

**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**

25 июня 2018 года

Дело №А41-24988/18

Резолютивная часть решения объявлена 24 мая 2018 года

Полный текст решения изготовлен 25 июня 2018 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Н.В. Плотниковой, рассмотрев в порядке упрощенного производства дело по заявлению Ип Лысенков А. к ООО "ОЛЕТА" о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве №5Ф/Рас/4/ОПТ в размере 262022,73 руб. за период с 01.07.2016г. по 22.11.2016г., штрафа в размере 131011,37 руб.

**УСТАНОВИЛ:**

Ип Лысенков А. обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к ООО "ОЛЕТА" о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве №5Ф/Рас/4/ОПТ в размере 262022,73 руб. за период с 01.07.2016г. по 22.11.2016г., штрафа в размере 131011,37 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 рассмотрении 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 на иск.

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

24 октября 2013 года между ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» (далее Участник долевого строительства) с одной стороны и ООО «Олета» (далее Застройщик) с другой стороны был заключен Договор № 5Ф/Рас/4/ОПТ участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Предметом указанного договора является 22-х этажный 4-х секционный индивидуальный жилой дом №4 (по СПОЗУ №4) с подвалом и «теплым» чердаком, встроенным ИТП и нежилым помещением общественного назначения на первом этаже, расположенный по адресу: г.Москва, НАО, поселение Внуковское, деревня Рассказовка, кв.5. Кадастровый номер земельного участка 50:21:100211:678.

Согласно п. 1.2 Соглашения №Рас/5Ф/4/33 об уступке права требования Объектом долевого строительства является отдельное жилое помещение (квартира), расположенного в жилом доме, состоящее из 1-ой комнаты, проектный номер 33, расположенная на 7 этаже, в секции 1, общей проектной площадью 43,30 кв.м.

Цена объекта согласно п.2.2. Договора составила 2 710 580 руб. 00 коп.

Финансовые обязательства, предусмотренные данным Договором, Участником долевого строительства были исполнены в полном объеме.

Согласно п.1. Дополнительного Соглашения №1 новый срок передачи Объекта долевого строительства Участнику установлен до 30 июня 2016 года.

16 февраля 2018г. Участником долевого строительства в адрес застройщика направлена претензия с требованием об уплате неустойки.

27 февраля 2018г. Ковалева Ольга Олеговна (Цедент) и Индивидуальный предприниматель Лысенков Антон, (Цессионарий) заключили договор уступки права (требования) № КОО-О-2018, согласно которому Цедент передает (уступает), а Цессионарий принимает право (требование в отношении ООО «Олета» (ИНН 50180,92940, ОГРН 1045003353493), адрес места нахождения: 142700, Московская область, Ленинский р-н, г. Видное, ул. Березовая, д.9 помещение б (далее также - «Должник» или «Застройщик»), возникшее у Цедента в связи с ненадлежащим исполнением Должником условий договора участия в долевом строительстве №5Ф/Рас/4/ОПТ от 24 октября 2013 года (с учетом Дополнительного соглашения №1 от 11.03.2014 г. к Договору участия в долевом строительстве и Соглашения №Рас/5Ф/4/33 об уступке права требования от 11.12.2014 года) в части получения (взыскания) с Должника неустойки за нарушение срока передачи объекта 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"

28 февраля 2018г. Участником долевого строительства в адрес застройщика направлено уведомление о переходе права требования неустойки и штрафа за нарушение ДДУ по договору уступки права (требования) с приложением заверенной копии договора уступки и акта к нему.

28 февраля 2018г. Истцом в адрес Ответчика была направлена досудебная претензия с требованием об уплате неустойки и штрафа с приложением договора уступки и акта к нему.

Акт приема-передачи квартиры по ДДУ между Ковалевой О.О. и ООО «Олета» подписан лишь 22 ноября 2016 года.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в суд с данным иском.

Разрешая данный спор, арбитражный суд руководствуется следующим.

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.

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.

В то же время, согласно пункту 3 статьи 4 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», договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

В силу ч.3 ст.433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

В данном случае, договор участия в долевом строительстве зарегистрирован Управлением Росреестра по Московской области.

Согласно ст.328 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

При этом, в соответствии с ч.2 ст.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.

