

**Арбитражный суд Московской области**

Проспект Академика Сахарова, дом 18, г. Москва, Россия, ГСП-6, 107053, www.asmo.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва

«16» октября 2018 г.

Дело № А41-73099/18

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Бобковой С.Ю.

судей (заседателей) _____

протокол судебного заседания вел секретарь судебного заседания Щечоева Л.М.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску (заявлению) _____

ИП Лысенкова Антонак ООО «ЖК»3 лицо: Ермаков М.А.о взыскании 1.485.285руб.10коп.

при участии в заседании _____

от истца: Вознесенская Н.В.от ответчика: не явился, извещенот 3 лица: не явился, извещен

установил:

ИП Лысенков Антон обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «ЖК» при участии третьего лица Ермакова М.А. о взыскании о взыскании 990.190руб.07коп. неустойки за период с 02.07.2016г. по 06.09.2018г. в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по договору №069/ДДУ401/2015 СБ от 24.04.2015г. участия в долевом строительстве в части соблюдения сроков сдачи

объекта в эксплуатацию, 495.095руб.03коп. штрафа за неисполнение в досудебном порядке требования об уплате неустойки.

В судебном заседании истец настаивал на удовлетворении заявленных требований.

Ответчик и третье лицо в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом. Ответчик требования истца не оспорил, отзыв на иск не представил. Дело рассмотрено в порядке ст.ст.123,131,137,156 АПК РФ.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Как усматривается из материалов дела, между ООО «ЖК» (Застройщик) и Ермаковым М.А. (Участник долевого строительства) был заключен Договор участия в долевом строительстве №069/ДДУ401/2015 СБ от 24.04.2015г., по условиям которого Застройщик принял на себя обязательства построить многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства - квартиру.

Согласно ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее - ФЗ-214) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является существенным условием договора об участии в долевом строительстве.

В соответствии с условиями договора срок передачи объекта установлен до 01.07.2016г.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 ФЗ-214 в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается в двойном размере.

Участник долевого строительства свои обязательства перед ответчиком по оплате цены договора выполнил своевременно и в полном объеме, выплатив ответчику денежные средства, установленные договором участия в долевом строительстве, однако в нарушение условий Договора участия в долевом строительстве объект долевого строительства в установленный срок передан не был, в связи с чем на основании пункта 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в

некоторые законодательные акты Российской Федерации» у дольщика возникло право на взыскание законной неустойки.

Доказательств уклонения участника долевого строительства от принятия исполнения ответчиком не представлено.

Участник долевого строительства направил в адрес ответчика претензию с требованием выплатить неустойку за просрочку передачи объекта, однако ответчик оставил требование без ответа и удовлетворения, в связи с чем у участника долевого строительства возникло право требования уплаты штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, предусмотренного статьей 13 Закона РФ «О защите прав потребителей».

По договору уступки права требования (цессии) дольщик уступил истцу право требования к ответчику неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства, а также право требования по взысканию штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований.

Истец направил в адрес ответчика уведомление о проведенной уступке прав требования, а также требование о выплате неустойки и штрафа, однако ответчик оставил претензию истца без ответа и удовлетворения, что послужило основанием для обращения истца в суд с настоящим иском.

В соответствии с п. 1 ст. 11 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора.

Согласно абз. 1 п. 21 Информационного письма Президиума ВАС РФ №120 от 30.10.2007г. перевод обязанности по уплате сумм имущественных санкций без перевода обязанности по уплате основного долга не противоречит законодательству.

В соответствии с п. 1 ст. 385 ГК РФ, должник вправе не исполнять обязательство новому кредитору до предоставления ему доказательств перехода права к этому кредитору, за исключением случаев, если уведомление о переходе права получено от первоначального кредитора. Уведомление должника о переходе права имеет для него силу независимо от того, первоначальным или новым кредитором оно направлено.

В соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», 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, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В соответствии с п. 2 ст. 6 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», 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 соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992г. №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.

Согласно п. 1 ст. 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.

В настоящем деле к истцу по договору уступки перешло существовавшее у участника долевого строительства право на взыскание неустойки, а также штрафа, что 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 участника долевого строительства 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 застройщик был уведомлен о состоявшейся 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. При этом требование об уплате неустойки застройщиком не исполнено ни первоначальному, ни новому кредитору.

При таких условиях, так как факт просрочки исполнения обязательств подтвержден материалами дел, а соразмерность размера неустойки последствиям нарушения предполагается, при недоказанности обратного и отсутствии ходатайства о снижении размера неустойки, изучив и оценив в совокупности все представленные в материалах дела доказательства, суд находит требования истца подлежащими удовлетворению как заявленные правомерно, подтвержденные материалами дела, основанные на нормах действующего законодательства и не оспоренные ответчиком.

Расходы по госпошлине возлагаются на ответчика.

Руководствуясь ст.ст.307,309,330 ГК РФ, ст.ст.110,123,131, 156,167-171,176 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Взыскать с ООО «ЖК» в пользу ИП Лысенкова Антона 990.190руб.07коп. неустойки, 495.095руб.03коп. штрафа, 27.853руб. расходов по госпошлине.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Бобкова С.Ю.