

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Р Е Ш Е Н И Е**

Именем Российской Федерации

г. Москва

Дело № А40-213830/19

64-1824

25 декабря 2019 г.

Резолютивная часть решения объявлена 18 декабря 2019 года  
Полный текст решения изготовлен 25 декабря 2019 года

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Судьи Чекмаревой Н.А.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Саитовой Г.М.,  
рассмотрев в судебном заседании исковое заявление ООО "ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА  
"СЕРЕДИН И ПАРТНЕРЫ"

к ООО СЗ "ФЕОДОСИЙСКАЯ"

о взыскании неустойки,

штрафа, почтовых расходов

при участии представителей:

от истца: Середин А.В., генеральный директор.

от ответчика: Башир-Заде В.Т. доверенность от 20.06.2019

**УСТАНОВИЛ:**

ООО "ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА "СЕРЕДИН И ПАРТНЕРЫ" обратился в Арбитражный суд города Москвы с иском заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью СЗ "ФЕОДОСИЙСКАЯ" о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве № Р-Д1/ДДУ-03-12-209/ФД-2962-БСТ от 13.02.2018г. в размере 513 034 руб. 76 коп., штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50 % от присужденной суммы неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в размере 256 517 руб. 38 коп.

Исковые требования мотивированы ненадлежащим исполнением ответчиком своих обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № Р-Д1/ДДУ-03-12-209/ФД-2962-БСТ от 13.02.2018г. со ссылкой на ст.ст. 309, 310, 330 ГК .

Ответчик исковые требования не признал по доводам письменного отзыва на иск, заявил об уменьшении неустойки на основании ст. 333 ГК РФ.

От истца поступило заявление об отказе от иска в части требования о взыскании штрафа в размере 50% от суммы неустойки в размере 256 517 руб. 38 коп.

Определением от 23.10.2019 принят отказ от исковых требований в части взыскания штрафа в размере 256 717 руб. 38 коп.

Производство по делу в указанной части прекращено.

Рассмотрев отказ от иска, проверив полномочия лица его заявляющего, суд считает его не подлежащим принятию, поскольку он противоречит действующему законодательству, а также нарушает права и законные интересы других лиц.

Как усматривается из заявления об отказе от иска, оно сделано им имени генерального директора ООО "ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА "СЕРЕДИН И ПАРТНЕРЫ" Середина А.В., а не от имени Общества, являющегося истцом по настоящему делу. Кроме того, заявление не заверено печатью организации.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителя истца, оценив представленные письменные доказательства, арбитражный суд установил, что иск подлежит удовлетворению частично по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, 13 февраля 2018 года Вальчук Сергей Викторович и Вальчук Оксана Ивановна (Участники долевого строительства) и ООО «Феодосийская» (ответчик, Застройщик) заключили договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № Р-Д1/ДДУ-03-12-209/ФД-2962-БСТ, в соответствии с условиями которого Застройщик обязался передать Участникам долевого строительства по акту приема-передачи объект долевого строительства, указанный в договоре во 2 квартале 2018 г. Участники долевого строительства обязались оплатить и принять указанный объект недвижимости.

Цена договора составила 5 066 176 руб. Участники долевого строительства произвели полную оплату по договору, что подтверждается уведомлением об открытии аккредитива, банковским ордером и актом приема-передачи. Однако, в нарушение условий договора, объект передан Участникам долевого строительства 12 января 2019 г.

Таким образом, Застройщик допустил просрочку исполнения обязательств по передаче объекта долевого участия начиная с 1 июля 2018 года.

06.07. 2019 г. Участники долевого строительства направили Застройщику претензию с требованием выплаты неустойки за нарушение сроков передачи Объекта.

18 июля 2019 года Вальчук Сергей Викторович и Вальчук Оксана Ивановна (Цеденты) и ООО «Юридическая фирма «Середин и партнеры» (истец, Цессионарий) заключили договор цессии, в котором Цеденты уступили ООО «Юридическая фирма «Середин и партнеры» право требования к Застройщику неустойки за период с 1 июля 2018 г. по 12 января 2019 г. и штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований.

