



**Арбитражный суд Московской области**  
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18  
<http://asmo.arbitr.ru/>  
**Именем Российской Федерации**

**РЕШЕНИЕ**

г. Москва  
15 июня 2018 года

Дело № А41-24996/2018

Арбитражный суд Московской области в составе судьи А.С. Сергеевой рассмотрев в порядке упрощенного производства исковое заявление индивидуального предпринимателя Лихачева Андрея Анатольевича к ООО «Южные горки» о взыскании неустойки, штрафа третьи лица: Захаров Станислав Сергеевич

**без вызова сторон**

**УСТАНОВИЛ:**

Индивидуальный предприниматель Лихачев Андрей Анатольевич (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «Южные горки» (далее – ответчик) о взыскании неустойки за период с 01.07.2017 по 30.03.2018 в размере 328 723, 42 руб., начисленной вследствие нарушения обязательств по передаче объекта долевого участия по договору участия в долевом строительстве № 9/5 от 14.07.2016; штрафа на основании Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» в размере 50 % от взысканной с ООО «Южные горки» суммы.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 227 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) дело рассмотрено в порядке упрощенного производства.

Стороны о принятии искового заявления в порядке упрощенного производства извещены надлежащим образом в порядке статей 121, 123 АПК РФ, в том числе путем размещения информации о рассмотрении спора и материалов дела на Интернет сайте арбитражного суда.

В отзыве на иск ответчик возражал против удовлетворения заявленных истцом требований.

Исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, суд считает, что иск подлежит частичному удовлетворению.

Как следует из материалов дела между ООО «Южные горки» (застройщик) и Захаровым С.С. (участник) был заключен договор участия в долевом строительстве № 9/5 от 14.07.2016.

Данный договор зарегистрирован 22.07.2016 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

В соответствии с условиями Договора участия в долевом строительстве, застройщик принял на себя обязательство с привлечением других лиц построить Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу: МО, Ленинский р-н, городское поселение Горки Ленинские, пос. Мещерино, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома передать участникам объект долевого строительства – однокомнатная квартира, проектная площадь 29, 94 кв.м., секция 1, этаж 1, условный номер 5, а участник уплатить обусловленную договором цену.

В соответствии с пунктом 4.1 Договора стоимость объекта (квартиры) составляет 2 183 000 руб.

Обязательства по оплате были исполнены участником в полном объеме, что подтверждается представленными в материалы дела платежными документами.

Срок передачи объекта долевого строительства не позднее 30.06.2017 (пункт 5.1).

Судом установлено, что фактически объект не был передан участнику.

Захаровым С.С. ответчику была направлена претензия с требованием о выплате неустойки на основании части 2 статьи 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 Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ).

Указанная претензия была оставлена ответчиком без удовлетворения.

Между Захаровым С.С. и ИП Лихачевым А.А. был заключен договор уступки права (требования) № ЗСС-ЮГ-2017 от 11.11.2017, на основании которого cedent уступил право требования к ООО «Южные горки» о выплате неустойки, штрафа за ненадлежащее исполнение ООО «Южные горки» своих обязательств по договору № 9/5 от 14.07.2016.

Истец также обратился к ответчику с требованием о выплате неустойки, которая была оставлена без удовлетворения.

В силу части 1 статьи 4 Закона № 214-ФЗ по договору участия в долевом строительстве (далее - договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно части 1 статьи 6 Закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

В силу статьи 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.

Пунктом 2 статьи 6 Закона № 214-ФЗ 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.

Представленный истцом расчет неустойки судом проверен и признан верным.

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 (статья 333 ГК РФ).

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 73 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее – постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7), 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 (часть 1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ).

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 (пункт 75 постановления Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7).

Арбитражный суд, принимая во внимание незначительность периода просрочки, значительное превышение ставки законной неустойки над средними величинами банковского процента по кредитам и депозитам, отсутствие у кредитора (участника долевого строительства) каких-либо убытков, с учетом положений статьи 71 АПК РФ, статьи 333 ГК РФ, считает необходимым снизить размер неустойки до 164 361, 71 руб.

Истцом заявлено требование о взыскании штрафа на основании Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» в размере 50 % от взысканной с ООО «Южные горки» суммы.

Согласно статье 6 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 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.

Штраф, установленный упомянутой нормой, по своей правовой природе является неустойкой - мерой ответственности ответчика перед первоначальными кредиторами за отказ в добровольном удовлетворении их требований о выплатах денежных средств.

В соответствии с частью 1 статьи 382, частью 2 статьи 384 ГК РФ (в редакции от 05.05.2014), абзацем 1 и 6 пункта 21 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.10.2007 № 120, первоначальные кредиторы вправе передавать требование к ответчику о взыскании сумм имущественных санкций, то есть вправе заключать договор цессии.

При таких обстоятельствах суд находит обоснованным заявление истцом требование штрафа на основании Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» в размере 50 % от взысканной с ООО «Южные горки» суммы.

В соответствии со статьей 110 АПК РФ расходы по уплате государственной пошлины относятся на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 171, 176, 226-229 АПК РФ, суд

#### **РЕШИЛ:**

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Южные горки» в пользу индивидуального предпринимателя Лихачева Андрея Анатольевича неустойку в размере 164 361, 71 руб.; штраф на основании Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» в размере 82 180, 85 руб.; расходы по уплате государственной пошлины в размере 16 230 руб.

В удовлетворении остальной части заявленных требований отказать.

Взыскать с ООО «Южные горки» в доход федерального бюджета государственную пошлину по иску в размере 12 862 руб.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в порядке статьи 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья

А.С. Сергеева