



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ

г. Воронеж

Дело

« 17 » января 2019 г.

Резолютивная часть решения объявлена 15.01.2019.

Решение изготовлено в полном объеме 17.01.2019.

Арбитражный суд Воронежской области в составе судьи Завидовской Е. С., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Бобро К. А., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению

к обществу с ограниченной ответственностью «ГрадСтрой», Воронежская область, г. Бутурлиновка (ОГРН 1083668019797, ИНН 3662134026)

о взыскании неустойки и штрафа
при участии в судебном заседании:

от истца: Дмитриева Л.М., представитель по доверенности от 08.05.2018;

от ответчика: Горшенев М. А., представитель по доверенности от 25.11.2018;

от третьих лиц: явка представителей не обеспечена, извещены;

у с т а н о в и л:

(далее – истец) обратилась в арбитражный суд с исковыми требованиями к обществу с ограниченной ответственностью «ГрадСтрой» (далее – ответчик) о взыскании 716 221,33 руб. неустойки за период с 01.03.2017 по 31.07.2018, 358 110, 66 руб. штрафа по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №А3-4-15-2 от 10.12.2013 и 89 000 руб. расходов на оплату услуг представителя (с учетом принятых судом уточнений).

Определением суда от 16.10.2018 в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен

Определением суда от 17.12.2018 в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено ООО «Домстрой».

Третьи лица, надлежащим образом уведомленные о дате и месте судебного заседания, в судебное заседание не явились. На основании статей 123, 156 АПК РФ судебное заседание проводится в отсутствие

представителей третьих лиц, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания.

Истец поддержал исковые требования в полном объеме.

Ответчик возражал против удовлетворения иска по основаниям, изложенным в отзыве. Кроме того, указывает, что договор уступки права требования (цессии) заключен с целью изменения подведомственности спора, что, по мнению ответчика, является злоупотреблением процессуальными правами.

Из материалов дела следует, что между ООО «ГрадСтрой» (застройщик) и _____ (участник) был заключен договор № _____ от 10.12.2013 участия в долевом строительстве многоквартирного дома по ул. Антонова-Овсеенко 33 Б, г. Воронеж.

В соответствии с п. 3.1, 3.2, 3.2.1, 4.3, 6.1 договора застройщик обязуется в предусмотренный договором срок передать участнику соответствующий объект долевого строительства в завершенном строительстве доме, построенном своими силами и (или) с привлечением других лиц после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, а участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию. После наступления срока передачи объекта долевого строительства и надлежащего выполнения участниками всех своих обязательств, в том числе денежных, согласно статьи 4 договора, участник получает право на оформление в собственность двухкомнатной квартиры №291, находящейся на 15 этаже многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями в 4 подъезде 3 секции, состоящей из 17-ти этажей, по строительному адресу: город Воронеж, улица Антонова-Овсеенко 33Б (2-ая очередь строительства). Проектные площади квартиры: общая площадь квартиры – 69,58 кв.м, в том числе жилая площадь – 35, 14 кв.м, площадь лоджий – 3, 41 кв.м, расчетная площадь квартиры- 72, 99 кв.м. Цена договора на день подписания договора составляет 2 074 000 руб. и складывается из стоимости проектной расчетной площади квартиры по цене 1 кв.м составляет 28 415 руб. После завершения строительных работ и проведения технической инвентаризации дома застройщик осуществляет действия по вводу дома в эксплуатацию. Получение разрешения на ввод дома в эксплуатацию – не позднее 2 полугодия 2016 года. В течении двух месяцев с момента получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию застройщик передает участнику квартиру по акту приема-передачи с указанием данных технической инвентаризации и все документы, необходимые для государственной регистрации права собственности участника на квартиру.

Свои обязательства _____ исполнил в полном объеме (л.д.25-26).

Застройщик передал квартиру участнику 01.08.2018 по акту приема-передачи.

20.04.2018 в адрес ООО «ГрадСтрой» направлена претензия с требованием в добровольном порядке уплатить неустойку за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства, которая последним оставлена без удовлетворения.

Застройщик - ООО «ГрадСтрой» не выплатил законную неустойку в добровольном порядке, в связи с чем, у _____ возникло право требования штрафа, предусмотренного п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" в размере 50% от суммы подлежащей уплате должником.

