



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
30 июля 2018 года

Дело №А41-24181/18

Резолютивная часть объявлена 19 июля 2018 года
Полный текст решения изготовлен 30 июля 2018 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи Е.М. Новиковой,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Т.И. Поповой,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело
по иску индивидуального предпринимателя Лысенкова Антона
к ООО "АПРЕЛЕВКА С2"
о взыскании
третьи лица – Зайцев В.А., АО «Сбербанк Управление Активами»

при участии в судебном заседании- согласно протоколу от 19.07.2018

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Лысенков Антон (истец) обратился в арбитражный суд с иском к ООО "АПРЕЛЕВКА С2" (ответчик) о взыскании, с учетом увеличения исковых требований, принятых судом в порядке ст.49 АПК РФ, 537 471,48 руб. неустойки, 268 735,74 руб. штрафа.

В судебном заседании представитель истца поддержал исковые требования.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения исковых требований, заявил о применении ст. 333 ГК РФ.

Третьи лица в судебное заседание не явились, в материалах дела имеются доказательства их надлежащего извещения о времени и месте судебного заседания. Дело рассматривается по имеющимся документам в их отсутствие в порядке ст.ст.123, 156 АПК РФ.

Исследовав и оценив все представленные в материалы дела доказательства и документы в полном объеме, арбитражный суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, 02.06.2014 между ООО "АПРЕЛЕВКА С2" (застройщик) и АО «Сбербанк Управление Активами» (участник долевого строительства) был заключен договор участия в долевом строительстве N 2.75/1-ДЗ.

Согласно п.1.1. договора предметом договора является 60-ти квартирный 3-х этажный жилой дом, состоящий из двух секций типа Г1, Г2, расположенный по строительному адресу: Москва, п. Новофедоровское, дер. Звереве, д.213.

18.06.2015 на основании договора № 2.75/213-21-У уступки права требования по договору участия в долевом строительстве N 2.75/1-ДЗ от 02.06.2014 АО «Сбербанк Управление Активами» передало право требования к ООО "АПРЕЛЕВКА С2" Зайцеву В.А.

Согласно п.1.2. договора уступлено право требования к ООО "АПРЕЛЕВКА С2" по передаче в собственность объекта долевого строительства имеющего следующие

характеристики: изолированное, предназначенное для проживания помещение, состоящее из двух комнат, расположенное в малоэтажном доме № 213 секции типа Г1, на 3 этаже, со строительным номером 21, общей проектной площадью 51,70 кв.м.

Согласно п.1.1. договора цена договора ДДУ составляет 2 223 100 руб.

В соответствии с п. 2.4 указанного договора, застройщик обязался передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее 31.03.2017.

Финансовые обязательства, предусмотренные договором, участником долевого строительства исполнены в полном объеме.

Объект долевого участия в строительстве передан участнику 09.06.2018.

18.01.2018 участником долевого строительства застройщику была направлена претензия о выплате неустойки. Вместе с тем, указанная претензия оставлена застройщиком без исполнения.

01.02.2018 участник долевого строительства на основании договора уступки прав требований № ЗВА-АС2-2018 уступил ИП Лысенкову А. права требования в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком условий договоров участия в долевом строительстве в части получения (взыскания) от должника неустойки и штрафа. Указанный договор зарегистрирован Управлением Росреестра по Московской области 14.02.2018.

01.03.2018 участником долевого строительства застройщику было направлено соответствующее уведомление.

01.03.2018 истцом в адрес застройщика направлена претензия о выплате неустойки.

Поскольку в ответ на направленную претензию ответчик свои обязательства по оплате денежных средств не исполнил, истец обратился в арбитражный суд с рассматриваемым иском заявлением.

Оценив содержащиеся в материалах дела доказательства в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд приходит к следующим выводам.

Отношения сторон по поводу заключения и исполнения договора N К1/2-1022-И о долевом участии в строительстве регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" (Закон об участии в долевом строительстве).

В соответствии со ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения, на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В силу п. 1 ст. 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, которым застройщик обязан передать объекты 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.

