи от 27.11.2017 года.

Договор уступки, заключенный между третьим лицом и истцом после наступления сроков передачи квартиры, содержал условие о передаче права на взыскание от застройщика неустойки на основании [части 2 статьи 6](#) Закона об участии в долевом

строительстве, а также штрафа, предусмотренного [пунктом 6 статьи 13](#) Закона о защите прав потребителей.

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 ([пункт 1 статьи 382](#) ГК РФ).

Согласно [статье 384](#) ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, 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, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на проценты.

Применительно к договору участия в долевом строительстве его участник вправе уступить новому кредитору принадлежащие ему права требования к застройщику о передаче объекта долевого строительства в соответствии с требованиями [статьи 11](#) Закона об участии в долевом строительстве и в порядке, установленном [ГК РФ](#).

Об иных правах, которые могут быть переданы по договору уступки участником долевого строительства, в частности в отношении неустойки, предусмотренной [частью 2 статьи 6](#) Закона об участии в долевом строительстве, разъяснено в [Обзоре](#) судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2015), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25.11.2015.

Из [Обзора](#) следует, что если законом или договором не предусмотрено иное, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том же объеме и на тех же условиях, которые существовали к моменту перехода права, включая право на неустойку. Указанная правовая позиция сформирована по договору участия в долевом строительстве и в отношении неустойки, предусмотренной [Законом](#) об участии в долевом строительстве.

Таким образом, в случае нарушения застройщиком срока передачи объекта инвестирования, обусловленного договором участия в долевом строительстве, его участник вправе требовать от должника уплаты неустойки, которая, в соответствии со [статьей 384](#) ГК РФ, может быть им передана наряду с правами в отношении объекта долевого строительства новому кредитору.

В [пункте 14](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 N 54 "О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки" (далее - постановление Пленума N 54) разъяснено, что уступка требования об уплате неустойки, начисляемой в связи с нарушением обязательства, в том числе подлежащей выплате в будущем, допускается как одновременно с уступкой основного требования, так и отдельно от него.

Дольщик передал по договору уступки истцу право на взыскание неустойки, существовавшее у нее как у участника договора долевого строительства к моменту перехода права, и это не противоречит положениям [статьи 384](#) ГК РФ.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 389](#) ГК РФ соглашение об уступке требования по сделке, требующей государственной регистрации, должно быть зарегистрировано в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом.

Поскольку на момент совершения уступки права требования у Дроздинского В.В. существовало право на взыскание неустойки, возникшее у нее в связи с нарушением застройщиком сроков передачи машиномест по договору участия в долевом строительстве, к такому договору, в соответствии с [пунктом 1 статьи 389](#) ГК РФ, подлежат применению правила, установленные для договора участия в долевом строительстве.

Договор участия в долевом строительстве спорного объекта был зарегистрирован в установленном порядке.

Следовательно, договор уступки права требования также подлежал государственной регистрации.

Вместе с тем судом установлено, что первый кредитор в основном обязательстве уведомил застройщика о состоявшейся между ним и истцом уступке права требования неустойки, начисленной на основании [части 2 статьи 6](#) Закона об участии в долевом строительстве, и штрафа, предусмотренного [пунктом 6 статьи 13](#) Закона о защите прав потребителей, данный факт ответчиком не оспаривается.

Требование cedента об уплате неустойки застройщиком не исполнено ни первоначальному, ни новому кредитору.

Согласно правовой позиции, изложенной в [пункте 14](#) Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.10.2007 N 120 "Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации", заявляя о недействительности договора цессии, должник должен доказать, каким образом оспариваемое соглашение об уступке права нарушает его права и обязанности.

[Пункт 2](#) Постановления N 54 разъясняет, что договор, на основании которого производится уступка по сделке, требующей государственной регистрации, должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом. Такой договор, по общему правилу, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации ([пункт 2 статьи 389](#), [пункт 3 статьи 433](#) ГК РФ). В отсутствие регистрации указанный договор не влечет юридических последствий для третьих лиц, которые не знали и не должны были знать о его заключении.

Несоблюдение cedентом и цессионарием указанного требования о государственной регистрации, а равно и формы уступки не влечет негативных последствий для должника, предоставившего исполнение цессионарию на основании полученного от cedента надлежащего письменного уведомления о соответствующей уступке ([статья 312](#) ГК РФ).

Как следует из материалов дела, cedент уведомил о состоявшейся уступке права требования неустойки и штрафа 18.01.2018 года.