Впоследствии между _____ (цедент) и индивидуальным предпринимателем _____ (цессионарий) заключен договор уступки прав требования (цессии) по договору долевого участия в строительстве № _____ от 10.12.2013, согласно которому цедент уступил, а цессионарий принял права требования на взыскание неустойки, предусмотренной ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", штрафа, предусмотренного п. 6 ст. 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", процентов за пользование чужими денежными средствами согласно ст. 395 ГК РФ, возникших вследствие нарушения застройщиком ООО «ГрадСтрой» своих обязательств по договору долевого участия в строительстве N _____ от 10.12.2013 (далее - ДДУ). Цедент уступил право требования неустойки и штрафа за период просрочки передачи застройщиком объекта ДДУ с 01 марта 2017 года по дату подписания акта приема-передачи квартиры, предусмотренной ДДУ.

10.05.2018 в адрес застройщика направлено уведомление от 07.05.2018 о переходе права требования обязательства по договору долевого участия в строительстве N _____ от 10.12.2013, претензия о выплате неустойки за нарушение сроков передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требования о выплате неустойки.

10.05.2018 истец обратился к ответчику с досудебной претензией.

Ссылаясь на неудовлетворение в добровольном порядке требований претензии, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Исходя из правовой природы отношений, вытекающих из договора от 10.12.2013, к возникшему спору подлежат применению нормы 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».

Согласно ч. 9 ст. 4, 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 Российской Федерации» 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 настоящим Федеральным законом. 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 настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

На основании п. 6 ст. 13 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.

Судом установлено, что предусмотренный договором долевого участия срок передачи квартиры участнику застройщиком (не позднее 2 полугодия 2016 года) был нарушен и фактически данный объект был передан 01.08.2018.

Договор уступки, заключенный 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 с 01.03.2017 до даты подписания акта приема-передачи квартиры, 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.

передал по договору уступки право на взыскание неустойки и штрафа, существовавшее у него как у участника договора долевого строительства к моменту перехода к и это не противоречит положениям [статьи 384](#) [ГК РФ](#).

Ответчик в отзыве на исковое заявление от 11.07.2017 ссылался на то, что уступка прав требований по договору долевого участия подлежит государственной регистрации в установленном законом порядке.

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 Кириллова К. И. существовало право на взыскание неустойки, возникшее у него 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 был зарегистрирован в установленном порядке.

Следовательно, заключенный между _____ договор уступки права требования также подлежал государственной регистрации.

Аналогичная правовая позиция изложена в Определении Верховного суда РФ от 28.05.2018 по делу №305-ЭС17-14583, Определении Верховного суда РФ от 26.04.2018 по делу №305-ЭС17-17670.

Доказательств государственной регистрации договора цессии от 07.05.2018 суду не представлено.

Вместе с тем, судом установлено, что первоначальный кредитор в основном обязательстве уведомил застройщика о состоявшейся между ним и _____ 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.

Согласно правовой позиции, изложенной в [пункте 14](#) Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.10.2007 № 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 № 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 cedentом 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 cedenta надлежащего письменного уведомления о соответствующей уступке ([статья 312](#) ГК РФ).

В соответствии с [пунктом 20](#) Постановления № 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 N54, недействительность уступки требования не влияет на правовое положение должника, который при отсутствии спора между cedentом 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 дало основание другим лицам полагаться на действительность сделки ([пункт 5 статьи 166](#) ГК РФ).

Ссылка должника на отсутствие государственной регистрации или недействительность уступки права требования по взысканию неустойки и штрафа, которые он должен уплатить в силу закона, с целью освободиться от такой уплаты может рассматриваться в качестве недобросовестного поведения.

Аналогичная правовая позиция изложена в Определениях Верховного суда РФ от 28.05.2018 по делу №305-ЭС17-14583, от 28.05.2018 по делу №306-ЭС17-12245, Постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 26.06.2018 по делу №А64-4023/2017.

При рассмотрении настоящего спора судом выносился вопрос о добросовестности поведения застройщика, ссылающегося на отсутствие регистрации договора долевого участия в строительстве.