18 июля 2019г. участники направили Застройщику уведомление об уступке и копию договора цессии.

19 июля 2019г. истец направил ответчику претензию с требованием выплатить неустойку за просрочку сроков передачи квартиры.

Отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства) и возникновением у участника долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также установлением гарантий защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства, регулируются Законом об участии в долевом строительстве.

В соответствии с частью 1 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть

единым для участников долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 названной статьи.

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 участия является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере (часть 2 статьи 6).

К отношениям, вытекающим из таких договоров, заключенных гражданами-участниками долевого строительства исключительно для личных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется также законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом об участии в долевом строительстве (часть 9 статьи 4 Закона).

Согласно части 6 статьи 13 Закона 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

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 же объеме и на тех же 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, было разъяснено в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 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.

В пункте 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц

в обязательстве на основании сделки» (далее – Постановление № 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.

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 соответствии с п. 1 ст. 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

В силу ч. 2 ст. 11 Закона об участии в долевом строительстве уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Согласно ст. 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 неуплаченные проценты.

В соответствии со ст. 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

Как установлено судом и следует из материалов дела, право на взыскание с ответчика неустойки возникло у первоначального кредитора по вышеуказанному договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома с момента просрочки передачи объекта. Соответственно, по договору уступки права требования новый кредитор приобретает тот же объем прав, в том числе право требовать взыскание неустойки с ответчика.

Условия вышеуказанного договора об уступке права требования указывают лишь на момент перехода права к новому кредитору, но не изменяют срок исполнения обязательств ответчика по договору долевого участия в строительстве и не ограничивают объем прав, переходящих к новому кредитору, в том числе, и в части, касающейся неустойки.

В соответствии с частью 3 статьи 453 Гражданского кодекса, в случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке – с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора.

Другие положения договора уступки также не содержат ограничений объема прав, передаваемых новому кредитору по договору долевого участия в строительстве.

Не содержат подобных ограничений и указанные выше положения ч. 2 ст. 11 Закона об участии в долевом строительстве.

По смыслу разъяснений, приведенных в пунктах 2, 20 Постановления № 54, недействительность уступки требования не влияет на правовое положение должника, который при отсутствии спора между cedentом и цессионарием не вправе отказать в исполнении лицу, которое ему указал кредитор, на основании статьи 312 ГК РФ.

Пункт 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки» (далее - постановление Пленума № 54) разъясняет, 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.

В силу пункта 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.

По смыслу пункта 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.

В пункте 2 Постановления № 54 разъяснено, 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 как и формы уступки не влечет негативных последствий для должника, предоставившего исполнение цессионарию на основании полученного от cedента надлежащего письменного уведомления о соответствующей уступке (статья 312 ГК РФ).

В пункте 20 того же постановления разъяснено, что 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 производиться уступка.

Если уведомление об уступке направлено должнику новым кредитором, то должник согласно абзацу второму пункта 1 статьи 385 ГК РФ вправе не исполнять ему обязательство до получения подтверждения от первоначального кредитора.

По смыслу разъяснений, приведенных в пунктах 2, 20 Постановления № 54, недействительность уступки требования не влияет на правовое положение должника, который при отсутствии спора между cedentом и цессионарием не вправе отказать в исполнении лицу, которое ему указал кредитор, на основании статьи 312 ГК РФ.

Согласно пункту 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее - Постановление № 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.

В пункте 70 Постановления № 25 разъяснено, 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 давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки (пункт 5 статьи 166 ГК РФ).

В связи с нарушением сроков передачи объектов долевого строительства, истец начислил неустойку за просрочку передачи объекта долевого строительства за период с 01.07.2018г. по 12.01.2019г. в размере 513 034 руб. 76 коп.

