



**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 декабря 2018 года

Дело №А41-84438/18

Резолютивная часть решения объявлена 19 декабря 2018 года

Полный текст решения изготовлен 25 декабря 2018 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Н.В. Плотникова при ведении протокола судебного заседания Е.О. Бороева рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению Ип Лысенков А. к ООО "РИВАС МО" о взыскании при участии в заседании: согласно протоколу

**УСТАНОВИЛ:**

Ип Лысенков А. обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к ООО "РИВАС МО" о взыскании, в соответствии с уточнениями в порядке ст. 49 АПК РФ, неустойки по Договору №НХБ-57(кв)-2/4/2(1)-1 за период с 01.01.2018 г. по 27.11.2018 г. в размере 446 671,26 руб., штрафа в размере 223 335,63 руб., расходов по оплате госпошлины в размере 14 480 руб.

Истец настаивал на исковых требованиях.

Ответчик возражал против уточненных исковых требований по доводам, изложенным в отзыве, заявил о применении ст. 333 ГК РФ.

Третье лицо явилось, возражений не представило.

Выслушав представителей сторон спора, рассмотрев материалы дела, полно и всесторонне исследовав представленные доказательства, изучив их в совокупности, суд установил следующее.

30.12.2016 г. между Талашевым Виталием Александровичем и ООО "РИВАС МО" был заключен Договор участия в долевом строительстве № НХБ-57(кв)-2/4/2(1)-1.

Предметом Договора долевого участия являлось строительство Застройщиком 17-ти этажного дома по строительному адресу: Московская область, Красногорский муниципальный район, городское поселение Нахабино, р.п. Нахабино, ул. Красноармейская, стр. корп. 57, вблизи д. 49, на земельном участке с кадастровым номером: 50:11:0030203:4040, 50:11:0030203:4039 и передача Участнику долевого строительства Квартиры со следующими характеристиками: секция 2, этаж 4, № 251, количество комнат - 1, общая проектная площадь 42 кв.м.

В силу п. 5.1. Договора, крайний срок сдачи объекта установлен сторонами до 31.12.2017 г.

Цена Договора долевого участия в соответствии с п. 4.1. Договора, составила 2 698 920 руб.

Талашевым В.А. свои обязательства перед Застройщиком по оплате цены Договора участия выполнил своевременно и в полном объеме, выплатив Ответчику денежные средства, установленные Договором долевого участия, что подтверждается платежными документами, представленными в материалы дела.

В нарушение положений Договора объект долевого участия был передан Участнику долевого строительства 27.11.2018 г.

21.05.2018 г., учитывая грубое нарушение Застройщиком условий вышеуказанного Договора, с целью досудебного урегулирования возникшего спора Участник долевого строительства отправил в адрес Застройщика претензию с просьбой об уплате неустойки, а так же штрафа, за неудовлетворения требований в добровольном порядке.

04.06.2018 г. Участник и Индивидуальный Предприниматель Лысенков Антон заключили договор № ТВА-РМО-2018 уступки права требования (в том числе судебного) по Договору №НХБ-57(кв)-2/4/2(1)-1 участия в долевом строительстве неустойки (пени) и штрафной санкции в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей.

Согласно условиям Договора цессии, Истец принял право требования в части нарушения сроков передачи квартиры за период с 01.01.2018 г. по 27.11.2018 г. На 27.11.2018 г. неустойка составила – 446 671,26 руб., а также штрафной санкции - в размере пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом.

30.08.2018 г. Участник долевого строительства направил в адрес Застройщика уведомление об уступке права требования неустойки по договору участия в долевом строительстве.

30.08.2018 г. Истцом в адрес Ответчика была направлена досудебная претензия с требованием об уплате неустойки и штрафа.

Поскольку направленная претензия от 30.08.2018 г. оставлена ответчиком без удовлетворения, начисленная неустойка не оплачена, истец обратился в арбитражный суд с рассматриваемым иском заявлением.

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.

Судом установлено, что предусмотренный договором долевого участия срок передачи квартиры участнику застройщиком был нарушен.

Договор уступки, заключенный между третьим лицом и истцом после наступления сроков передачи квартиры, содержал условие о передаче права на взыскание от застройщика неустойки на основании части 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве, а также штрафа, предусмотренного пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей.

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 (пункт 1 статьи 382 ГК РФ).

Согласно статье 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.

Применительно к договору участия в долевом строительстве его участник вправе уступить новому кредитору принадлежащие ему права требования к застройщику о передаче объекта долевого строительства в соответствии с требованиями статьи 11 Закона об участии в долевом строительстве и в порядке, установленном ГК РФ.

Об иных правах, которые могут быть переданы по договору уступки участником долевого строительства, в частности в отношении неустойки, предусмотренной частью 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве, разъяснено в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2015), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25.11.2015.

