



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

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

г.Москва  
05 марта 2019 года

Дело №А41-1487/19

Резолютивная часть решения объявлена 05 марта 2019 года.  
Полный текст решения изготовлен 05 марта 2019 года.

Арбитражный суд Московской области в составе:  
председательствующий судья Ж.П. Борсова,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Одинаевым Х.Н., рассмотрел в судебном заседании дело по иску индивидуального предпринимателя Вознесенской Натальи Валерьевны к ООО "СТРОЙИНВЕСТ"(ИНН 5036123478, ОГРН 1125074012689), третье лицо: Яковлев Павел Сергеевич, о взыскании неустойки, штрафа, при участии в судебном заседании:  
от истца: Шадрина Л.А., представитель по доверенности от 10.12.2018,  
от ответчика: Ушаков И.А., представитель по доверенности от 11.01.2019,  
от третьего лица: не явился. Извещен надлежащим образом.

Лица, участвующие в деле, о времени и месте рассмотрения заявления извещены надлежащим образом, в том числе публично, путем размещения информации о времени и месте судебного заседания на сайте суда.

Лицам, участвующим в деле, процессуальные права и обязанности разъяснены. Отводов суду, ходатайств не заявлено.

Рассмотрев материалы дела, суд

**УСТАНОВИЛ:**

Индивидуальный предприниматель Вознесенская Наталья Валерьевна обратилась в арбитражный суд с иском к ООО "СТРОЙИНВЕСТ"(ИНН 5036123478, ОГРН 1125074012689), третье лицо: Яковлев Павел Сергеевич, о взыскании неустойки в размере 1 028 774,60 руб., штрафа в размере 514 387,30 руб.

Представитель истца поддержал заявленные требования в полном объеме по основаниям, изложенным в иске.

Представитель ответчика по иску возражал по основаниям, изложенным в отзыве.

Представитель третьего лица, надлежащим образом извещенного, в судебное заседание не явился. Дело рассмотрено в порядке ст.ст. 123, 156 АПК РФ.

Заслушав представителей сторон спора, исследовав письменные материалы дела, арбитражный суд приходит к следующему.

23 марта 2015 года между ООО «СТРОЙИНВЕСТ» (далее Застройщик) и ООО «МК-Строй» был подписан договор №101/3-11-6 участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее ДДУ).

21 февраля 2017 года на основании договора №101/3-11-6У уступки права требования по Договору участия в долевом строительстве №101/3-11-6 от 23 марта 2015 года ООО «МК-Строй» передало право требования к ООО «СТРОЙИНВЕСТ» Яковлеву Павлу Сергеевичу (далее Участник долевого строительства).

Согласно п. 1.1. ДДУ Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) 4-х секционный многоквартирный жилой дом, состоящий из 3 жилых секций переменной этажности - 17-17-15-11 этажей с подземным гаражом, двухуровневыми нежилыми помещениями офисного-выставочного назначения, верхним техническим этажом, техподпольем и гаражом, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Рабочая, д.4. Кадастровые номера земельных участков: 50:55:0030321:120; 50:55:0030321:7., а Участник обязуется оплатить обусловленную цену и принять Объект долевого строительства.

Согласно п. 1.4. Договора № 101/3-11-6 от 23 марта 2015 года Застройщик передает участнику долевого строительства Объект долевого строительства - квартира, расположенная в доме на 11 этаже, секция 3, условный номер НО, 1 комната, общей проектной площадью 46,45 кв.м. Согласно п. 3.2. ИДУ цена Объекта № 1 составила 3 849 900 руб. 00 коп.

Согласно п. 3.2. ДДУ цена Объекта № 2 составила 2 787 000 руб. 00 коп.

Согласно п.2.2. Договора, срок передачи Объекта долевого строительства Участнику установлен до 28 февраля 2017 года.

До настоящего момента Объект Участнику передан не был.

Таким образом, застройщиком был нарушен предусмотренный ДДУ срок передачи квартиры Участнику.

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

Таким образом, Ответчик не исполнил принятые на себя обязательства и нарушил сроки передачи Объектов Участнику.