В соответствии со ст. 309 ГК РФ - обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Статья 310 ГК РФ указывает на то, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускается.

В соответствии со ст.ст. 9, 65 АПК РФ стороны обязаны доказывать обстоятельства своих требований или возражений и несут риск последствий совершения или не совершения процессуальных действий.

Частью 1 статьи 329 ГК РФ установлено, что исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

На основании статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Расчет неустойки, представленный истцом, судом принимается во внимание, поскольку расчет ведется с учетом данных изменений ставки рефинансирования ЦБ РФ, и соответствует действующему законодательству.

Требование истца о взыскании неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве за период с 01.07.2018г. по 12.01.2019г. в размере 513 034 руб. 76 коп. согласно представленному расчету, суд считает обоснованным и подлежащим удовлетворению, поскольку факт нарушения условий договора долевого участия в строительстве ответчиком подтвержден материалами дела и установлен в судебном заседании.

В то же время, суд считает обоснованным заявление ответчика об уменьшении размера неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ.

Пунктом 69 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №7 от 24.03.2016г. «О применении судами положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» установлено, что 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 ГК РФ). 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 ГК РФ), (п. 71).

В соответствии с п. 73 Пленума, 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).

Возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор не обязан доказывать возникновение у него убытков (пункт 1 статьи 330 ГК РФ), но вправе представить доказательства того какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора, действующего при сравнимых обстоятельствах разумно и осмотрительно.

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), (п. 74,75 Пленума).

В данном случае размер пени из расчета 0,2% от суммы задолженности за каждый день просрочки, установленный сторонами в договоре, в несколько раз превышает размер ставки учетной ставки ЦБ РФ.

С учетом компенсационного характера неустойки в гражданско-правовых отношениях, соотношения размера начисленной неустойки и размера основного обязательства, принципа соразмерности начисленной неустойки последствиям неисполнения обязательств ответчиком и небольшого периода начисления неустойки, которая по своей сути является способом обеспечения исполнения обязательств должником и не должна служить средством обогащения кредитора, а также учитывая, что ответчиком предпринимались неоднократные меры для передачи объекта Участнику, суд считает, что размер взыскиваемой неустойки подлежит уменьшению в порядке ст. 333 ГК РФ до 171 011 руб. 58 коп. В удовлетворении остальной части требования удовлетворению не подлежит.

Заявленное требование истца в части взыскания штрафа в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, судом удовлетворению не подлежит в силу следующего.

Согласно преамбуле к Закону РФ «О защите прав потребителей» он регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав.

При этом, потребитель - гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности

Таким образом, нормы указанного Закона не подлежат применению к правоотношениям между юридическими лицами (между истцом и ответчиком).

В данном случае подлежат применению общие положения ГК РФ, на основании которых истцом заявлена к взысканию законная неустойка.

В соответствии с пунктом 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 Законом об участии в долевом строительстве.

В силу пункта 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с исполнителя за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя. Размер штрафа рассчитан истцом как пятьдесят процентов от суммы подлежащей уплате неустойки.

Учитывая, что договором уступки права требования от 27.05 2019г. истцу передано право взыскания с ответчика денежных средств, и при этом цессионарий не становится на место cedenta в правоотношениях, возникших из договора долевого участия, тем самым потребителем не становится, суд не находит оснований для удовлетворения заявленного требования о взыскании штрафа.

Аналогичный подход к оценке передачи прав требования взыскания штрафа по Закону РФ «О защите прав потребителей» сформирован в пункте 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26.12.2017 N 58 "О применении судами законодательства об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств" согласно которому права потерпевшего на возмещение вреда жизни и здоровью, на компенсацию морального вреда и на получение предусмотренного пунктом 3 статьи 16.1 Закона об ОСАГО и пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей штрафа, а также права потребителя, предусмотренные пунктом 2 статьи 17 Закона о защите прав потребителей, не могут быть переданы по договору уступки требования (статья 383 ГК РФ), а могут быть только уступлены после присуждения судом указанных сумм. В данном случае, взыскиваемый истцом штраф судом потребителю не присуждался.

