



**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  
19 июля 2018 года

Дело №А41-22175/18

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

Арбитражный суд Московской области в составе:  
судьи Е.М. Новиковой,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания  
Т.И. Поповой,  
рассмотрев в открытом судебном заседании дело  
по иску ИП Лысенкова А.  
к ООО "ЛОТАН"  
о взыскании  
третье лицо – Забродина А.Э.

при участии в судебном заседании - согласно протоколу от 10.07.2018

**УСТАНОВИЛ:**

Индивидуальный предприниматель Лысенков Антон (истец) обратился в суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью "ЛОТАН" (ответчик) о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ДЖ2-12.2-4-23-5 от 18.03.2016 в сумме 301 590,89 руб. (договор уступки права требования №ЗАЭ-Л-18 от 10.01.2018).

Забродина Анастасия Эдуардовна, для участия в судебном заседании не явилась, надлежащим образом извещена посредством направления судебных извещений (ч.ч.1,6 ст.121, ч.1 ст.123 АПК РФ), а также публично, путем размещения информации о времени месте судебного заседания на официальном интернет-сайте арбитражного суда.

Дело рассмотрено в соответствии со ст. 156 АПК РФ в отсутствие третьего лица.

Представителем ответчика в материалы дела представлено ходатайство об оставлении искового заявления без рассмотрения, в связи с несоблюдением обязательного досудебного порядка урегулирования спора, представлены письменные возражения по иску.

Согласно статье 4 АПК РФ если для определенной категории споров федеральным законом установлен претензионный или иной досудебный порядок урегулирования, спор передается на разрешение арбитражного суда после соблюдения такого порядка.

При этом арбитражный суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, что истцом не соблюден претензионный или иной досудебный порядок урегулирования спора с ответчиком, если это предусмотрено федеральным законом или договором (п. 2 ч. 1 ст. 148 АПК РФ).

В материалы дела представлена претензия от участника долевого строительства, опись вложения и почтовая квитанция о направлении указанной претензии в адрес ООО "ЛОТАН", а также претензия направленная истцом.

В соответствии с пунктом 1 статьи 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть им передано другому лицу по сделке (уступка требования).

В соответствии со статьей 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.

Следовательно, действия cedenta до совершения уступки по направлению претензии является подтверждением соблюдения претензионного порядка урегулирования спора, в том числе, и цессионарием.

Кроме того, несоблюдение такого порядка не может являться безусловным основанием для оставления иска без рассмотрения, так как такое решение может привести к необоснованному затягиванию разрешения возникшего спора и ущемлению прав одной из его сторон (пункт 4 раздела II "Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 4", утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 23.12.2015), как это усматривается из материалов по настоящему делу.

Доказательств того, что ответчик имел намерения урегулировать спор в досудебном порядке в материалы дела не представлено.

Таким образом, суд приходит к выводу, что в материалах дела содержатся доказательства соблюдения обязательного досудебного порядка урегулирования спора.

Представителем истца в судебном заседании заявлено ходатайство об изменении исковых требований в порядке ч.1 ст. 49 АПК РФ, в соответствии с которым истцом также заявлено требование о взыскании 152 717,27 руб. штрафа.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 46 Постановления от 28 июня 2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданский дел по спорам о защите прав потребителей» также указал, что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Требование истца к ответчику о взыскании штрафа основано на тех же документах, что и исковое заявление, таким образом, истец, заявив ходатайство об изменении исковых требований, не допустил одновременного изменения предмета и основания иска.

С учетом изложенного указанное требование принято судом к рассмотрению в соответствии со ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно ч. 4 ст. 137 АПК РФ, если в предварительном судебном заседании присутствуют лица, участвующие в деле, либо лица, участвующие в деле, отсутствуют в предварительном судебном заседании, но они извещены о времени и месте судебного заседания или совершения отдельного процессуального действия и ими не были заявлены возражения относительно рассмотрения дела в их отсутствие, суд вправе завершить предварительное судебное заседание и открыть судебное заседание в первой инстанции, за исключением случая, если в соответствии с настоящим Кодексом требуется коллегиальное рассмотрение данного дела.