12 ноября 2018 года Участником долевого строительства в адрес застройщика была направлена претензия с требованием об уплате неустойки, которая была получена Ответчиком, но оставлена без удовлетворения.

06 декабря 2018 года Участником долевого строительства в адрес застройщика было направлено уведомление о переходе права требования неустойки и штрафа за нарушение ДДУ по договору уступки права (требования) с приложением заверенной копии самого договора уступки и акта к нему, которое получено Ответчиком.

06 декабря 2018 года Истцом в адрес Ответчика была направлена досудебная претензия с требованием об уплате неустойки и штрафа с приложением договора уступки и акта к нему, которая была получена Ответчиком, но оставлена без удовлетворения.

Таким образом, сроки передачи Объекта, предусмотренные ДДУ, Застройщиком были нарушены, а досудебные претензии Ответчиком были оставлены без удовлетворения, в связи с чем, Истец вынужден обратиться в суд с данным иском.

26 ноября 2018 года между Яковлевым Павлом Сергеевичем (далее также «Цедент») и Индивидуальным предпринимателем Вознесенской Натальей Валерьевной ОГРНИП 318505300127615 ИНН 524563073540 (далее «Цессионарий») был заключен договор уступки права (требования) № ЯПС-СИ-2018, согласно п. 1.1 которого Цедент передает (уступает), а Цессионарий принимает право (требование) в отношении ООО «СтройИнвест» (ИНН 5036123478, ОГРН1125074012689), адрес места нахождения: 142100, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, ГОРОД ПОДОЛЬСК, УЛИЦА ФЕВРАЛЬСКАЯ, ДОМ 65, ЭТАЖ 2, ПОМЕЩЕНИЕ 49 (далее также - «Должник» или «Застройщик»), возникшее у Цедента в связи с ненадлежащим исполнением Должником условий договора участия в долевом

строительстве №101/3-11-6 от 23 марта 2015 года (с учетом Договора №101/3-11-6У уступки права требования от 21 февраля 2017 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" (две вышеуказанные неустойки именуется далее «Долг»).

Предметом указанного договора является 4-х секционный многоквартирный жилой дом, состоящий из 3 жилых секций переменной этажности - 17-17-15-11 этажей с подземным гаражом, двухуровневыми нежилыми помещениями офисного-выставочного назначения, верхним техническим этажом, техподпольем и гаражом, расположенный по строительному адресу: Московская область, г. Подольск, ул. Рабочая, д.4. Кадастровые номера земельных участков: 50:55:0030321:120; 50:55:0030321:7.

Согласно п. 1.4. Договора № 101/3-11-6 от 23 марта 2015 года Застройщик передает участнику долевого строительства Объект долевого строительства - квартира, расположенная в доме на 11 этаже, секция 3, условный номер ПО, 1 комната, общей проектной площадью 46,45 кв.м.

1.2.Право (требование) на получение (взыскание) с Должника долга, указанное в п. 1.1. Договора, переходит в том объеме и на тех условиях, которые существуют к моменту перехода права в соответствии с положениями ст. 384 ГК РФ. Цедент уступает Цессионарию право требования долга за период времени с 01 марта 2017 года до дня подписания Цедентом и Застройщиком акта приема-передачи указанного объекта.

1.3. На момент подписания настоящего Договора объект долевого строительства Застройщиком Цеденту не передан.

1.4. Право (требование) самого объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, от Цедента к Цессионарию не переходит.

Договор уступки был исполнен цедентом, что подтверждается Актом приема-передачи правоустанавливающих документов, являющимся неотъемлемым приложением к договору уступки.

Данные обстоятельства и послужили основанием для обращения в суд.

Рассматривая данный спор по существу, суд исходит из следующего.

В силу [статьи 309](#) ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой ([пункт 1 статьи 329](#) ГК РФ).

Отношения, возникшие из договора долевого участия в строительстве, регулируются нормами [Закона](#) об участии в долевом строительстве.

Согласно [статье 6](#) Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. 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 данной [статьей](#) неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии с [частью 9 статьи 4](#) Закона об участии в долевом строительстве к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется

законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной названным федеральным [законом](#).

