



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

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

г.Москва  
25 июня 2018 года

Дело №А41-33370/18

Резолютивная часть решения объявлена 25 июня 2018 года  
Полный текст решения изготовлен 25 июня 2018 года.

Арбитражный суд Московской области в составе:  
председательствующий судья М.Ю. Бондарев, при ведении протокола судебного заседания  
Махадиновым У.А., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Ип Лысенков А. к  
ООО "КОВЧЕГ" о взыскании  
третье лицо: Дроздинский В.В.  
При участии в судебном заседании- согласно протоколу  
Рассмотрев материалы дела, суд

**УСТАНОВИЛ:**

Ип Лысенков А. (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО "КОВЧЕГ" (далее - ответчик) о взыскании 875 427,97 руб. неустойки в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по договору №МР-1А-3-6-2 от 10.06.2015 участия в долевом строительстве в части соблюдения сроков передачи объекта за период с 01.01.2017 по 09.03.2017, право взыскания которой перешло к истцу на основании договора уступки права требования с третьим лицом.

Истец в судебном заседании поддержал заявленные требования, а ответчик возражал в отношении заявленных требований. Третьи лица уведомлены, не явились.

Заслушав позиции сторон, исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Между третьим лицом («участник долевого строительства») и ответчиком («застройщик») был заключен договор участия в долевом строительстве № №МР-1А-3-6-2 от 10.06.2015, в рамках которого застройщик обязался передать участнику долевого строительства оговоренный условиями договора объект долевого строительства в срок – не позднее 31.12.2016.

Данный договор заключен на основании Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее - ФЗ-214).

Обязательство участника долевого строительства по оплате цены договора, было исполнено надлежащим образом.

Однако, обязательство по передаче объекта долевого строительства не было исполнено застройщиком надлежащим образом – квартира участнику долевого строительства передана по акту 09.03.2018.

Частью 2 ст.6 федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении

изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

Учитывая допущенную просрочку передачи объекта, участник долевого строительства обратился к застройщику с требованием об уплате неустойки.

Требование участника удовлетворено не было.

В дальнейшем, на основании договора цессии от 23.03.2018г., участником долевого строительства была произведена уступка права на взыскание с застройщика неустойки к настоящему истцу.

О состоявшейся уступке надлежащим образом был извещен застройщик.

Поскольку застройщиком не были исполнены требования участника долевого строительства по выплате неустойки ни cedentu, ни цессионарию, то указанные выше обстоятельства послужили основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

Возражая в отношении предъявленного иска, ответчик указал на несоразмерность заявленных ко взысканию штрафных санкций.

Разрешая данный спор, арбитражный суд руководствуется следующим.

В соответствии со ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона; односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Одной из мер обеспечения исполнения обязательств в силу ст.330 ГК РФ, является неустойка.

Применительно к рассматриваемому случаю, за нарушение застройщиком срока передачи объекта участнику долевого строительства, установлена законная неустойка (ст.332 ГК РФ), в соответствии с ч.2 ст.6 федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Частью 2 ст.6 федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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 снижении неустойки на основании ст.333 ГК РФ.

В соответствии со ст.333 ГК РФ и разъяснениями, данными в пункте 69 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», подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

В пункте 9 «Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) указано, что размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства

может быть снижен судом на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации только при наличии заявления со стороны застройщика, который должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 71 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», если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

Пункт 73 Постановления гласит, что 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). Доводы ответчика о невозможности исполнения обязательства вследствие тяжелого финансового положения, наличия задолженности перед другими кредиторами, наложения ареста на денежные средства или иное имущество ответчика, отсутствия бюджетного финансирования, неисполнения обязательств контрагентами, добровольного погашения долга полностью или в части на день рассмотрения спора, выполнения ответчиком социально значимых функций, наличия у должника обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, на основании статей 317.1, 809, 823 ГК РФ) сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки.

Согласно пункту 74 Постановления, возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор не обязан доказывать возникновение у него убытков (пункт 1 статьи 330 ГК РФ), но вправе представлять доказательства того, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора, действующего при сравнимых обстоятельствах разумно и осмотрительно, например, указать на изменение средних показателей по рынку (процентных ставок по кредитам или рыночных цен на определенные виды товаров в соответствующий период, валютных курсов и т.д.).

В свою очередь, в пункте 75 Постановления указано, что 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.

Принимая во внимание незначительный период просрочки исполнения обязательства по передаче квартиры, отсутствие у участника долевого строительства реальных убытков, понесенных в ходе ненадлежащего исполнения обязательства в части срока передачи квартиры, а также с учетом установленной Банком России величины ключевой ставки и сложившихся в кредитных организациях ставок по кредитам,

арбитражный суд приходит к выводу о наличии оснований для снижения неустойки. При этом арбитражный суд принимает во внимание то обстоятельство, что взыскание неустойки как санкции за ненадлежащее исполнение обязательства не должно влечь для кредитора необоснованной выгоды перед должником, не своевременно исполнившим обязательство.

Таким образом, учитывая конкретные обстоятельства настоящего дела, значительный размер неустойки, а также принимая во внимание, что неустойка служит средством, обеспечивающим исполнение обязательства, мерой, направленной на стимулирование исполнения обязательства, а не способом обогащения, суд приходит к выводу о наличии оснований для снижения взыскиваемой неустойки в два раза от заявленной.

Изучив и оценив в совокупности все представленные в материалах дела доказательства, суд находит требования истца подлежащими удовлетворению с применением ст. 333 ГК РФ, как заявленные правомерно, подтвержденные материалами дела и основанные на нормах действующего законодательства, а также согласуется с позицией ВС РФ.

Иные доводы ответчика, суд считает несостоятельными, поскольку они противоречат условиям договора ДДУ и установленным по делу доказательствам.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Заявленные расходы по госпошлине суд возлагает на ответчика от заявленной суммы иска.

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 А. неустойку в размере 437 713,98руб. и расходы по госпошлине 20 509 руб.

В остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано.

Судья

М.Ю. Бондарев