Поскольку представители сторон присутствовал в судебном заседании, а надлежаще извещенное третье лицо не заявило возражений относительно перехода в основное судебное разбирательство в настоящем судебном заседании, суд завершил предварительное судебное заседание и открыл судебное заседание в первой инстанции, при этом наличие каких-либо возражений от представителей сторон, с учётом положений ст. 9 АПК РФ, не имеет правового значения.

В судебном заседании представитель истца поддержал иски в полном объеме.

Представитель ответчика против удовлетворения иска возражал по доводам, изложенным в отзыве, также просил суд уменьшить размер начисленной неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ.

Выслушав представителей сторон, поддержавших свои правовые позиции по спору, рассмотрев материалы дела, полно и всесторонне исследовав представленные доказательства, изучив их в совокупности, суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, между Обществом с ограниченной ответственностью "Лотан" (Застройщик) и Забродиной А. Э. (участник долевого строительства) был заключен Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ДЖ2-12.2-4-23-5 от 18.03.2016, в соответствии с условиями которого, застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Жилой дом

по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, Булатниковский с.о., вблизи д. Дрожжино и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, не позднее 30.06.2017 передать участнику долевого строительства объект долевого строительства указанный в пункте 1.2 Договора, а именно: квартиру-студию, номер 671, секция 4, этаж 23, общая проектная площадь 24,12 кв. м., а участник долевого строительства обязуется уплатить цену договора в размере и сроки предусмотренные договором, а также принять объект долевого строительства в предусмотренный договором срок.

Указанный Договор был зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Участник долевого строительства свои обязательства перед ответчиком по оплате цены договора выполнил, выплатив ответчику денежные средства, установленные договором участия в долевом строительстве в размере 2 022 968,52 руб., в соответствии с пунктом 4.1 договора.

Однако, как следует из искового заявления, фактически ответчиком объект долевого строительства участнику долевого строительства в указанный срок передан не был.

29.12.2017 участник долевого строительства направил в адрес ответчика претензию с требованием об уплате неустойки, начисленной за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.

10.01.2018 между Забродиной А. Э. (цедент) и Индивидуальным предпринимателем Лысенковым А. (цессионарий) заключен договор уступки права требования №ЗАЭ-Л-2018 от 10.01.2018, согласно которому цедент передает, а цессионарий принимает права (требования) в отношении ООО "ЛОТАН", возникшее у цедентов в связи с ненадлежащим исполнением должником условий договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ДЖ2-12.2-4-23-5 от 18.03.2016, в части получения (взыскания) от должника неустойки за нарушение срока передачи объектов долевого строительства, предусмотренной ст. 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".

19.02.2018 участником долевого строительства в адрес ответчика было направлено уведомление о переходе права требования, в связи с нарушением условий договора участия в долевом строительстве.

19.02.2018 истцом в адрес ответчика направлено претензионное письмо с требованием об уплате неустойки, начисленной за нарушение срока передачи объектов 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.

Отношения, возникшие между застройщиком и участником долевого строительства, регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости" (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Согласно статье 307 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

На основании положений статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями, при том, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

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

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 договорами долевого участия срок передачи объектов участнику застройщиком был нарушен.

Договор уступки, заключенный между третьим лицом и истцом после наступления сроков передачи объектов, 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 него 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 участника существовало право на взыскание неустойки, возникшее у нее в связи с нарушением застройщиком сроков передачи квартиры 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 цедента 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 cedentом 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).

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 cedentом и цессионарием не вправе отказать в исполнении лицу, которое указал ему кредитор, на основании статьи 312 ГК РФ.

При рассмотрении исковых требований о взыскании задолженности, образовавшейся на основании Договора уступки права требования, арбитражный суд в первую очередь выясняет вопрос действительности сделки, являющейся основанием требования цессионария к должнику - сделки уступки, так как в случае недействительности такого требования у цессионария отсутствуют правовые основания взыскания с должника заявленной суммы.

