

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
<http://www.msk.arbitr.ru>

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
РЕШЕНИЕ****г. Москва****Дело № А40-138387/17-16-806****17.01.2018 г.**

Резолютивная часть решения объявлена 18.10.2017 г.

Полный текст решения изготовлен 17.01.2018 г.

**Арбитражный суд города Москвы****в составе:****Председательствующего** судьи Махалкина М.Ю.

при ведении протокола секретарём с/з Аюбхановым Р.Ф.,

**рассмотрев в судебном заседании дело по иску** ООО «СтройГрупп» (ОГРН: 1167746910990; адрес: 117218, г. Москва, ул. Кржижановского, д. 29, корп. 1, антресоль 2, пом. 1, комн. 26)

к ООО «Олета» (ОГРН: 1045003353493; адрес: 142700, Московская область, Ленинский район, г. Видное, ул. Березовая, д. 9, пом. 6)

третье лицо: Манченко Артем Сергеевич,

о взыскании неустойки в размере 610 850,80 руб. и штрафа,

**при участии:**

от истца – Тихонова А.Г. по доверенности б/н от 27.03.2017 г.;

от ответчика – Володченко М.П. по доверенности № 66/30/15-д от 19.08.2015 г.;

от третьего лица – не явился, извещён;

от ООО ЮК «ВАШ ПРАВОВЕД» – Гарифулин Д.В. по доверенности б/н от 24.07.2017 г.,

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «СтройГрупп» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском ООО «Олета» (далее – ответчик) о взыскании неустойки в размере 610 850,80 руб. и штрафа в размере 50% от присуждённой суммы.

Определением Арбитражного суда Московской области от 27.06.2017 г. (по делу № А41-37202/2017) дело было передано по подсудности в Арбитражный суд г. Москвы.

Свои исковые требования истец обосновывает тем, что ответчик, являясь застройщиком, нарушил сроки передачи квартиры участнику долевого строительства.

Ответчиком представлен отзыв на иск, в котором просит уменьшить сумму неустойки в связи с её несоразмерностью на основании ст. 333 ГК РФ.

Истцом представлены пояснения на отзыв ответчика.

В судебном заседании представитель истца поддержал исковые требования, заявил ходатайство о замене истца на ООО ЮК «ВАШ ПРАВОВЕД» в порядке процессуального правопреемства.

Представитель ответчика иск в заявленном размере не признал.

В судебное заседание не явился представитель третьего лица, извещённого о времени и месте судебного заседания надлежащим образом в силу ч. 1 ст. 123 АПК РФ. Суд провёл судебное заседание в отсутствие представителя третьего лица в порядке ч. 3 ст. 156 АПК РФ.

Заслушав в открытом судебном заседании представителей сторон, изучив материалы дела, суд полагает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 24.10.2013 г. между ООО «Олета» (застройщик) и ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» (участник долевого строительства) был заключен договор участия в долевом строительстве № 5Ф/Рас/2/ОПТ (далее – Договор), по условиям которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами или с привлечением других лиц построить (создать) объект долевого строительства по адресу: г. Москва, пос. Внуковское, дер. Рассказовка, кв. 5, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта передать участнику долевого строительства объект долевого строительства (квартиру); а участник долевого строительства обязался оплатить согласованную сторонами цену договора и принять квартиру по акту приема-передачи.

Согласно п. 3.1 Договора (в редакции дополнительного соглашения № 1 от 11.03.2014 г.) срок передачи застройщиком квартиры участнику долевого строительства – не позднее 30.06.2016 г.

Обязательства по оплате квартиры были исполнены участником долевого строительства в соответствии с условиями Договора, что ответчиком не оспаривается.

Соглашением № ГКА/ПБ/5Ф/2-16 от 09.12.2015 г. права требования передачи квартир, являющихся предметом Договора, переданы от ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» к ООО «Группа АБСОЛЮТ».

Соглашением № Рас/5Ф/2/157 от 22.01.2016 г. права требования передачи квартиры общей площадью 61,5 кв.м., являющейся предметом Договора, переданы от ООО «Группа АБСОЛЮТ» к Манченко Артёму Сергеевичу.

Только 24.02.2017 г. объект долевого строительства – квартира № 157, расположенная по адресу: г. Москва, пос. Внуковское, ул. Анны Ахматовой, д. 22 – передана по передаточному акту участнику долевого строительства (Манченко А.С.), то есть с нарушением установленного Договором срока на 238 дней.