В соответствии со статьей 17 федерального закона № 214-ФЗ, соглашение (договор), на основании которого производится уступка прав требований участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 2 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», 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 рассматриваемом случае, договор уступки прав. в установленном порядке не зарегистрирован.

В соответствии со ст.164 ГК РФ в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации (пункт 1).

Таким образом, отсутствие государственной регистрации договора цессии влечет за собой недействительность данного договора.

С учетом изложенного, права Участника о взыскании штрафных санкций по договору долевого участия к Истцу не перешли, в связи с чем, оснований для удовлетворения иска не имеется.

Кроме того, суд отмечает, что согласно ст.6 Закона РФ от 07.02.1992 N 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.

При этом, согласно преамбулы к упомянутому закону, он регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами.

Потребителем, согласно абзацу третьему преамбулы, признается гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

В пунктах 9 и 10 вышеупомянутого Постановления Пленума Верховного Суда РФ 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» отмечено следующее.

Уступка права, совершенная в нарушение законодательного запрета, является ничтожной (пункт 2 статьи 168 ГК РФ, пункт 1 статьи 388 ГК РФ). Например, ничтожной является уступка прав бенефициара по независимой гарантии без одновременной уступки тому же лицу прав по основному обязательству (абзац второй пункта 1 статьи 372 ГК РФ). Статья 383 ГК РФ устанавливает запрет на уступку другому лицу прав (требований), если их исполнение предназначено лично для кредитора-гражданина либо иным образом неразрывно связано с его личностью. При этом следует принимать во внимание существо уступаемого права и цель ограничения перемены лиц в обязательстве. Например, исходя из положений пункта 7 статьи 448 ГК РФ запрет уступки прав по договорам, заключение которых возможно только путем проведения торгов, не затрагивает требований по денежным обязательствам.

При оценке того, имеет ли личность кредитора в обязательстве существенное значение для должника, для целей применения пункта 2 статьи 388 ГК РФ необходимо исходить из существа обязательства.

Если стороны установили в договоре, что личность кредитора имеет существенное значение для должника, однако это не вытекает из существа возникшего на основании этого договора обязательства, то подобные условия следует квалифицировать как запрет на уступку прав по договору без согласия должника (пункт 2 статьи 382 ГК РФ).

В данном случае, штраф, предусмотренных ст.6 Закона «О защите прав потребителей», присуждаемый должнику, неразрывно связан с личностью кредитора – потребителя. Из буквального толкования данного закона следует, что штраф начисляется лишь при удовлетворении судом требований потребителя.

В пункте 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26 декабря 2017 г. N 58 «О применении судами законодательства об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» в отношении штрафа, начисленного на основании Закона «О защите прав потребителей» отмечено, что права потерпевшего на возмещение вреда жизни и здоровью, на компенсацию морального вреда и на получение предусмотренного пунктом 3 статьи 16<sup>1</sup> Закона об ОСАГО и пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей штрафа, а также права потребителя, предусмотренные пунктом 2 статьи 17 Закона о защите прав потребителей, не могут быть переданы по договору уступки требования (статья 383 ГК РФ). Штраф за неисполнение в добровольном порядке требований потерпевшего, исходя из положений абзаца пятого статьи 1 и пункта 3 статьи 16.1 Закона об ОСАГО, взыскивается в пользу физического лица - потерпевшего. При удовлетворении судом требований юридических лиц указанный штраф не взыскивается.

В рассматриваемом случае, судебный акт о взыскании с ответчика (должника) в пользу третьего лица (потребителя) штрафа за отказ в добровольном удовлетворении требований вынесен не был, в силу чего оснований для вывода о возможности уступки такого права по договору цессии не имеется.

Следовательно, исковые требования в части взыскания штрафа несостоятельны.  
Расходы по оплате госпошлины подлежат взысканию с истца.  
Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**РЕШИЛ:**

В иске отказать.

Взыскать с Ип Лысенков А. в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 10861,00 руб.

3. В соответствии с частью 4 статьи 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение арбитражного суда первой инстанции по результатам рассмотрения дела в порядке упрощенного производства может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в срок, не превышающий пятнадцати дней со дня его принятия.

**Судья**

**Н.В. Плотникова**