Застройщик, получивший от _____ (цедента) надлежащее письменное уведомление о состоявшейся уступке прав на взыскание неустойки на основании [части 2 статьи 6](#) Закона об

участии в долевом строительстве и штрафа, предусмотренного [частью 6 статьи 13](#) Закона о защите прав потребителей, а также претензии как от цедента, так и от цессионария о перечислении денежных средств, не предоставил исполнение ни первоначальному, ни новому кредитору.

Доказательств наличия у застройщика негативных последствий отсутствия государственной регистрации договора цессии, запрашиваемых определением от 16.10.2018 суду не представлено.

Доводы ответчика о том, что в отсутствие государственной регистрации он не знал о том, кому следует уплачивать неустойку, судом отклоняется, поскольку доказательств уплаты ни первоначальному, ни новому кредитору суду не представлено.

При указанных обстоятельствах ссылка ответчика на отсутствие государственной регистрации договора уступки неустойки и штрафа, которые он должен уплатить в силу действующего законодательства, может рассматриваться в качестве недобросовестного поведения, с целью освободиться от такой уплаты.

Возражая против удовлетворения исковых требований, ответчик также ссылаясь на пункт 9.1 договора № от 10.12.2013, согласно которому уступка участником прав требований по договору подлежит государственной регистрации и допускается только с письменного согласия застройщика после уплаты участником цены договора, иных платежей по договору или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

Истцом не оспаривается факт отсутствия письменного согласия застройщика на уступку прав.

На основании [пункта 3 статьи 388](#) ГК РФ соглашение между должником и кредитором об ограничении или о запрете уступки требования по денежному обязательству не лишает силы такую уступку и не может служить основанием для расторжения договора, из которого возникло это требование, но кредитор (цедент) не освобождается от ответственности перед должником за данное нарушение соглашения.

Согласно разъяснениям, содержащимся в [пункте 17](#) Постановления Пленума № 54, уступка требований по денежному обязательству в нарушение условия договора о предоставлении согласия должника или о запрете уступки, по общему правилу, действительна независимо от того, знал или должен был знать цессионарий о достигнутом цедентом и должником соглашении, запрещающем или ограничивающем уступку ([пункт 3 статьи 388](#) ГК РФ). Вместе с тем, если цедент и цессионарий, совершая уступку вопреки названному договорному запрету, действовали с намерением причинить вред должнику, такая уступка может быть признана недействительной ([статьи 10 и 168](#) ГК РФ).

Таким образом, лишь в случае, если цедент и цессионарий, совершая уступку вопреки названному договорному запрету, действовали с намерением причинить вред должнику, такая уступка может быть признана недействительной ([статьи 10 и 168](#) ГК РФ).

Для квалификации спорной сделки в качестве недействительной, совершенной с намерением причинить вред другому лицу необходимо установить обстоятельства, неопровержимо свидетельствующие о наличии факта злоупотребления правом (п. 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.11.2008 N 127 "Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации").

Между тем, какие-либо доказательства, свидетельствующие о том, что оспариваемая сделка совершена истцом и третьим лицом с намерением причинить вред ответчику, в материалах рассматриваемого дела отсутствуют (ст. 9, ст. 65 АПК РФ).

При отсутствии доказательств нарушения прав должника совершением уступки, суд не может отказать в иске цессионарию.

Довод ответчика о нарушении правил подведомственности, злоупотреблении истцом процессуальными правами (ст. 10, 422 ГК РФ) судом отклоняется.

Право на предъявление настоящего иска перешло к истцу от гражданина - участника долевого строительства на основании договора уступки, что изменило подведомственность спора.

Судом установлено, что согласно сведениям об основном виде деятельности истца, указанном в выписке из Единого государственного реестра юридических лиц для истца приобретение права требования и его последующая реализация являются видом предпринимательской деятельности. В Арбитражном суде Воронежской области имеется ряд аналогичных дел №А14-19496/2018, №А14-19497/2018, №А14-19498/2018, №А14-19839/2018, №А14-20962/2018.

Вопреки доводам ответчика суд не усматривает признаков злоупотребления правом со стороны И. при заключении договора уступки права требования (статья 10 ГК РФ).

Учитывая субъектный состав лиц, участвующих в деле, и экономический характер спора, дело подлежит рассмотрению в арбитражном суде.

