



**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**

13 июля 2018 года Дело №А41-34098/18

Резолютивная часть решения объявлена 25 июня 2018 года

Полный текст решения изготовлен 13 июля 2018 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Н.В. Плотникова, рассмотрев в порядке упрощенного производства дело по заявлению Ип Лысенков А. А. к ООО «ОЛЕТА» о взыскании неустойки

**УСТАНОВИЛ:**

Ип Лысенков А. А. обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением к ООО «ОЛЕТА» о взыскании неустойки по Договору № 5Ф/Рас/1/ОПТ за период с 15.06.2016 г. по 14.11.2016 г. в размере 416 315,04 руб.,

Определением Арбитражного суда Московской области дело, в соответствии со ст. 227 АПК РФ, принято к рассмотрению в порядке упрощенного производства, судом установлен срок не более пятнадцати дней со дня вынесения указанного определения для представления доказательств и отзыва на исковое заявление ответчиком.

Лица, участвующие в деле, о рассмотрения искового заявления в порядке упрощенного производства извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации на сайте суда.

Исковое заявление и прилагаемые к нему документы, в порядке ч. 2 ст. 228 АПК РФ, размещены на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа.

Дело рассмотрено в порядке главы 29 АПК РФ без вызова сторон после истечения сроков, установленных судом для представления доказательств и иных документов.

Ответчиком представлен отзыв, согласно которому последний возражает против удовлетворения иска.

Между тем, суд считает, что в материалах дела имеются доказательства, достаточные для полного, объективного и всестороннего рассмотрения спора, суд не находит оснований, предусмотренных ст. 227 АПК РФ для перехода к рассмотрению дела по общим правилам искового производства, отказывает в заявленном ходатайстве о переходе к рассмотрению дела по общим правилам искового производства, считает его необоснованным.

Исследовав и оценив представленные доказательства, арбитражный суд приходит к следующему.

Согласно ст.307 ГК РФ, 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.

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.

В силу ч.1 ст.401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

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.

18 августа 2014 г между ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» (далее Участник долевого строительства) и ООО «Олета» (далее Застройщик) заключен Договор № 5Ф/Рас/1/ОПТ участия в долевом строительстве 20-ти этажного 4-х секционного индивидуального жилого дома №1 с подвалом и «теплым» чердаком, встроенным ИТП нежилым помещением общественного назначения на первом этаже по строительному адресу Москва, НАО, поселение Внуковское, Рассказовка дер. кв. 5. Кадастровый номер земельного участка 50:21:100211:678

Согласно п. 3.1. договора участия в долевом строительстве Объектом долевого строительства является отдельное изолированное, предназначенное жилое помещение, расположенное в секции 4, этаж 9, № квартиры по проекту:310, № квартиры на площадке: 2, количество комнат: 2, общая проектная площадь: 65,20 кв. м.

Согласно п. 3.3. Договора, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику установлен до 14 декабря 2015 года.

Финансовые обязательства, предусмотренные п. 4.1 Договора, Участником долевого строительства были исполнены в полном объеме.

Объект Участнику был передан участнику 14 июня 2016 г.

30 мая 2016 г. ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» (Цедент) и Василюков О.В. (Цессионарий) заключили договор уступки права (требования) № Рас/5Ф/1/310, согласно п. 1.1 которого, Цедент передает (уступает), а Цессионарий принимает право (требование) в отношении ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» (ИНН 7707620354, ОГРН 5077746279463), адрес места нахождения: 119270, г. Москва, Лужнецкая набережная, д. 2/4, стр.4, эт. 4, комн. №19 (далее также - «Должник или «Застройщик»), возникшее у Цедента в связи с ненадлежащим исполнением Должником условий договора участия в долевом строительстве № 5Ф/Рас/1/ОПТ от 18 августа 2014 г в части получения (взыскания) с Должника неустойки за нарушение срок передачи объекта долевого строительства, предусмотренной ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ

«Об участии в долевом строительстве многоквартирных до: 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 Ф "О защите прав потребителей".

