



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

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

г.Москва  
04 июля 2018 года

Дело №А41-22526/18

Резолютивная часть объявлена 03 июля 2018 года  
Полный текст решения изготовлен 04 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 "ОЛЕТА"  
о взыскании

при участии в судебном заседании- согласно протоколу от 03.07.2018

**УСТАНОВИЛ:**

Индивидуальный предприниматель Лысенков Антон (истец) обратился в арбитражный суд с иском к ООО "ОЛЕТА" (ответчик) о взыскании 549 252,40 руб. неустойки по договору участия в долевом строительстве от 24.10.2013 № 5Ф/Рас/3/ОПТ.

В судебном заседании представитель истца поддержал исковые требования в полном объеме.

Ответчик и третьи лица Афанасьев С.Н. и Афанасьева Т.А. в судебное заседание представителей не направили, в материалах дела имеются доказательства их надлежащего извещения о времени и месте судебного заседания. Дело рассматривается по имеющимся документам в их отсутствие в порядке ст.ст.123, 156 АПК РФ.

Исследовав и оценив все представленные в материалы дела доказательства и документы в полном объеме, арбитражный суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, между ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» и ООО "ОЛЕТА" заключен договор участия в долевом строительстве от 24.10.2013 № 5Ф/Рас/3/ОПТ.

29.05.2015 на основании соглашения № Рас/5Ф/3/191 об уступке права требования по договору участия в долевом строительстве от 24.10.2013 № 5Ф/Рас/3/ОПТ, в соответствии с которым ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» передало право требования к ООО "ОЛЕТА" Афанасьеву С.Н. и Афанасьевой Т.А.

В соответствии с условиями договора застройщик ООО "ОЛЕТА" принял на себя обязательство своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоэтажный жилой дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного жилого дома передать участнику долевого строительства жилое помещение (2-комнатная квартира, секция 2, этаж 21, № квартиры на площадке 2) по адресу: Москва, НАО, поселение Внуковское, дер. Рассказовка, кв.5, общей проектной площадью 61,5 кв. м (далее - объект долевого строительства).

11.03.2014 дополнительным соглашением № 1 к договору участия в долевом строительстве от 24.10.2013 № 5Ф/Рас/3/ОПТ срок передачи объекта установлен до 30.06.2016.

Финансовые обязательства, предусмотренные договором, участником долевого строительства исполнены в полном объеме.

Объект долевого участия в строительстве передан участнику 30.01.2017, что подтверждается Актом приема-передачи.

01.12.2017 участниками долевого строительства застройщику была направлена претензия о выплате неустойки и понесенных затрат. Указанная претензия оставлена ответчиком без удовлетворения.

15.12.2017 участники долевого строительства на основании договора уступки прав требований уступили ИП Лысенкову А. права требования в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком условий договоров участия в долевом строительстве в части получения (взыскания) от должника неустойки и штрафа.

20.12.2017 участниками долевого строительства застройщику было направлено уведомление о переходе права требования неустойки и штрафа за нарушение ДДУ по договору уступки права (требования).

09.02.2018 истцом в адрес застройщика направлена соответствующая претензия.

Поскольку в ответ на направленную претензию ответчик свои обязательства по оплате денежных средств не исполнил, истец обратился в арбитражный суд с рассматриваемым иском заявлением.

Оценив содержащиеся в материалах дела доказательства в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд приходит к следующим выводам.

Отношения сторон по поводу заключения и исполнения договора N K1/2-1022-И о долевом участии в строительстве регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" (Закон об участии в долевом строительстве).

В соответствии со ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве по договору участия в долевом строительстве 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.

В силу п. 1 ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Как следует из материалов дела, ответчик предусмотренные спорным договором долевого участия обязательства перед участниками не исполнил, спорная квартира последнему не передана в установленный договором срок, в связи с чем у участника долевого строительства возникло право на применение к ответчику предусмотренных пунктом 2 статьи 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" и статьей 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" мер ответственности в виде неустойки и штрафа, соответственно.

В силу п. 1 ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Как установлено ст. 10 Закона об участии в долевом строительстве в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне

предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Согласно п. 2 ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве 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, при этом, если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

При этом, Верховным Судом Российской Федерации в п. 21 "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) было разъяснено, что неустойка, уплачиваемая в случае нарушения предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", является законной, в связи с чем ее размер не может быть уменьшен соглашением сторон.

Учитывая изложенное, участником долевого строительства в адрес застройщика была направлена претензия в связи с задержкой передачи объекта по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, которая, вместе с тем, была оставлена ответчиком без удовлетворения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 382 ГК РФ, 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.

Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором (пункт 2 статьи 382 ГК РФ).

Если должник получил уведомление об одном или о нескольких последующих переходах права, должник считается исполнившим обязательство надлежащему кредитору при исполнении обязательства в соответствии с уведомлением о последнем из этих переходов права (пункт 2 статьи 385 ГК РФ).

Согласно разъяснениям, данным в пункте 6 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" уступка права (требования) представляет собой замену кредитора в обязательстве. Последствием уступки права (требования) является замена кредитора в определенном обязательстве, в содержание которого входит уступленное право (требование).

В пункте 2 статьи 11 Федерального закона N 214-ФЗ указано, что уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Как было указано ранее, 15.12.2017 участники долевого строительства на основании договора уступки прав требований уступили истцу права требования в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком условий договоров участия в долевом строительстве в части получения (взыскания) от должника неустойки и штрафа.

20.12.2017 участниками долевого строительства застройщику было направлено уведомление о переходе права требования неустойки и штрафа за нарушение ДДУ по договору уступки права (требования).

09.02.2018 истцом в адрес застройщика направлена соответствующая претензия.

Поскольку застройщик не исполнил своих обязательств по передаче объекта долевого строительства участникам в установленный договором срок, то у участников долевого строительства возникло право требования уплаты неустойки, которое было передано по договору уступки прав требований неустойки (цессия) истцу.

Арбитражный суд, проверив произведенный истцом расчет неустойки по договору участия в долевом строительстве за период с 01.07.2016 по 30.01.2017 в размере 549 252,49 руб. признал его математически верным, ответчик при этом контррасчета пени и доказательств явной несоразмерности пени последствиям нарушения обязательства не представил, равно как не представил заявления в порядке ст. 333 ГК РФ.

Учитывая изложенные обстоятельства, оценив все имеющиеся доказательства по делу в их совокупности и взаимосвязи, как того требуют положения, содержащиеся в части 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и другие положения Кодекса, суд приходит к выводу о признании заявленных исковых требований обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Расходы по оплате государственной пошлины распределяются в соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и относятся на ответчика.

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

**РЕШИЛ:**

Взыскать с ООО "ОЛЕТА" в пользу индивидуального предпринимателя Лысенкова Антона 549 252,40 руб. неустойки, 13 985 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

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

Судья

Е.М. Новикова