При удовлетворении судом требований юридических лиц указанный штраф не взыскивается.

В данном случае, судебный акт о взыскании с ответчика в пользу третьего лица (потребителя) штрафа за отказ в добровольном порядке удовлетворить требование потребителя, принят не был, в силу чего оснований для вывода о возможности уступки такого права по договору цессии не имеется.

С учетом изложенного, требование о взыскании штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя является необоснованным и удовлетворению не подлежит.

Доводы ответчика судом отклоняются, поскольку в силу п. 4.2 договора в случае возникновения непредвиденных обстоятельств, исключающих передачу квартиры, указанный в п. 4.2 договора срок может быть продлен застройщиком, но не более чем на полгода, что не влечет за собой расторжения договора и какой-либо ответственности для застройщика.

Частью 3 [статьи 6 Закона № 214-ФЗ](#) предусмотрено, что в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.



Однако, в ходе судебного разбирательства установлено, и не оспаривается Застройщиком о нарушении срока исполнения обязательств по договору. Доказательств, что в данном случае имели место непредвиденные обстоятельства, представителем Застройщика не представлены.

Ссылка на возникшие сложности с введением дома в эксплуатацию не могут быть приняты во внимание, поскольку конкретная причина задержки ввода объекта в эксплуатацию не связана с действиями Участника и не влияет на его право получить своевременное исполнение обязательств по договору.

Толкование положений п. 4.2. договора как предоставляющего право Застройщику в одностороннем порядке увеличить срок передачи квартиры подлежат отклонению как противоречащие норме а.2 ч.4 ст. 4 ФЗ №214-ФЗ, содержащей требования относительно определенности в указании срока передачи объекта строительства.

Остальные доводы ответчика судом рассмотрены и отклонены, как документально не подтвержденные.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы по госпошлине, понесенные истцом, подлежат взысканию с ответчика пропорционально удовлетворенным иском требованиям без учета применения ст. 333 ГК РФ, поскольку требования, заявленные в иске, обоснованы частично. Заявленное на основании ФЗ "О защите прав потребителей" государственной пошлиной не облагается. учетом положений ст.333.22 Налогового кодекса РФ сумма излишне уплаченной государственной пошлины в размере 1 667 руб. 00 коп. подлежит возврату истцу в порядке ст. 104 АПК РФ.

Заявленное истцом требование о взыскании почтовых расходов в размере 852 руб. 00 коп. подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 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.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с проигравшей стороны, причем расходы взыскиваются арбитражным судом в разумных пределах.

Понесенные расходы истцом документально подтверждены, в связи с чем, подлежат взысканию с ответчика.

На основании ст.ст. 11, 12, 309, 310, 314, 330, 333 РФ, ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 № 214-ФЗ, руководствуясь ст.ст. 4, 9, 27, 28, 64, 65, 71, 106, 110, 123, 156, 167, 170, 171, 176, 180, 181 АПК РФ суд

#### РЕШИЛ:

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ФЕОДОСИЙСКАЯ» в пользу Общества с ограниченной ответственностью «ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА «СЕРЕДИН И ПАРТНЕРЫ» неустойку в размере 171 011 (сто семьдесят одна тысяча одиннадцать) руб. 58 коп., почтовые расходы в размере 852 (восемьсот пятьдесят два) руб. 00 коп.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ФЕОДОСИЙСКАЯ» в доход Федерального бюджета РФ госпошлину в размере 13 261 (тринадцать тысяч двести шестьдесят один) руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня вынесения решения.

Судья

Н.А. Чекмарева

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 29.03.2019 7:08:04  
Кому выдана Чекмарева Наталия Алексеевна