



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru/>

**Именем Российской Федерации**  
**Р Е Ш Е Н И Е**

Москва  
4 июля 2018 года

Дело №А41-18060/18

Резолютивная часть решения объявлена 20.06.2018  
Решение в полном объеме изготовлено 04.07.2018

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Кулаковой И.А. при ведении протокола судебного заседания секретарем Петровым М.А. рассмотрев в судебном заседании дело № А41-18060/18 по иску Ип Лысенков А. (ИНН 772405790820, ОГРН 315774600329533) к ООО "КОВЧЕГ" (ИНН 7713540210, ОГРН 1047796848582), третье лицо – Носова С.А., о взыскании 1 115 639,84 рублей при участии:  
от истца: Шадрина Л.А. по доверенности от 01.04.2018  
от ответчика: Харлашко В.А. по доверенности от 20.12.2017  
от третьего лица: не явился, извещен

**УСТАНОВИЛ:**

ИП Лысенков А. (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Московской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к ООО "КОВЧЕГ" (далее – ответчик) о взыскании 743 759,72 рублей неустойки за период с 01.01.2017 по 29.12.2017 в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по договору участия в долевом строительстве от 10.04.2015 № МР-1А-4-11-3 в части соблюдения срока сдачи объекта в эксплуатацию, 371 879,86 рублей штрафа за неисполнение требований о выплате неустойки в добровольном порядке.

Исковые требования основаны на статьях 309, 310, 330, 382, 384, 388 Гражданского кодекса Российской Федерации, статье 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» (далее – Закон об участии в долевом строительстве), статье 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей).

Истец поддержал иск в полном объеме.

Ответчик 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.

Между ответчиком (застройщиком) и Носовой С.А. (участником долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 10.04.2015 № МР-1А-4-11-3, по условиям которого застройщик принял на себя обязательство построить жилой комплекс с

подземной автостоянкой, состоящий из 2-х корпусов, объединенных друг с другом двухуровневой подземной автостоянкой на 1 022 машиномест, расположенный по адресу: Московская область, г. Мытищи, ул. Рождественская, и в предусмотренный договором срок (не позднее 31.12.2016) передать участнику долевого строительства объект долевого строительства: однокомнатную квартиру, строительный номер 289, общей площадью 33,97 кв.м., расположенную во 4-ой секции 1 корпуса на 11-м этаже, а участник обязался принять объект и уплатить обусловленную договором цену.

Участник долевого строительства обязательства по оплате цены договора исполнил своевременно и в полном объеме.

В нарушение условий договора, объект долевого строительства в установленный договором срок участнику передан не был. Фактически квартира передана по передаточному акту от 29.12.2017, в связи с чем на стороне участника долевого строительства возникло право требовать уплаты неустойки в порядке пункта 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве.

Согласно пункту 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве 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, при этом, если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Направленная участником в адрес ответчика претензия от 12.01.2018 с требованием об уплате неустойки осталась без удовлетворения.

По договору уступки права (требования) от 25.01.2018 № НСА-К-2018 Носова С.А. (цедент) уступила истцу (цессионарию) право требования неустойки, предусмотренной статьей 6 Закона об участии в долевом строительстве, и штрафа в соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей за несоблюдение в добровольном порядке требования цедента о выплате неустойки.

Застройщик извещен о переходе права требования неустойки и штрафа по договору участия в долевом строительстве к истцу. Претензия истца об уплате неустойки и штрафа оставлена ответчиком без удовлетворения.

Учитывая, что нарушение срока передачи объекта долевого строительства документально подтверждено, требование о взыскании 743 759,72 рублей неустойки за период с 01.01.2017 по 29.12.2017 является обоснованным.

В соответствии с пунктом 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 Законом об участии в долевом строительстве.

В силу пункта 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с исполнителя за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

При этом указанный штраф по гражданско-правовой природе и по своей сути – форма предусмотренной законом неустойки, мера ответственности за ненадлежащее исполнение обязательства.

Размер штрафа обоснованно рассчитан истцом как пятьдесят процентов от суммы подлежащей уплате неустойки.

Ответчик в отзыве заявил о снижении неустойки в порядке статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, в удовлетворении требования о взыскании штрафа просил отказать.

В соответствии с пунктом 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке.

С учетом компенсационного характера гражданско-правовой ответственности под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства Гражданский кодекс Российской Федерации предполагает выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соразмерна с нарушенным интересом.

Исходя из анализа всех обстоятельств дела, оценки соразмерности заявленной суммы и возможных финансовых последствий для каждой из сторон, а также то, что неустойка по своей сути

является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, а также значительное превышение ставки законной неустойки над средними величинами банковского процента по кредитам и депозитам (Определение Конституционного суда Российской Федерации от 21.12.2000 № 263-О, Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.07.1997 № 17 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств"), суд пришел к выводу о наличии оснований для применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и уменьшения заявленного размера неустойки до 371 879,86 рублей, штрафа – до 185 939,93 рублей. При этом суд полагает, что такой размер ответственности соответствует принципам разумности и справедливости и определен с учетом баланса интересов обеих сторон.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 309, 310, 382, 384, 385 Гражданского кодекса Российской Федерации, Законом об участии в долевом строительстве, Законом о защите прав потребителей, арбитражный суд

#### **Р Е Ш И Л:**

Взыскать с ООО "КОВЧЕГ" в пользу Ип Лысенков А. 371 879,86 рублей неустойки, 185 939,93 рублей штрафа, 24 156 рублей государственной пошлины.

В остальной части иска отказать.

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

**Судья**

**И.А. Кулакова**