



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
05 марта 2019 года

Дело №А41-7667/19

Резолютивная часть решения объявлена 04 марта 2019 года
Полный текст решения изготовлен 05 марта 2019 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующий судья Ж.П. Борсова ,
при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Одинаевым Х.Н., рассмотрев в
судебном заседании дело по исковому заявлению Ип Вознесенской Натальи Валерьевны
к ООО "МИЦ-СТРОЙКАПИТАЛ",
третье лицо: Новикова Елена Юрьевна,
о взыскании неустойки, штрафа,
при участии в судебном заседании - согласно протоколу с/з.

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 Вознесенская Наталья Валерьевна (далее по тексту – истец) обратилась в
арбитражный суд с иском к ООО «МИЦ-СтройКапитал» (далее по тексту – ответчик,
Застройщик), третье лицо: Новикова Елена Юрьевна (далее по тексту – Участник долевого
строительства), о взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока
передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в размере
425 103,33 рублей, неустойки (штраф) за несоблюдение ответчиком в добровольном
порядке удовлетворения требования за несоблюдение ответчиком в добровольном порядке
удовлетворения требований в соответствии с Законом о защите прав потребителей в
размере 212 551,67 рублей.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 27 Постановлении Пленума
Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.2006 N 65 "О подготовке
дела к судебному разбирательству", если лица, участвующие в деле, извещенные
надлежащим образом о времени и месте проведения предварительного судебного заседания
и судебного разбирательства дела по существу, не явились в предварительное судебное
заседание и не заявили возражений против рассмотрения дела в их отсутствие, судья вправе

завершить предварительное судебное заседание и начать рассмотрение дела в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции в случае соблюдения требований части 4 статьи 137 АПК РФ.

Суд с учетом пункта 27 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.2006 N 65, пришел к выводу о завершении предварительного судебного заседания и открыл судебное заседание в первой инстанции и рассмотрел дело по существу.

Представитель истца поддержал заявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в иске и письменных пояснениях.

Представитель ответчика по иску возражал, просил суд применить ст. 333 ГК РФ по основаниям, изложенным в отзыве.

Представитель третьего лица, надлежащим образом извещенного, в судебное заседание не явился. Дело рассмотрено в порядке ст.ст. 123, 156 АПК РФ.

Заслушав представителей сторон спора, исследовав письменные материалы дела, арбитражный суд приходит к следующему.

27 ноября 2014 года Новикова Е.Ю. и ООО «МИЦ-СтройКапитал» заключили Договор №В-2/2-002-Ф участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор).

В соответствии с условиями Договора Застройщик обязался построить (создать) в соответствии с Проектом объект недвижимости - Жилой дом и передать участнику долевого строительства квартиру, состоящую из 1-ой комнаты, секция V, на 9 этаже, порядковый номер на площадке 3, условный номер 274, проектная площадь 46,14 кв.м, адрес: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Видное, вблизи дер. Тарычево, кадастровый номер земельного участка: 50:21:0040112:4541.

В соответствии с Договором Застройщик обязан был передать квартиру в срок не позднее 01 ноября 2017 года.

Участник долевого строительства свои обязательства перед ответчиком по оплате цены договора выполнил своевременно и в полном объеме, выплатив ответчику денежные средства, установленные Договором №В-2/2-002-Ф от 27.11.2014 в сумме 3 449 114,22 рублей, что подтверждается платежным поручением и актом о взаиморасчетах.

В нарушение условий Договора участия в долевом строительстве Объект долевого строительства в установленный договором срок участнику долевого строительства передан не был. Фактически по акту приема-передачи застройщик передал квартиру 14 июля 2018 года.

26 октября 2018 года Участником долевого строительства в адрес Застройщика была направлена претензия с требованием об уплате неустойки в двойном размере, которая была получена ответчиком, но оставлена без удовлетворения. В соответствии с ч. 2 ст. 6 ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

26 декабря 2018 года между Новиковой Е.Ю. (цедент) и ИП Вознесенской Н.В. (Цессионарий) был заключен договор уступки права (требования) №ЕЮ-МИЦ-СК-2018 неустойки и штрафа.

29 декабря 2018 года истец направил в адрес ответчика претензию с требованием об оплате неустойки и штрафа, которая оставлена без удовлетворения.

Данные обстоятельства и послужили основанием для обращения в суд.

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 квартиры участнику застройщиком был нарушен и фактически данный объект передан по акту приема-передачи от 14.07.2018 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 Новиковой Е.Ю. 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 cedента об уплате неустойки застройщиком не исполнено ни первоначальному, ни новому кредитору.

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 29.12.2018 года.

В соответствии с [пунктом 20](#) Постановления N 54 если уведомление об уступке направлено должнику первоначальным кредитором, то по смыслу [абзаца второго пункта 1](#)

[статья 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.

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.

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 212 551,67 руб.

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 вышеуказанных договоров уступки прав между Участниками 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. Ответчик не исполнил данное требование в добровольном порядке, претензию потребителя оставил без ответа. Следовательно, у cedenta возникло право требования е ответчика штрафа в соответствии с п. 6 ст. 13 ЗПП.

В силу договора уступки прав (цессии) к истцу перешло, в том числе, право требования с Ответчика суммы штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, что составляет 106 275,83, то есть 50% от присужденной суммы неустойки.

Согласно статье 101 АПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

Распределение судебных расходов между лицами, участвующими в деле, предусмотрено статьей 110 АПК РФ. Истцом при подаче иска было заявлено ходатайство о предоставлении отсрочки уплаты государственной пошлины, удовлетворенное судом.

В связи с удовлетворением требований истца, расходы по госпошлине в размере 15 753 рублей возлагаются на ответчика в силу ст. 110 АПК РФ.

Руководствуясь ст.110, 167-170, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО "МИЦ-СТРОЙКАПИТАЛ" в пользу Ип Вознесенской Натальи Валерьевны неустойку в размере 212 551,67 руб., штраф в размере 106 275,83 руб.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с ООО "МИЦ-СТРОЙКАПИТАЛ" в доход федерального бюджета госпошлину в размере 15 753,00 руб.

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

Судья

Ж.П. Борсова