Однако само по себе рассмотрение настоящего дела арбитражным судом в соответствии с установленными ст. 27 - 28 АПК РФ правилами подведомственности споров (с учетом совершенной уступки права на основании ст. 382 ГК РФ, что не противоречит гражданскому законодательству), не должно и не может повлечь возможность и необходимость применения при оценке фактически правоотношений сторон иных норм, нежели подлежали применению при рассмотрении судами исковых заявлений непосредственных участников долевого строительства к застройщику.

Исходя из принципа единообразия судебной практики всеми федеральными судами Российской Федерации, новый кредитор (истец) в рассматриваемом случае (с учетом произведенной уступки права) не может быть поставлен в преимущественное положение по отношению к

первоначальному кредитору (третьему лицу) в правоотношении с должником (ответчиком), в том числе и ввиду отсутствия оснований для различной оценки одних и тех же доказательств применительно к положениям [статьи 71 АПК РФ](#) и [статьи 67 ГПК РФ](#).

Из разъяснений, данных в [постановлении](#) Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" и "[Обзоре](#) судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 19.07.2017) не следует, что при рассмотрении дел, связанных со взысканием с застройщика неустойки за нарушение срока передачи объекта участнику долевого строительства, различными федеральными судами подлежали бы применению различные критерии оценки соразмерности величины неустойки последствиям нарушения обязательства. Иной подход противоречил бы положениям закона о единстве судебной системы в Российской Федерации.

Проверив расчет неустойки, судом установлено, что истцом верно определен период взыскания неустойки, размер взыскиваемой неустойки рассчитан в соответствии с ч.2 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 Российской Федерации» и правовой позицией Верховного Суда РФ, изложенной в Определении от 24.10.2017 по делу №41-КГ17-26.

В соответствии с [абзацем первым пункта 69](#) постановления Пленума ВС РФ от 24 марта 2016 г. N 7 подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке ([пункт 1 статьи 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно [абзацу первому пункта 71](#) постановления Пленума ВС РФ от 24 марта 2016 г. N 7, если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме ([пункт 1 статьи 2](#), [пункт 1 статьи 6](#), [пункт 1 статьи 333](#) Гражданского кодекса РФ).

Исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 Кодекса только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

В [п. 9](#) Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденном

Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017, указано, что: "Размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства может быть снижен судом на основании [статьи 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации только при наличии заявления со стороны застройщика, который должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства".

В свою очередь, в [пункте 75](#) постановления Пленума ВС РФ от 24 марта 2016 г. N 7 указано, что 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).

В соответствии с [пунктом 26](#) Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве 11 многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 г., суд вправе уменьшить размер неустойки за нарушение предусмотренного договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, установив, что подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. Неустойка подлежит уменьшению в исключительных случаях и по заявлению ответчика с обязательным указанием мотивов, по которым суд полагает, что уменьшение размера неустойки является допустимым, в зависимости от степени выполнения ответчиком своих обязательств, действительного размера ущерба, причиненного в результате указанного нарушения, и других заслуживающих внимания обстоятельств.

Таким образом, указанные положения прямо предусматривают возможность снижения законной неустойки, установленной [статьей 6](#) федерального закона N 214-ФЗ от 30.12.2004.

Исходя из конкретных обстоятельств настоящего дела, оценивая поведение истца, выразившееся в отсутствие государственной регистрации договора уступки прав требования, нарушении п.9.1 договора участия в долевом строительстве (отсутствие письменного согласия застройщика на уступку прав), учитывая компенсационный характер неустойки, не предусматривающей получения кредитором необоснованной выгоды, суд считает необходимым снизить размер неустойки до 358 110, 66 руб.

При этом судом учитывается, что исходя из положений [статьи 390](#) ГК РФ, [пунктов 1.1, 3.1](#) договора уступки cedent не несет финансовых потерь, связанных со снижением судом неустойки, риски такого снижения относятся исключительно на цессионария как на профессионального участника отношений по взысканию приобретенной задолженности.

Кроме того, судом учтено, что неустойка взыскивается за просрочку исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, т.е.

за нарушение неденежного обязательства, в связи с чем правила пункта 6 статьи 395 ГК РФ не применяются (абзац 2 п. 76 постановления Пленума ВС РФ от 24 марта 2016 г. N 7).

