



**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**

г.Москва  
27 июня 2018 года

Дело №А41-22531/18

Резолютивная часть решения объявлена 26 июня 2018 года.  
Полный текст решения изготовлен 27 июня 2018 года.

Арбитражный суд Московской области в составе:  
председательствующего судьи Ж.П. Борсовой,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Одинаевым Х.Н., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению Ип Лихачева А. А.  
к ООО "Южные горки",  
третье лицо: Александров И.А.,  
о взыскании неустойки,

при участии в судебном заседании - согласно протоколу,

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:**

Ип Лихачев А. А. обратился в арбитражный суд с иском к ООО "Южные горки", третье лицо: Александров И.А., о взыскании неустойки в размере 335 332,64 руб.

Представителем истца заявлено ходатайство в порядке ст. 49 АПК РФ об уточнении исковых требований, в котором просит суд взыскать неустойку в размере 381 812,17 руб., штраф в размере 190 906,08 руб.

Суд считает данное ходатайство подлежащим удовлетворению в части увеличения суммы неустойки, а в части штрафа подлежащим отклонению, так как ранее такое требование не заявлялось (одновременно изменяются предмет и основание иска),

В судебном заседании представитель истца заявленные требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика против удовлетворения иска возражал по доводам, изложенным в отзыве на исковое заявление, просил уменьшить размер начисленной неустойки по правилам ст. 333 ГК РФ.

Третье лицо для участия в судебном заседании своего представителя не направил, о дате и месте рассмотрения дела извещен судом надлежащим образом, путем направления судебных извещений (ст. 121, 123 АПК РФ), а также посредством размещения информации на официальном сайте арбитражного суда.

Дело рассматривается в отсутствие третьего лица в соответствии со ст. 156 АПК РФ.

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

22 июля 2015 года между Александровым Иваном Александровичем (далее - Участник долевого строительства) и ООО «Южные горки» (далее - Застройщик) был заключен Договор № 3/48-и участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее - ДДУ).

Согласно п. 3.1 ДДУ Застройщик обязуется построить 4-х этажный многоквартирный жилой дом № 3, обладающий техническими характеристиками, указанными в приложении № 1 к ДДУ, строящийся на земельном участке (общей площадью 7 413 кв. м. с кадастровым номером № 50:21:0070106:1717) и передать Участнику долевого строительства расположенный в нем Объект долевого строительства в срок не позднее 30 июня 2017 года (п. 5.1. ДДУ), а Участник долевого строительства обязуется перечислить на расчетный счет Застройщика денежные средства в сумме 2 241 778 руб. 00 коп. (п. 4.1. ДДУ).

Согласно Приложению №1 к Договору участия в долевом строительстве Объектом долевого строительства является квартира, расположенная в многоквартирном жилом доме, состоящая из 1-ой комнаты, условный номер 48, расположенная на 4 этаже, в секции 1, проектной площадью 30,39 кв.м. (далее - «Объект»).

10 апреля 2014 года финансовые обязательства, предусмотренные ДДУ, Участником долевого строительства были исполнены в полном объеме.

Однако, Объект долевого строительства до настоящего времени не передан Участнику долевого строительства.

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

14 ноября 2017 года Участником долевого строительства в адрес застройщика была направлена претензия с требованием об уплате неустойки, которая была получена Ответчиком, но оставлена без удовлетворения.

23 ноября 2017 года между Участником долевого строительства, (далее - «Цедент») и Индивидуальным предпринимателем Лихачевым Андреем Анатольевичем (далее - «Цессионарий») был заключен договор уступки права (требования) № АИА-ЮГ-2017.

05 февраля 2018 года Договор был зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, номер регистрации 50:21:0070106:1717-50/021/2018-41.

16 февраля 2018 года Участником долевого строительства в адрес застройщика 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 было получено Ответчиком.

16 февраля 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 20 февраля 2018 года, но оставлена без ответа и удовлетворения, в связи с чем, Истец вынужден обратиться в суд.

23 ноября 2018 года между Александровым Иваном Александровичем (далее также «Цедент») и Индивидуальным предпринимателем Лихачевым Андреем Анатольевичем ОГРНИП 317774600327763 ИНН 771618397322 (далее «Цессионарий») был заключен договор уступки права (требования) № АИА-ЮГ-2017, согласно которому:

«Цедент передает (уступает), а Цессионарий принимает право (требование) в отношении ООО «Южные горки» (ИНН 5050065154, ОГРН 1075050004743), адрес места нахождения: 142701, Московская область, Ленинский р-н, г. Видное, Ленинского Комсомола пр-кт, д. 78, секция 1-1, помещение № 78 (далее также - «Должник» или «Застройщик»), возникшее у Цедента в связи с ненадлежащим исполнением Должником условий договора участия в долевом строительстве №3/48-и от 22 июля 2015 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 этажный многоквартирный жилой дом №3, расположенный по строительному адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, пос. Мещерино, Кадастровый номер земельного участка 50:21:0070106:1717.

Согласно п. 3.1. договора участия в долевом строительстве Объектом долевого строительства является квартира, расположенная в многоквартирном жилом доме, состоящая из 1-ой комнаты, условный номер 48, расположенная на 4 этаже, в секции 1, общей проектной площадью 30, 39 кв.м.

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

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.

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.

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.

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.

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](#).

Исследовав представленные доказательства, арбитражный суд пришел к выводу, что размер неустойки в соответствии со [ст. 333](#) ГК РФ подлежит уменьшению до 190 906,08 руб.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы по уплате госпошлины возлагаются на ответчика.

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

#### РЕШИЛ:

Взыскать с ООО "Южные горки" в пользу Ип Лихачева А. А. неустойку в размере 190 906,08 руб., госпошлину в размере 9 707 руб.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с ООО "Южные горки" в доход федерального бюджета госпошлину в размере 929 руб.

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

Судья

Ж.П. Борсова