



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

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

22 ноября 2018 года

Дело №А41-77509/18

Резолютивная часть решения объявлена 13 ноября 2018 года  
Полный текст решения изготовлен 22 ноября 2018 года.

Арбитражный суд Московской области в составе:  
председательствующий судья Н.В. Плотникова, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Михеевой А.И., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению ООО "ЮК ОЛИВИЯ" к ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТОМСТРОЙ",  
при участии в судебном заседании - согласно протоколу,  
Рассмотрев материалы дела, суд

**УСТАНОВИЛ:**

ООО "ЮК ОЛИВИЯ" обратилось в арбитражный суд с исковым заявлением к ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТОМСТРОЙ" о взыскании неустойки в размере 395 766,54 руб., штрафа в размере 197 883,27 руб.

Истец поддержал исковые требования.

Ответчик возражал по основаниям, изложенным в отзыве, заявил о применении ст. 333 ГК РФ.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Как усматривается из материалов дела, между ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТОМСТРОЙ" (Застройщик) и Титовой Т.О., Меркуловым А.С. был заключен договор № 35-ЗБ от 22.08.2016 г., участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома № 3, расположенного по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1.

Согласно п. 2.1.1 договора участия в долевом строительстве Объектом долевого строительства является квартира № 115, расположенная в вышеуказанном многоквартирном жилом доме, площадью 36,77 кв.м.

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 п. 6.1 договора срок передачи объекта установлен до 28.02.2017 г.

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.

13 мая 2017 года Участником долевого строительства в адрес застройщика была направлена претензия с требованием об уплате неустойки.

28 июня 2017г. Титова Т.О., Меркулов А.С. (Цедент) и ООО "ЮК ОЛИВИЯ" (Цессионарий) заключили договор уступки права (требования), согласно условиям которого Цеденты передают (уступают), а Цессионарий принимает право (требование) в отношении ООО «ТОМСТРОЙ», возникшее у Цедентов в связи с ненадлежащим исполнением Должником условий договора участия в долевом строительстве № 35-3Б от 22 августа 2016 года в части получения неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, а также штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований о выплате вышеуказанной неустойки в соответствии с ФЗ «О защите прав потребителей» (п. 1.1 Договора).

29 июня 2017 года Участниками долевого строительства в адрес застройщика было направлено уведомление о переходе права требования неустойки и штрафа и досудебная претензия.

29 июня 2017 года Истцом была направлена досудебная претензия.

23 апреля 2018 года истцом повторно направлена досудебная претензия с требованием об уплате неустойки и штрафа.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим иском.

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.

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 применении ст. 333 ГК РФ и снижении размера неустойки.

В соответствии с [п. 1 ст. 333](#) ГК РФ, 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.

Уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды ([п. 2 ст. 333](#) ГК РФ).

Если при рассмотрении дела по правилам суда первой инстанции ответчик заявил о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства и представил соответствующие доказательства, однако суд первой инстанции не уменьшил ее размер либо уменьшил, но истец или ответчик не согласен с суммой неустойки, суд апелляционной инстанции по жалобе стороны решает вопрос о соразмерности неустойки исходя из доказательств, имеющихся в деле и дополнительно представленных.

Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств и др. ([п. 2](#) Информационного письма Президиума ВАС РФ от 14.07.97 N 17 "Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 ГК РФ").

Согласно [п. 3](#) Информационного письма Президиума ВАС РФ от 14.07.97 N 17 "Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 ГК РФ" доказательства, подтверждающие явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательств, представляются лицом, заявившим ходатайство об уменьшении неустойки.

Для применения [ст. 333](#) ГК РФ арбитражный суд должен располагать данными, позволяющими установить явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства (о сумме основного долга, о возможном размере убытков, об установленном в договоре размере неустойки и о начисленной общей сумме, о сроке, в течение которого не исполнялось обязательство, и др.).

В соответствии со [статьей 330](#) Гражданского кодекса Российской Федерации по требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно [статье 65](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований.

Поскольку ходатайство о применении [статьи 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации заявлено ответчиком в суде первой инстанции, то он и должен представить доказательства, подтверждающие явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства.

С учетом представленных ответчиком доказательств арбитражный суд решает вопрос о наличии или отсутствии оснований для применения указанной [статьи](#).

Положения [статьи 333](#) ГК РФ предоставляют суду право уменьшить подлежащую уплате неустойку, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, но не обязывают его сделать это.

Учитывая, что доказательств, подтверждающих явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательств, суду не представлено, оснований для применения [статьи 333](#) ГК РФ не имеется.

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 в данной части суд также находит подлежащим удовлетворению.

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 "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТОМСТРОЙ" в пользу ООО "ЮК ОЛИВИЯ" неустойку в размере 395 766 руб.54 коп., штраф в размере 197 883 руб.27 коп., расходы по госпошлине в размере 14 873 руб.

Решение может быть обжаловано.

**Судья**

**Н.В. Плотникова**