В соответствии с [пунктом 20](#) Постановления N 54 если уведомление об уступке направлено должнику первоначальным кредитором, то по смыслу [абзаца второго пункта 1 статьи 385](#), [пункта 1 статьи 312](#) ГК РФ исполнение, совершенное должником в пользу указанного в уведомлении нового кредитора, по общему правилу, считается предоставленным надлежащему лицу, в том числе в случае недействительности договора, на основании которого должна была производиться уступка.

По смыслу разъяснений, приведенных в [пунктах 2, 20](#) Постановления N 54, недействительность уступки требования не влияет на правовое положение должника, который при отсутствии спора между cedентом и цессионарием не вправе отказать в исполнении лицу, которое указал ему кредитор, на основании [статьи 312](#) ГК РФ.

Согласно [абзацам 4 - 5 пункта 1](#) постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Постановление N 25), поведение стороны может быть признано недобросовестным по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если другие стороны на них не ссылались. Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения применяет меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны.

Из [пункта 70](#) Постановления N 25 следует, что сделанное в любой форме заявление о недействительности (ничтожности, оспоримости) сделки и о применении последствий недействительности сделки (требование, предъявленное в суд, возражение ответчика против иска и т.п.) не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность

лицо действует недобросовестно, в частности, если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки ([пункт 5 статьи 166 ГК РФ](#)).

Исходя из вышеизложенного, отсутствие государственной регистрации или недействительность уступки права требования по взысканию неустойки и штрафа, которые должник должен уплатить в силу закона, не препятствует ее взысканию.

Довод ответчика о том, что договор цессии является недействительным, поскольку условиями договора предусмотрено, что выплата cedentu денежных средств будет осуществлена цессионарием в случае фактического взыскания долга также судом отклоняется ввиду следующего.

Договор цессии заключен сторонами в соответствии с нормами права.

Согласно ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора, а также условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. Кроме того сторонами может быть предусмотрены различные способы оплаты по договору, в том числе и оплату по факту исполнения обязательств.

Участником ДДУ исполнены условия договора о передаче документов удостоверяющих право требование согласно п. 2.1., а Истцом данные документы приняты, в соответствии с актом приема-передачи документов.

Также суд отмечает, что спорный договор цессии в рамках отдельного искового производства оспорен не был, как и не был признан судом недействительным. Доказательств обратного в материалы дела не представлено

Ответчиком заявлено ходатайство об уменьшении размера начисленной неустойки по правилам статьи 333 ГК РФ, рассматривая которое, арбитражный суд находит основания для его удовлетворения, ввиду следующего.

В соответствии с ч.1 ст.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.

В силу [пункту 1 статьи 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

Положениями [ст. 333](#) ГК РФ суду предоставлено право снижения подлежащей уплате неустойки в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства.

В соответствии с разъяснениями, данными в [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. 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.

В [пункте 77](#) 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" также разъяснено, что снижение размера договорной неустойки, подлежащей уплате коммерческой организацией, индивидуальным предпринимателем, а равно некоммерческой организацией, нарушившей обязательство при осуществлении ею приносящей доход деятельности, допускается в исключительных

случаях, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства и может повлечь получение кредитором необоснованной выгоды ([пункты 1 и 2 статьи 333](#) ГК РФ).

В соответствии с разъяснениями, данными в [п. 75](#) 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", 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.

В [п. 2](#) Постановления Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 N 81 "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации" содержатся разъяснения, в соответствии с которыми, 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.

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.

Исследовав представленные доказательства, арбитражный суд пришел к выводу, что размер неустойки в соответствии со [ст. 333](#) ГК РФ подлежит уменьшению до 66 701,25 руб. по каждому из договоров.

Судебные расходы распределяются в соответствии со ст. 110 АПК РФ и подлежат взысканию с ответчика в пользу истца.

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

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО "Ковчег" в пользу Ип Лысенков Антона неустойку за нарушение предусмотренного Договором № МР-1А-1/-1-18-м/м срока передачи объекта долевого строительства в размере 66 701,25 руб., неустойку за нарушение предусмотренного Договором № МР-1А-1/-1-19-м/м срока передачи объекта долевого строительства в размере 66 701,25 руб., расходы по оплате госпошлины в размере 8 336,00 руб.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца через Арбитражный суд Московской области.

Судья

Ж.П. Борсова