Аналогичный подход к размеру взыскиваемой неустойки применен в решении Арбитражного суда города Москвы от 31.01.2018 по делу № А40-184697/17-61-618, оснований для пересмотра которого Верховный Суд РФ не усмотрел (Определение от 26 сентября 2018 г. N 305-ЭС18-18858).

Доводы ответчика со ссылкой на опубликование на сайте ответчика информации о наличии Разрешения на ввод в эксплуатацию спорного жилого объекта, о том, что со стороны третьего лица не было совершено разумных действий по ознакомлению с указанной информацией и не предпринято действий по извещению ответчика о готовности принять объект долевого строительства, судом не принимаются.

В договоре долевого участия, бланках ответчика, не указано на наличие у него сайта и отражение на сайте официальной информации (юридически значимых сообщений).

В пунктах 6.1. - 6.5. договора указаны обязательства застройщика по письменному извещению дольщика о введении объекта в эксплуатацию и передачи объекта долевого строительства по акту. Аналогичные положения содержатся в пунктах 3, 4 статьи 8 Закона о долевом участии.

Тем самым, неисполнение предусмотренных законом и договором обязанностей не может являться основанием для освобождения ответчика от ответственности (снижения ее размера), в том числе и в случаях, когда контрагент по договору знал (мог знать) о наступлении обстоятельств, с которыми закон и договор связывает необходимость исполнения приведенных обязанностей ответчика.

Истцом также заявлено о взыскании штрафа в размере 295 614, 13 руб.

В соответствии с п. 46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации "О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей" от 28 июня 2012 года N 17, 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 (п. 6 ст. 13 Закона).

Согласно п. 8 "Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013 г., к отношениям по участию в долевом строительстве жилья, возникшим в случаях привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов (иных объектов недвижимости) лицом, не имеющим на это права в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", и (или) осуществления такого привлечения денежных средств иными, помимо названных в названном Федеральном законе способами, если такие отношения вытекают из договора, заключенного гражданином исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной названным Федеральным законом.

Таким образом, поскольку установлено нарушение прав потребителя со стороны ответчика, выразившееся в нарушении сроков передачи объекта инвестирования, нарушении его прав, установленных Законом РФ "О защите прав потребителей", а также учитывая, что потребитель (первоначальный кредитор) передал права требования взыскания штрафа истцу по договору цессии, данное требование предъявлено истцом правомерно и с ответчика в пользу истца подлежит взысканию штраф, предусмотренный пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей, за несооблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

Довод ответчика о том, что с иском в суд обратился неадаптивное лицо, истец по настоящему делу не является потребителем и получение штрафа возможно только после его взыскания в пользу потребителя, со ссылкой на постановление Пленума Верховного Суда РФ от 26.12.2017 №58 «О применении судами законодательства об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» отклоняется судом.

Законного запрета на передачу потребителем права требования штрафной неустойки, установленной пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей, не имеется. Действующее законодательство не содержит запрета в отношении уступки права (требования) на уплату неустойки и штрафа, в том числе установленных положениями Закона о защите прав потребителей. Кроме этого, нормы Закона о защите прав потребителей не содержат положений о возможности нарушения прав и интересов должника уступкой права (требования) неустойки, либо о существенном значении личности кредитора в данном обязательстве.

Закон о защите прав потребителей не содержит указания на наличие у права требования неустойки неразрывной связи с личностью кредитора, а также на невозможность уступки такого права. Сам по себе факт установления правовых оснований для начисления предъявленного истцом к взысканию штрафа не положениями договора между сторонами, а положениями Закона о защите прав потребителей не свидетельствует о возникновении неразрывной связи такого требования с личностью кредитора.

Поскольку право требования взыскания штрафа не связано неразрывно с личностью первоначального кредитора, ссылка ответчика на [пункт 71](#) постановления Пленума ВС РФ от 26.12.2017 N 58 отклоняется, поскольку в нем идет речь о запрете уступки таких прав требования, как требование

потерпевшего о возмещении вреда жизни и здоровью, требование возмещения морального вреда, то есть о правах, неразрывно связанных с личностью кредитора, что к рассматриваемому делу не применимо.

Принимая во внимание вышеизложенное, поскольку требование штрафной неустойки за отказ ответчика выполнить денежные требования добровольно является действительным, первоначальный кредитор передал данное право истцу по договору цессии, суд пришел к выводу, что данное требование предъявлено истцом правомерно.