Аналогичная позиция содержится в Определении ВАС РФ от 16.04.2012 N ВАС-3400/12 по делу N А41-8270/11 и постановлении ФАС МО от 23.01.2012.

Учитывая, что договор уступки права требования №ЗАЭ-Л-2018 от 10.01.2018 зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области, у суда отсутствуют основания для признания сделки недействительной.

В рассматриваемом случае факт ненадлежащего исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта в установленный договором срок не оспаривается участвующими лицами, и достоверно установлен.

Согласно расчету истца размер неустойки за период с 01.07.2017 по 31.03.2018 составил 305 434,53 руб., размер штрафа – 152 717,27 руб.

В соответствии с частью 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Проверяя обоснованность данного заявления, суд приходит к выводу о том, что в рассматриваемом случае факт ненадлежащего исполнения застройщиком обязательства по передаче объектов в установленный договором срок не оспаривается участвующими лицами, и достоверно установлен.

Вместе с тем, ответчиком в материалы дела представлен односторонний передаточный акт от 02.01.2018, а также уведомление о готовности объекта к передаче, которое получено участником долевого строительства 27.12.2017.

Однако Забродина А. Э. уклонилась от обязанности принять объект долевого строительства.

Согласно пункту 25 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости сказано, что суд отказывает во взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику объекта долевого строительства, установив факт злоупотребления правом со стороны участника, который уклоняется или отказывается от принятия объекта долевого строительства в установленный срок (за исключением случая, когда участником предъявлено застройщику требование о составлении акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям к качеству).

В соответствии с ч. ч. 1, 2 ст. 7, ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" участник вправе отказаться от принятия объекта долевого строительства до момента удовлетворения застройщиком требований, заявленных в отношении не любых недостатков, а лишь тех, которые вызваны отступлениями от обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта долевого строительства; недостатков, которые делают объект долевого строительства непригодным для предусмотренного договором использования.

В свою очередь, участник долевого строительства действий направленных на принятие объекта долевого строительства не предпринимал, на осмотр объекта не являлся, доказательств подтверждающих иное в материалы дела не представлено.

Объект долевого строительства передан по одностороннему передаточному акту от 02.01.2018.

Суд полагает, что в данном случае имеет место злоупотребление Забродиной А. Э. правом, поскольку участник долевого строительства в соответствии с п. 3.3.3 договора к принятию объекта не преступил, доказательств обратного в материалы дела не представлено.

Таким образом, основания для взыскания неустойки за период с 03.01.2018 по 31.03.2018 в рамках настоящего дела у суда отсутствуют.

Судом произведен перерасчет неустойки за период с 01.07.2017 по 02.01.2018, размер которой составил 194407,27 руб.

В ходе рассмотрения дела ответчиком заявлено ходатайство о снижении неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с положениями Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» при обращении в суд с требованием о взыскании неустойки кредитор должен доказать неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства должником, которое согласно закону или соглашению сторон влечет возникновение обязанности должника уплатить кредитору соответствующую денежную сумму в качестве неустойки (пункт 1 статьи 330 ГК РФ). Соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства предполагается. 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.

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).

Исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 ГК РФ) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 Кодекса только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 21.12.2000 N 263-О, суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Критериями для установления несоразмерности подлежащей уплате неустойки последствиям нарушения обязательства в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки, значительное превышение суммы неустойки над суммой возможных убытков, вызванных нарушением обязательства, длительность неисполнения обязательства и другие обстоятельства. Суд оценивает возможность снижения неустойки с учетом конкретных обстоятельств дела.

При этом необходимо отметить, что неустойка является мерой гражданско-правовой ответственности должника в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств и носит компенсационный характер по отношению к возможным убыткам кредитора, направленный на восстановление нарушенных прав, а не карательный (штрафной) характер.