[Пунктом 6 статьи 13](#) Закона о защите прав потребителей установлено, что 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

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 Яковлева П.С. 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 cedента 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).

Как следует из материалов дела, cedент уведомил о состоявшейся уступке права требования неустойки и штрафа.

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).

Исходя из вышеизложенного, отсутствие государственной регистрации или недействительность уступки права требования по взысканию неустойки и штрафа, которые должник должен уплатить в силу закона, не препятствует ее взысканию.

Подлежит отклонению ходатайство ответчика об оставлении искового заявления без рассмотрения в связи с несоблюдением досудебного порядка урегулирования спора, так как 12 ноября 2018 года Участником долевого строительства в адрес застройщика была направлена претензия с требованием об уплате неустойки, которая была получена Ответчиком, но оставлена без удовлетворения.

06 декабря 2018 года Участником долевого строительства в адрес застройщика было направлено уведомление о переходе права требования неустойки и штрафа за нарушение ДДУ по договору уступки права (требования) с приложением заверенной копии самого договора уступки и акта к нему, которое получено Ответчиком.

06 декабря 2018 года Истцом в адрес Ответчика была направлена досудебная претензия с требованием об уплате неустойки и штрафа с приложением договора уступки и акта к нему, которая была получена Ответчиком, но оставлена без удовлетворения.

Также подлежат отклонению доводы ответчика о том, что истцом неверно определен период расчета неустойки.

Согласно п. 2.2. Договора: «передача объекта долевого строительства осуществляется в течение двух месяцев с момента получения разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, но не ранее выполнения Участником долевого строительства своих финансовых обязательств по Договору. Ориентировочный срок ввода в эксплуатацию 4 квартал 2016 г. В случае если строительство Дома не может быть завершено в предусмотренный настоящим Договором срок, Застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику долевого строительства уведомление с соответствующей информацией. При переносе срока ввода Дома в эксплуатацию срок передачи Объекта долевого строительства сдвигается на указанный срок переноса. При этом Застройщик и Участник долевого строительства договорились, что Застройщик вправе перенести срок ввода Дома в эксплуатацию не более чем на 6 (шесть) месяцев без применения каких-либо санкций в отношении Застройщика. Данный пункт является соглашением Сторон настоящего договора и не требует подписания каких-либо дополнительных соглашений к настоящему договору.

Как полагает ответчик, Договором установлено, что крайний срок получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен как 30.12.2016 г., а крайний срок передачи объекта долевого строительства составляет плюс 2 месяца с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, то есть 28.02.2017 г. Также п. 2.2. Договора установлена возможность переноса срока ввода объекта в эксплуатацию не более чем на 6 (шесть) месяцев без применения санкций в отношении Застройщика. Таким образом, на основании п. 2.2. Договора новый крайний срок ввода объекта в эксплуатацию определен как 30.06.2017 г., соответственно новый крайний срок передачи объекта долевого строительства составляет плюс 2 месяца с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, то есть 30.08.2017 г.



В связи с этим, по мнению ответчика, период просрочки обязательства Застройщика по передаче объекта долевого строительства может быть рассчитан только начиная с 31.08.2017 г., а не с 01.03.2017 г.

Однако, ответчиком в материалы дела не представлены доказательства направления уведомления в адрес участника долевого строительства о переносе сроков окончания строительства. Представленные в материалы дела опись вложения в письмо и почтовую квитанцию суд оценивает критически, так как из описи невозможно определить адресата, а квитанция является нечитаемой копией.

Ответчиком заявлено ходатайство об уменьшении размера начисленной неустойки по правилам статьи 333 ГК РФ, рассматривая которое, арбитражный суд находит основания для его удовлетворения, ввиду следующего.

В соответствии с ч.1 ст.330 ГК РФ неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В силу [пункту 1 статьи 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Положениями [ст. 333](#) ГК РФ суду предоставлено право снижения подлежащей уплате неустойки в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства.

В соответствии с разъяснениями, данными в [п. 73](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки.