Аналогичная правовая позиция изложена в Постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 12.12.2018 по делу №А54-8787/2017, Постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 27.09.2018 по делу №А79-13719/2017, Постановлении Арбитражного суда Московского округа от 06.12.2018 по делу №А41-109122/2017.

Доводы ответчика о том, что данный штраф является судебной неустойкой, основаны на неверном толковании норм права.

Институт судебной неустойки появился в российском законодательстве в ходе реформы ГК РФ, когда нормы Кодекса были дополнены положениями о денежной сумме, которая полагается кредитору, если не исполнен судебный акт (ст. 308.3).

Как следует из разъяснений, содержащихся в пункте 26 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 № 7), в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, в том числе предполагающего воздержание должника от совершения определенных действий, а также к исполнению судебного акта, предусматривающего устранение нарушения права собственности, не связанного с лишением владения (статья 304 ГК РФ), судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя (судебная неустойка).

Соответственно механизм судебной неустойки направлен на обеспечение защиты прав кредитора от ненадлежащего исполнения судебного акта, в котором содержится требование о понуждении к исполнению обязательства в натуре.

Кроме того, судебная неустойка может быть присуждена только по заявлению истца (взыскателя) как одновременно с вынесением судом решения о понуждении к исполнению обязательства в натуре, так и в последующем при его исполнении в рамках исполнительного производства.

Таким образом, тот факт, что штраф, предусмотренный п.6 с. 13 Закона о защите прав потребителей за отказ от добровольного удовлетворения требований потребителя зависит от суммы, присужденной судом неустойки, не позволяет квалифицировать его в качестве судебной неустойки.

В рассматриваемом случае, требования потребителя носят денежный характер (уплата неустойки), и штраф присуждается вне зависимости от того, предъявлял ли истец такое требование или нет (пункт 46 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей»).

Как неоднократно указывал Конституционный Суд Российской Федерации в своих решениях, исходя из особой общественной значимости защиты прав потребителей в сфере торговли и оказания услуг, необходимости обеспечения надлежащего качества товаров, законодатель предусмотрел в пункте 6 статьи 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» самостоятельный вид ответственности в виде штрафа за нарушение установленного законом добровольного порядка удовлетворения требований потребителя как менее защищенной стороны договора розничной купли-продажи (определения от 17 октября 2006 года № 460-О, от 13 октября 2009 года № 1215-О-О, от 16 декабря 2010 года № 1721-О-О, от 21 ноября 2013 года № 1836-О, от 22 апреля 2014 года № 981-О и др.).

Таким образом, установленное в пункте 6 статьи 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» правовое регулирование направлено на стимулирование добровольного исполнения требований потребителя со стороны изготовителя (продавца) товара как профессионального участника рынка.

Учитывая изложенную позицию Конституционного Суда РФ, рассматривающую штраф ст. 16 ФЗ «О защите прав потребителей» в качестве самостоятельного вида ответственности, суд не находит в рассматриваемом случае оснований для возможности самостоятельного применения к нему положений ст. 333 ГК РФ, в связи с чем он подлежит взысканию с ответчика в установленном законом размере (50% от присужденной судом неустойки), что составляет 179 055, 33 руб.

Истцом заявлено о взыскании 101 000 руб. расходов на оплату услуг представителя.

Статьей 101 Арбитражного процессуального кодекса РФ (далее – АПК РФ) предусмотрено, что судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела в арбитражном суде.

Согласно **статье 106** АПК РФ к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

Частью 1 статьи 110 АПК РФ предусмотрено, что судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Из материалов дела следует, что между адвокатом Дмитриевым А. А. и индивидуальным предпринимателем заключено соглашение от 17.06.2018, в соответствии с которым представитель обязуется оказать доверителю услуги: подготовка искового заявления; подготовка заявления об отсрочке оплаты государственной пошлины; представительство интересов доверителя в арбитражном суде Воронежской области по делу о взыскании неустойки и штрафа с ответчика ООО «ГрадСтрой».