Согласно пункту 2 статьи 6 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее – Закон № 214-ФЗ) 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.

27.02.2017 г. Манченко А.С. направил в адрес ООО «Олета» претензию с требованием о выплате неустойки в размере 610 850,80 руб., начисленной в соответствии с пунктом 2 статьи 6 Закона № 214-ФЗ, однако застройщик не удовлетворил в добровольном порядке требование физического лица – участника строительства, в связи с чем права физического лица – потребителя, в том числе установленное законом право на неустойку и штраф, оказались нарушенными.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 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.

Только после того, как права участника строительства были нарушены и у участника строительства возникло безусловное право на получение неустойки и штрафа за отказ застройщика в добровольном порядке удовлетворить требование потребителя, а именно – 15.03.2017 г., между Манченко А.С. (цедент) и ООО «СтройГрупп» (цессионарий) было заключено Соглашение № 26-02-1 об уступке прав требования, в соответствии с которым ООО «СтройГрупп» в полном объеме было передано возникшее у первоначального кредитора право требования к должнику ООО «Олета» законной неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства по Договору и штрафа в соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона РФ «О защите

прав потребителей» за неисполнение в добровольном порядке требования потребителя о выплате неустойки.

Поскольку ответчик не исполнил своих обязательств перед участником долевого строительства по выплате неустойки в добровольном порядке, то именно у участника долевого строительства возникло право требования уплаты штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, предусмотренного статьей 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», которое было передано истцу в соответствии с положениями гражданского законодательства, не исключающих передачу таких прав другому лицу.

Суд полагает несостоятельными доводы застройщика о невозможности уступки таких прав потребителем другому лицу, поскольку в ситуации, когда права потребителя были нарушены именно застройщиком, нарушившем обязательство перед потребителем по своевременной передаче квартиры, а впоследствии отказавшим добровольно исполнить законное требование потребителя о выплате неустойки, то застройщик, заявляя о ничтожности уступки таких прав, фактически продолжает предпринимать в отношении потребителя недружественные действия, поскольку оценка договора уступки как ничтожного приведет к дополнительным расходам потребителя и необходимости самостоятельно обращаться за защитой своих нарушенных застройщиком прав, которые уже были защищены путем реализации потребителем права на добровольную передачу возникших у него прав требования к застройщику.

Аналогичная правовая позиция изложена в Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 17.08.2017 г. № Ф05-11654/2017 по делу № А41-86755/2016.

При таких обстоятельствах исковые требования подлежат удовлетворению.

Расходы истца по госпошлине подлежат взысканию с ответчика на основании ч. 1 ст. 110 АПК РФ.

Соглашением о передаче договора от 17.09.2017 г. ООО «СтройГрупп» уступило ООО ЮК «ВАШ ПРАВОВЕД» право требования по Соглашению об уступке прав требования № 26-02-1 от 15.03.2017 г.

В соответствии с п. 1 ст. 48 АПК РФ в случаях выбытия одной из сторон в спорном или установленном судебным актом арбитражного суда правоотношении (реорганизация юридического лица, уступка требования, перевод долга, смерть гражданина и другие случаи перемены лиц в обязательствах) арбитражный суд производит замену этой стороны ее правопреемником и указывает на это в судебном акте. Правопреемство возможно на любой стадии арбитражного процесса.

Исходя из вышеизложенного и руководствуясь ст.ст. 167 – 170, 174 Арбитражного процессуального кодекса РФ, Арбитражный суд города Москвы

### **РЕШИЛ:**

Произвести процессуальную замену истца по делу на ООО ЮК «ВАШ ПРАВОВЕД» (ОГРН: 1087746345609; адрес: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 6/9, кв. 44).

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Олета» в пользу Общества с ограниченной ответственностью Юридическая Компания «ВАШ ПРАВОВЕД» неустойку в размере 610 850 (шестьсот десять тысяч восемьсот пятьдесят) рублей 80 копеек, штраф в размере 305 425 (триста пять тысяч четыреста двадцать пять) рублей 40 копеек, а также 15 217 (пятнадцать тысяч двести семнадцать) рублей расходов по государственной пошлине.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течении месяца со дня его принятия.

**Судья**

**М.Ю. Махалкин**