



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

**Именем Российской Федерации**  
**РЕШЕНИЕ**

г. Москва  
30 июля 2018 года

Дело № А41-9375/2018

Резолютивная часть решения объявлена 24 июля 2018 года  
Полный текст решения изготовлен 30 июля 2018 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи А.С. Сергеевой при ведении протокола судебного заседания секретарем К.В. Петкевич, рассмотрев в открытом судебном заседании исковое заявление индивидуального предпринимателя Лысенкова Антона к ООО «МИЦ-СтройКапитал» о взыскании неустойки, штрафа;  
третьи лица: Благодарова А.Н.;

при участии в судебном заседании:  
от истца: Воробьева Т.А. по дов. № б/н от 14.02.2018;  
от ответчика: Буторина К.Е. по дов. № б/н от 04.06.2018;  
от третьих лиц: не явились, извещены;

**УСТАНОВИЛ:**

Индивидуальный предприниматель Лысенков Антон (далее – ИП Лысенков Антон., истец) обратился в Арбитражный суд Московской области к ООО «МИЦ-СтройКапитал» (далее – ответчик) о взыскании неустойки, штрафа в общем размере 475 974, 11 руб., начисленных за ненадлежащее исполнение ответчиком своих обязательств по договору участия в долевом строительстве № В-2/1-072-Ф от 01.07.2014.

Благодарова А.Н. в судебное заседание не явилась, о месте и времени его проведения извещена надлежащим образом, в связи с чем суд рассмотрел дело в ее отсутствие с учетом норм статей 121, 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ).

Ответчик представил отзыв на исковое заявление, в котором возражал против удовлетворения заявленных истцом требований. Просил снизить размер неустойки с учетом положений статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Суд первой инстанции, изучив материалы дела, исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, проверив доводы искового заявления, отзыва на него, заслушав истца и ответчика, считает, что иск подлежит частичному удовлетворению.

Как следует из материалов дела между Благодуровой А.Н. (участник) и ООО «МИЦ-СтройКапитал» (застройщик) заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № В-2/1-072-Ф от 01.07.2014.

Данный договор зарегистрирован 23.07.2014 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

В соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве, застройщик принял на себя обязательство с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: МО, Ленинский р-н, г/п Видное, вблизи д. Тарычево, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать участникам объект долевого строительства – однокомнатная квартира, общая площадь 37, 67 кв.м., этаж 3, условный номер 118, секция II, а участник уплатить обусловленную договором цену.

Цена договора составляет 3 020 619, 43 руб.

Финансовые обязательства, предусмотренные Договором, были исполнены участником.

Срок передачи объекта долевого строительства в течение четырех месяцев, исчисляемых с 01.01.2017, то есть 30.04.2017 (пункт 6.1 Договора участия).

Судом установлено, что фактически объект долевого участия был передан участнику 08.11.2017, что подтверждается актом приема-передачи.

Участник обратился с претензией о добровольной уплате суммы неустойки на основании части 2 статьи 6 Закона № 214-ФЗ, начисленной за нарушение срока передачи объекта долевого участия.

15.12.2017 между Благодуровой А.Н. и ИП Лысенковым Антоном заключен Договор уступки права (требования) № БАН-МИЦ-2017, на основании которого cedent уступил право требования к ООО «МИЦ-СтройКапитал» о выплате неустойки, штрафа за ненадлежащее исполнение ответчиком своих обязательств по договору № В-2/1-072-Ф от 01.07.2014.

Ответчик был уведомлен о состоявшейся переуступке.

Истец также направил ответчику претензию о выплате неустойки.

Сумма неустойки за период с 01.05.2017 по 08.11.2017 составила 317 316, 07 руб.

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.

Согласно пункту 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 № 54 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).

Поскольку материалами дела подтверждено, что ответчику (должнику) было известно о заключенной сторонами уступке прав, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для освобождения его от обязанностей по оплате неустойки.

В силу части 1 статьи 4 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» по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно части 1 статьи 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» застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

В силу статьи 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.

Пунктом 2 статьи 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» 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.

Представленный истцом расчет неустойки судом проверен и признан верным.

Ответчиком заявлено о необходимости снижения размера взыскиваемой неустойки в соответствии с положениями статьи 333 ГК РФ.

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 (статья 333 ГК РФ).

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 73 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее – постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7),

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).

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 (пункт 75 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7).

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. Вместе с тем для обоснования иной величины неустойки, соразмерной последствиям нарушения обязательства, каждая из сторон вправе представить доказательства того, что средний размер платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями субъектам предпринимательской деятельности в месте нахождения должника в период нарушения обязательства, выше или ниже двукратной учетной ставки Банка России, существовавшей в тот же период.

Принимая во внимание, что неустойка должна иметь компенсационную природу, наличие в настоящем случае признаков явной несоразмерности неустойки последствиям нарушенного обязательства, отсутствие доказательств причинения убытков, вызванных нарушением срока передачи объекта долевого строительства, а также учитывая указанные выше правовые позиции Пленумов ВС РФ, ВАС РФ и Конституционного Суда РФ, суд приходит к выводу о наличии оснований для снижения неустойки и удовлетворения требований истца о взыскании неустойки в размере 158 658, 03 руб.

Истцом заявлено требование о взыскании штрафа на основании Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» в размере 50 % от взысканной с ООО «МИЦ-СтройКапитал» суммы.

Согласно статье 6 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», 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 пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Штраф, установленный упомянутой нормой, по своей правовой природе является неустойкой - мерой ответственности ответчика перед первоначальными кредиторами за отказ в добровольном удовлетворении их требований о выплатах денежных средств.

В соответствии с частью 1 статьи 382, частью 2 статьи 384 ГК РФ (в редакции от 05.05.2014), абзацем 1 и 6 пункта 21 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.10.2007 № 120, первоначальные кредиторы вправе передавать требование к ответчику о взыскании сумм имущественных санкций, то есть вправе заключать договор цессии.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу об обоснованности заявленного истцом требования о взыскании с ответчика штрафа на основании Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» в сумме 79 329, 02 руб.

Если размер заявленной неустойки снижен арбитражным судом по правилам статьи 333 ГК РФ на основании заявления ответчика, расходы истца по государственной пошлине не возвращаются в части сниженной суммы из бюджета и подлежат возмещению ответчиком исходя из суммы неустойки, которая подлежала бы взысканию без учета ее снижения (пункт 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 81 от 22.12.2011).

В соответствии со статьей 110 АПК РФ, пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 81 от 22.12.2011 расходы по уплате государственной пошлины относятся на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 171, 176 АПК РФ, суд

#### **РЕШИЛ:**

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «МИЦ-СтройКапитал» в пользу ИП Лысенкова Антона неустойку в размере 158 658 руб. 03 коп., штраф в размере 79 329 руб. 02 коп., расходы по уплате государственной пошлины по иску в размере 12 519 руб.

В остальной части в удовлетворении иска отказать.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после принятия решения в Десятый Арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

А.С. Сергеева