Как следует из текста заявления о взыскании судебных расходов, представитель оказал доверителю услуги по подготовке искового заявления - 12 000 руб., заявление об отсрочке оплаты государственной пошлины - 7 000 руб., подготовка уточненного искового заявления 10 000 руб., представительство в суде 24.09.2018, 16.10.2018, 12.11.2018, 16.11.2018, 17.12.2018, 15.01.2019 - 72 000 руб. (по 12 000 руб. за каждое судебное заседание).

Факт оказания услуг исполнителем и несения расходов заявителем подтверждается представленными в материалы дела: квитанциями к приходным кассовым ордерам №263 от 16.11.2018, №260 от 12.11.2018, №217 от 26.06.2018, №218 от 26.06.2018, №245 от 24.09.2018, №251 от 16.10.2018, №264 от 16.11.2018, №27 от 17.12.2018, №01 от 15.01.2019, расходными кассовыми ордерами, соответствующими процессуальными документами (исковое заявление, заявление об отсрочке), протоколом судебных заседаний от 24.09.2018, 16.10.2018, 12.11.2018- 16.11.2018, 17.12.2018, 15.01.2019.

Услуги оказывались адвокатом Дмитриевым А. А. и Дмитриевой Л. М., действующих на основании доверенности.

Ссылка ответчика на отсутствие соглашения с Дмитриевой Л. М. судом отклоняется, поскольку правовое значение имеет факт оказания услуг и несение расходов.

Согласно ч. 1, 2 ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности.

В соответствии с пунктом 11 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 21.01.2016 N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела" разрешая вопрос о размере сумм, взыскиваемых в возмещение судебных издержек, суд не вправе уменьшать его произвольно,

если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов.

Ответчик возражал против взыскания судебных расходов в заявленном истцом размере, считая их чрезмерными. Кроме того, ответчик полагает, что несение соответствующих расходов истцом не подтверждено, поскольку им не представлено авансовых отчетов, подтверждающих выбытие денежных средств на оплату услуг представителя из имущественной массы.

Довод ответчика о недоказанности факта несения судебных расходов ввиду отсутствия авансовых отчетов судом не принимается по следующим основаниям. Форма авансового отчета утверждена Постановлением Госкомстата РФ от 01.08.2001 № 55 «Об утверждении унифицированной формы первичной учетной документации № АО-1 "Авансовый отчет».

Согласно указанному Постановлению Госкомстата РФ авансовый отчет применяется для учета денежных средств, выданных подотчетным лицам на административно - хозяйственные расходы. В соответствии с подпунктом 6.3 пункта 6 Указания Банка России от 11.03.2014 № 3210-У, пунктом 26 Положения о командировках (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.10.2008 № 749) работник, получивший деньги под отчет, должен представить авансовый отчет (форма № АО-1) в течение трех рабочих дней со дня истечения срока, на который выданы деньги; возвращения из командировки, выхода на работу после отпуска или болезни, если срок, на который выданы деньги, истек в этот период.

Таким образом, авансовый отчет представляет собой первичный бухгалтерский документ, который составляется и утверждается в целях списания бухгалтерией подотчетных денежных сумм в установленном порядке.

Из изложенного следует, что авансовый отчет составляется подотчетным лицом для подтверждения расходования полученных им из кассы организации денежных средств и сам по себе не подтверждает выбытие денежных средств из имущественной массы организации или индивидуального предпринимателя в отсутствие иных финансовых документов.

При этом, согласно сложившемуся правовому подходу при разрешении вопроса о взыскании судебных расходов, расходный кассовый ордер признается достаточным доказательством выбытия денежных средств из имущественной массы лица, заявляющего о взыскании таких расходов (Определение Верховного Суда РФ от 09.11.2018 № 304-ЭС17-13923).

Следовательно, с учетом указания оснований для выдачи денежных средств (соответствующих указанному в акте юридическим услугам) представленные в материалы дела расходные кассовые ордера и квитанции являются достаточными доказательствами несения истцом расходов на оплату услуг представителя.

Вместе с тем, суд считает судебные расходы на подготовку уточненного искового заявления и заявления о предоставлении отсрочки оплаты государственной пошлины не подлежащими возмещению.

Согласно пункту 13 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016 № 1 разумными следует считать такие расходы на оплату услуг представителя, которые при сравнимых обстоятельствах обычно взимаются за аналогичные услуги.