В [пункте 77](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" также разъяснено, что снижение размера договорной неустойки, подлежащей уплате коммерческой организацией, индивидуальным предпринимателем, а равно некоммерческой организацией, нарушившей обязательство при осуществлении ею приносящей доход деятельности, допускается в исключительных случаях, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства и может повлечь получение кредитором необоснованной выгоды ([пункты 1 и 2 статьи 333](#) ГК РФ).

В соответствии с разъяснениями, данными в [п. 75](#) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств", при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования ([пункты 3, 4 статьи 1](#) ГК РФ).

Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым

физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

Установив основания для уменьшения размера неустойки, суд снижает сумму неустойки.

В п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 N 81 "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации" содержатся разъяснения, в соответствии с которыми, 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.

Снижение неустойки ниже однократной учетной ставки Банка России на основании соответствующего заявления ответчика допускается лишь в экстраординарных случаях, когда убытки кредитора компенсируются за счет того, что размер платы за пользование денежными средствами, предусмотренный условиями обязательства (заем, кредит, коммерческий кредит), значительно превышает обычно взимаемые в подобных обстоятельствах проценты.

Исследовав представленные доказательства, арбитражный суд пришел к выводу, что размер неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ подлежит уменьшению до 514 387,30 руб.

Требованием истца также является взыскание штрафа в соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей».

Право требования указанного штрафа у истца возникло также на основании вышеуказанных договоров уступки прав между Участниками долевого строительства и истцом.

Рассматривая данное требование, суд исходит из следующего.

В соответствии со ст. 27 Закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее - Закон о защите прав потребителей) исполнитель обязан осуществить выполнение работы (оказание услуги) в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг) или договором о выполнении работ (оказании услуг), при этом, срок выполнения работы (оказания услуги) может определяться датой (периодом), к которой должно быть закончено выполнение работы (оказание услуги) или (и) датой (периодом), к которой исполнитель должен приступить к выполнению работы (оказанию услуги).

В силу ст. ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства, при этом, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допустим.

Как указано в ст. 314 Гражданского кодекса Российской Федерации, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого срока.

В соответствии с п. 1 ст. 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой.

Согласно п. 1 ст. 330 Гражданского кодекса Российской Федерации должник обязан уплатить кредитору определенную законом или договором неустойку в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В силу ст. 332 Гражданского кодекса Российской Федерации кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.



При этом, Верховный Суд Российской Федерации в п. 22 «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) указал, что размер неустойки, уплачиваемой застройщиком участнику долевого строительства в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, определяется исходя из цены договора - размера денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Кроме того, как следует из п. 9 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом об участии в долевом строительстве.

При этом, как разъяснил Верховный Суд Российской Федерации в п. 10 "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) к отношениям застройщика и участника долевого строительства - гражданина, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется в соответствии с частью 9 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве.

В силу п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с исполнителя за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 46 Постановления от 28 июня 2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданский дел по спорам о защите прав потребителей» также указал, что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Участник долевого строительства обращался к Ответчику с требованием в досудебном порядке выплатить неустойку. Ответчик не исполнил данное требование в добровольном порядке, претензию потребителя оставил без ответа. Следовательно, у cedenta возникло право требования к ответчику штрафа в соответствии с п. 6 ст. 13 ЗПП.

В силу договора уступки прав (цессии) к истцу перешло, в том числе, право требования к Ответчику суммы штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, что составляет 257 193,65 руб., то есть 50% от присужденной суммы неустойки.

Судебные расходы распределяются в соответствии со ст. 110 АПК РФ и возлагаются на ответчика.

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

**РЕШИЛ:**

Взыскать с ООО "СТРОЙИНВЕСТ"(ИНН 5036123478, ОГРН 1125074012689) в пользу индивидуального предпринимателя Вознесенской Натальи Валерьевны неустойку в размере 514 387,30 руб., штраф в размере 257 193,65 руб.

Взыскать с ООО "СТРОЙИНВЕСТ"(ИНН 5036123478, ОГРН 1125074012689) в доход федерального бюджета госпошлину в размере 28 432,00 руб.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца через Арбитражный суд Московской области.

**Судья**

**Ж.П. Борсова**