31 августа 2017 г. Участником долевого строительства в адрес застройщика была направлена претензия с требованием об уплате неустойки, которая была получена ответчиком.

04 апреля 2018 г. Василюков Олег Владимирович (Цедент) и Индивидуальный предприниматель Лысенков Антон (Цессионарий) заключили договор уступки права (требования) № ВОВ-О-2018, согласно п. 1.1 которого, Цедент передает (уступает), а Цессионарий принимает право (требование) в отношении ООО «Подольск-Комтрейд» (ИНН 5036146080, ОГРН1145074015900), адрес места нахождения: 142100, Московская область, г. Подольск, ул. Свердлова, д.9А, офис 1, этаж 2 (далее также - «Должник или «Застройщик»), возникшее у Цедента в связи с ненадлежащим исполнением Должником условий договора участия в долевом строительстве № 1с/13э/57 от 01 августа 2014 г в части получения (взыскания) с Должника неустойки за нарушение срок передачи объекта долевого строительства, предусмотренной ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных до: 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 Ф "О защите прав потребителей".

05 апреля 2018 г. Участником долевого строительства в адрес застройщика было направлено уведомление о переходе права требования неустойки и штрафа за нарушение договора долевого участия в строительстве по договору уступки права требования с приложением заверенной копии самого договора уступки и акта к нему.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим иском.

Согласно ст.307 ГК РФ, 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](#).

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.

В силу ч.1 ст.401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

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.

Изучив и оценив в совокупности все представленные в материалах дела доказательства, суд находит требования истца подлежащими удовлетворению, как заявленные правомерно, подтвержденные материалами дела и основанные на нормах действующего законодательства.

Ответчиком заявлено ходатайство о применении ст. 333 ГК РФ.

Согласно ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Таким образом, законодатель, предусмотрев неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, предоставил суду право снижения размера неустойки в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной.

В Постановлении Пленума ВАС РФ №81 от 22.12.2011 "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее – Постановление) указано, что заявление ответчика о несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства может быть сделано исключительно при рассмотрении судом дела по правилам суда первой инстанции.

Согласно пункту 2 Постановления Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» при рассмотрении вопроса о необходимости снижения неустойки по заявлению ответчика на основании статьи 333 ГК РФ судам следует исходить из того, что неисполнение или ненадлежащее исполнение должником денежного обязательства позволяет ему неправомерно пользоваться чужими денежными средствами. Поскольку никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, условия такого пользования не могут быть более выгодными для должника, чем условия пользования денежными средствами, получаемыми участниками оборота правомерно (например, по кредитным договорам). 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.

В соответствии с положениями пунктов 69, 71 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» 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). Суд уменьшает неустойку по правилам статьи 333 ГК РФ при наличии доказательств, подтверждающих явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства. Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 21.12.2000 г. N 263-О, задача суда состоит в устранении явной несоразмерности договорной ответственности. Суд может лишь уменьшить размер неустойки до пределов, при которых она перестанет быть явно несоразмерной, причем указанные пределы суд определяет в силу обстоятельств конкретного дела и по своему внутреннему убеждению.

Суд исходит из того, что неустойка не должна являться способом получения прибыли, поэтому при определении подлежащей взысканию неустойки суд должен установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и отрицательными последствиями, наступившими для кредитора в результате нарушения обязательства.

Ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки.

Степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, в силу чего только суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела, как того требуют положения ст. 71 АПК РФ.

По смыслу названной нормы закона, уменьшение неустойки является правом, а не обязанностью суда, а наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности, определяется судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Суд принимает доводы ответчика о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства и уменьшает неустойку, применив ст. 333 ГК РФ, до 208 157,52 руб.

Расходы по госпошлине распределяются в соответствии со ст. 110 АПК РФ, НК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**РЕШИЛ:**

Взыскать с ООО "ОЛЕТА" в пользу Ип Лысенков А. неустойку в сумме 208 157,52 руб. (применив положения ст. 333 ГК РФ), расходы по оплате госпошлины в сумме 11326,00 руб. в остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано.

**Судья**

**Н.В. Плотникова**