При определении разумности могут учитываться объем заявленных требований, цена иска, сложность дела, объем оказанных представителем услуг, время, необходимое на подготовку им процессуальных документов, продолжительность рассмотрения дела и другие обстоятельства.

Критерий разумности является оценочным. Для установления разумности рассматриваемых расходов суд оценивает их соразмерность применительно к условиям договора на оказание услуг и характера услуг, оказанных в рамках этого договора, их необходимости и разумности для целей восстановления нарушенного права.

Расходы истца на подготовку и подачу уточненного искового заявления не подлежат возмещению, поскольку необходимость уточнения периода начисления неустойки и применяемой ставки вызвана неточностями, допущенными при первоначальном расчете, и не связано с действиями ответчика.

Недобросовестное использование института взыскания судебных расходов в качестве инструмента для неосновательного обогащения стороны по делу является недопустимым, поскольку противоречит задачам судопроизводства в арбитражных судах.

Расходы истца на подготовку и подачу заявления о предоставлении отсрочки оплаты государственной пошлины также не подлежат возмещению, поскольку является составной частью услуг по составлению и подготовке искового заявления.

Аналогичная правовая позиция изложена в Постановлении Арбитражного суда Центрального округа от 22.05.2015 по делу №А48-1288/2014, Постановлении Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 22.07.2015 по делу №А33-6529/2013.

Кроме того, на ответчика не может быть возложено бремя несения расходов, не зависящих от его действий и связанных с реализацией истцом предоставленного ему законом права на отсрочку уплаты государственной пошлины.

Также судом принимаются доводы ответчика о необходимости снижения судебных расходов ввиду наличия серии аналогичных дел в суде между тем же истцом и ответчиком, с участием тех же представителей.

С учетом оценки сложности дела и объема проделанной представителем работы применительно к определению разумности размера заявленных расходов на оплату услуг представителя, на которые влияет в том числе, рассмотрение судом ряда аналогичных дел с участием одного и того же представителя, суд снижает размер расходов по составлению

искового заявления до 7 000 руб., минимальной ставки вознаграждения за составление заявлений, установленных в Постановлении Совета адвокатской палаты Воронежской области от 22.01.2015.

При этом, уменьшения размера расходов за представительство в судебном заседании судом не усматривается, поскольку истцом заявлена минимальная ставка, установленная в Постановлении совета адвокатской палаты Воронежской области от 22.01.2015.

Иных документально подтвержденных расценок на аналогичные услуги в регионе, в котором они оказаны, ответчиком не представлено.

Согласно разъяснениям, изложенным в абзаце 4 пункта 21 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 N 1 "О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела", положения процессуального законодательства о пропорциональном возмещении (распределении) судебных расходов не подлежат применению при разрешении требования о взыскании неустойки, которая уменьшается судом в связи с несоразмерностью последствиям нарушения обязательства, получением кредитором необоснованной выгоды.

Учитывая изложенное, с ответчика следует взыскать 79 000 руб. расходов на оплату услуг представителя, в том числе: 72 000 руб. за представительство в суде и 7 000 руб. за составление искового заявления.

В остальной части требований о взыскании судебных издержек следует отказать.

При подаче иска истцу предоставлялась отсрочка уплаты государственной пошлины.

На основании статьи 110 АПК РФ, с ответчика в доход федерального бюджета следует взыскать 23 743 руб. государственной пошлины.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 65, 102, 110, 163, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ГрадСтрой», Воронежская область, г. Бутурлиновка (ОГРН 1083668019797, ИНН 3662134026) в пользу

358 110, 66 руб. неустойки, 179 055, 33 руб. штрафа, 79 000 руб. расходов на оплату услуг представителя.

В остальной части требований отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ГрадСтрой», Воронежская область, г. Бутурлиновка (ОГРН 1083668019797, ИНН 3662134026) в доход федерального бюджета 23 743 руб. государственной пошлины.

Исполнительные листы выдать после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Девятнадцатый арбитражный апелляционный суд и в течение двух месяцев со дня вступления в законную силу в Арбитражный суд Центрального округа путем подачи жалобы, через арбитражный суд, принявший решение.

**Судья Арбитражного суда
Воронежской области**

Е. С. Завидовская

**WWW.DMITRIEV-DDU.RU
+7 (473) 200-94-18**