Из Обзора следует, что если законом или договором не предусмотрено иное, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том же объеме и на тех же условиях, которые существовали к моменту перехода права, включая право на неустойку. Указанная правовая позиция сформирована по договору участия в долевом строительстве и в отношении неустойки, предусмотренной Законом об участии в долевом строительстве.

Таким образом, в случае нарушения застройщиком срока передачи объекта инвестирования, обусловленного договором участия в долевом строительстве, его участник вправе требовать от должника уплаты неустойки, которая, в соответствии со статьей 384 ГК РФ, может быть им передана наряду с правами в отношении объекта долевого строительства новому кредитору.

В пункте 14 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" (далее - постановление Пленума N 54) разъяснено, что уступка требования об уплате неустойки, начисляемой в связи с нарушением обязательства, в том числе подлежащей выплате в будущем, допускается как одновременно с уступкой основного требования, так и отдельно от него.

Дольщик передал по договору уступки истцу право на взыскание неустойки, существовавшее у нее как у участника договора долевого строительства к моменту перехода права, и это 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 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 первый кредитор в основном обязательстве уведомил застройщика о состоявшейся между ним и истцом 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.

Требование cedenta об уплате неустойки застройщиком не исполнено ни первоначальному, ни новому кредитору.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 14 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", заявляя о недействительности договора цессии, должник должен доказать, каким образом оспариваемое соглашение об уступке права нарушает его права и обязанности.

Пункт 2 Постановления N 54 разъясняет, что 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 отсутствие регистрации указанный договор не влечет юридических последствий для третьих лиц, которые не знали и не должны были знать о его заключении.

Несоблюдение cedентом и цессионарием указанного требования о государственной регистрации, а равно и формы уступки не влечет негативных последствий для должника, предоставившего исполнение цессионарию на основании полученного от cedента надлежащего письменного уведомления о соответствующей уступке (статья 312 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 20 Постановления N 54 если уведомление об уступке направлено должнику первоначальным кредитором, то по смыслу абзаца второго пункта 1 статьи 385, пункта 1 статьи 312 ГК РФ исполнение, совершенное должником в пользу указанного в уведомлении нового кредитора, по общему правилу, считается предоставленным надлежащему лицу, в том числе в случае недействительности договора, на основании которого должна была производиться уступка.

По смыслу разъяснений, приведенных в пунктах 2, 20 Постановления N 54, недействительность уступки требования не влияет на правовое положение должника, который при отсутствии спора между cedентом и цессионарием не вправе отказать в исполнении лицу, которое указал ему кредитор, на основании статьи 312 ГК РФ.

Согласно абзацам 4 - 5 пункта 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Постановление N 25), поведение стороны может быть признано недобросовестным по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если другие стороны на них не ссылались. Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения применяет меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны.

Из пункта 70 Постановления N 25 следует, что сделанное в любой форме заявление о недействительности (ничтожности, оспоримости) сделки и о применении последствий

недействительности сделки (требование, предъявленное в суд, возражение ответчика против иска и т.п.) не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность лицо действует недобросовестно, в частности, если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки (пункт 5 статьи 166 ГК РФ).

Ссылка должника на отсутствие государственной регистрации или недействительность уступки права требования по взысканию неустойки и штрафа, которые он должен уплатить в силу закона, с целью освободиться от такой уплаты в данном случае рассматривается в качестве недобросовестного поведения.

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 снижении неустойки на основании ст.333 ГК РФ.

В соответствии со ст.333 ГК РФ и разъяснениями, данными в пункте 69 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016г. №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).

В пункте 42 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 6 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №8 от 01 июля 1996 года «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» указывается, что при решении вопроса об уменьшении неустойки (статья 333 Гражданского кодекса Российской Федерации) необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. При оценке таких последствий судом могут приниматься во внимание, в том числе обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства (цена товаров, работ, услуг; сумма договора и т.п.).

В соответствии с пунктом 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 декабря 2011 года №81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», судам при рассмотрении вопроса о необходимости снижения неустойки по заявлению ответчика 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 использования 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.

Учитывая компенсационный характер неустойки, суд полагает возможным снизить размер подлежащей взысканию с ответчика неустойки до 223 336 руб.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей, п.46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданский дел по спорам о защите прав потребителей» с ответчика в пользу истца также подлежит взысканию штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом.

Требования истца суд находит подлежащим удовлетворению частично.

Расходы по уплате госпошлины в соответствии с ст. 110 АПК РФ и НК РФ возлагаются на ответчика.

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

**РЕШИЛ:**

Взыскать с ООО "РИВАС МО" в пользу Ип Лысенков А. неустойку в размере 223 336 руб. штраф в размере 111 668 руб., расходы по госпошлине в размере 14 480 руб., в остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано.

**Судья**

**Н.В. Плотникова**