Принимая во внимание такие установленные судом обстоятельства, как незначительную просрочку в передаче объекта;

отсутствие у кредитора (участника долевого строительства) каких-либо убытков, связанных прямой причинно-следственной связью с просрочкой исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта (и доказанных в соответствии со статьями 65, 66 и 68 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации),

арбитражный суд приходит к выводу о доказанности факта наличия в данном случае предусмотренных статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации оснований для снижения размера процентов, ввиду их явной несоразмерности, и направленности на необоснованное извлечение прибыли из своего положения, до соразмерных величин, которые в данном случае составят: 97203,64 руб.

Также суд отмечает, что в данном случае, заявленная истцом к взысканию неустойка не компенсирует кредиторам (участникам) расходы или уменьшают неблагоприятные последствия, возникшие вследствие ненадлежащего исполнения должником своего обязательства перед кредиторами (участниками), поскольку данная сумма непосредственно участнику не причитается ввиду того, что участник передал право требования с ответчика неустойки на основании договора цессии истцу, то есть лицу, у которого отсутствуют неблагоприятные последствия вследствие нарушения должником своего обязательства по своевременной передаче объекта долевого участия.

Требованием истца также является взыскание штрафа в соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей».

Право требования указанного штрафа у истца возникло также на основании вышеуказанного договора цессии между Участником долевого строительства и истцом.

Рассматривая данное требование, суд исходит из следующего.

В соответствии со ст. 27 Закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее - Закон о защите прав потребителей) исполнитель обязан осуществить выполнение работы (оказание услуги) в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг) или договором о выполнении работ (оказании услуг), при этом, срок выполнения работы (оказания услуги) может определяться датой (периодом), к которой должно быть закончено выполнение работы (оказание услуги) или (и) датой (периодом), к которой исполнитель должен приступить к выполнению работы (оказанию услуги).

В силу ст. ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства, при этом, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допустим.

Как указано в ст. 314 Гражданского кодекса Российской Федерации, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого срока.

В соответствии с п. 1 ст. 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой.

Согласно п. 1 ст. 330 Гражданского кодекса Российской Федерации должник обязан уплатить кредитору определенную законом или договором неустойку в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В силу ст. 332 Гражданского кодекса Российской Федерации кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.

При этом, Верховный Суд Российской Федерации в п. 22 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) указал, что размер неустойки, уплачиваемой застройщиком участнику долевого строительства в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, определяется исходя из цены договора - размера денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Кроме того, как следует из п. 9 ст. 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.

При этом, как разъяснил Верховный Суд Российской Федерации в п. 10 "Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) к отношениям застройщика и участника долевого строительства - гражданина, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется в соответствии с частью 9 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве.

В силу п. 6 ст. 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.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 46 Постановления от 28 июня 2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданский дел по спорам о защите прав потребителей» также указал, что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Участник долевого строительства обращался к Ответчику с требованием в досудебном порядке выплатить неустойку, что подтверждается претензией, описью вложения, кассовым чеком, представленными в материалы дела. Ответчик не исполнил данное требование в добровольном порядке, претензию потребителя оставил без ответа. Следовательно, у cedenta возникло право требования к ответчику штрафа в соответствии с п. 6 ст. 13 ЗПП.

В силу договора уступки прав (цессии) к истцу перешло, в том числе, право требования к Ответчику суммы штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, что составляет 48601,82 руб.



Судебные расходы в соответствии со ст.110 АПК РФ распределяются пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Как следует из пункта 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.03.1997 N 6 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами законодательства Российской Федерации о государственной пошлине» при уменьшении арбитражным судом размера неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации расходы истца по государственной пошлине подлежат возмещению ответчиком исходя из суммы неустойки, которая подлежала бы взысканию без учета ее уменьшения.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110,167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО "ЛОТАН" в пользу индивидуального предпринимателя Лысенкова Антона 97 203,64 руб. неустойки, 48 601,82 руб. штрафа, 7 784,32 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с индивидуального предпринимателя Лысенкова Антона в доход федерального бюджета 3 131 руб. государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия.

Судья

Е.М. Новикова