Как следует из материалов дела, ответчик в предусмотренные спорным договором долевого участия обязательства перед участником не исполнил, спорная квартира последнему не передана в установленный договором срок, в связи с чем у участника долевого строительства возникло право на применение к ответчику предусмотренных пунктом 2 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" мер ответственности в виде неустойки.

В силу п. 1 ст. 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, которым застройщик обязан передать объекты 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.

Как установлено ст. 10 Закона об участии в долевом строительстве в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Законом об участии в долевом строительстве и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Согласно п. 2 ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве 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, при этом, если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

При этом, Верховным Судом Российской Федерации в п. 21 "Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) было разъяснено, что неустойка, уплачиваемая в случае нарушения предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", является законной, в связи с чем ее размер не может быть уменьшен соглашением сторон.

Учитывая изложенное, участником долевого строительства в адрес застройщика была направлена претензия в связи с задержкой передачи объекта по договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, которая, вместе с тем, была оставлена ответчиком без удовлетворения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 382 ГК РФ, 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.

Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором (пункт 2 статьи 382 ГК РФ).

Если должник получил уведомление об одном или о нескольких последующих переходах права, должник считается исполнившим обязательство надлежащему кредитору при исполнении обязательства в соответствии с уведомлением о последнем из этих переходов права (пункт 2 статьи 385 ГК РФ).

Согласно разъяснениям, данным в пункте 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.10.2007 N 120 "Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации" уступка права (требования) представляет собой замену кредитора в обязательстве. Последствием уступки права (требования) является замена кредитора в определенном обязательстве, в содержание которого входит уступленное право (требование).

В пункте 2 статьи 11 Федерального закона N 214-ФЗ указано, что 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.

Как было указано ранее, 01.02.2018 участник долевого строительства на основании договора уступки прав требований № ЗВА-АС2-2018 уступил ИП Лысенкову А. права требования в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком условий договоров участия в долевом строительстве в части получения (взыскания) от должника неустойки и штрафа. Указанный договор зарегистрирован Управлением Росреестра по Московской области 14.02.2018.

01.03.2018 участником долевого строительства застройщику было направлено соответствующее уведомление.

Поскольку застройщик не исполнил своих обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику в установленный договором срок, то у участника долевого строительства возникло право требования уплаты неустойки, которое было передано по договору уступки прав требований неустойки (цессия) истцу.

Согласно расчету истца размер неустойки за период с 01.04.2017 по 09.06.2018 составил 537 471,48 руб. Расчет проверен и признан верным.

В ходе рассмотрения дела ответчиком заявлено ходатайство о снижении неустойки на основании ст.333 ГК РФ.

В соответствии со статьей 333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно данной норме, уменьшение неустойки при ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства является исключительным правом суда, но не его обязанностью. Суд принимает решение о снижении размера неустойки, исходя из всестороннего, полного, объективного и непосредственного исследования имеющихся в деле доказательств и только по ходатайству ответчика.

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 21.12.2000 N 263-О, суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Критериями для установления несоразмерности подлежащей уплате неустойки последствиям нарушения обязательства в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки, значительное превышение суммы неустойки над суммой возможных убытков, вызванных нарушением обязательства, длительность неисполнения обязательства и другие обстоятельства. Суд оценивает возможность снижения неустойки с учетом конкретных обстоятельств дела.

При этом необходимо отметить, что неустойка является мерой гражданско-правовой ответственности должника в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения договорных обязательств и носит компенсационный характер по отношению к возможным убыткам кредитора, направленный на восстановление нарушенных прав, а не карательный (штрафной) характер.

Принимая во внимание такие установленные судом обстоятельства, как факт исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта участнику долевого строительства (хотя и с просрочкой),

значительную величину неустойки в соотношении с ценой договора и периодом просрочки,

значительное превышение ставки законной неустойки над средними величинами банковского процента по кредитам и депозитам,

отсутствие у кредитора (участника долевого строительства) каких-либо убытков, связанных прямой причинно-следственной связью с просрочкой исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта (и доказанных в соответствии со ст.65, 66 и 68 АПК РФ),

арбитражный суд приходит к выводу о доказанности факта наличия в данном случае предусмотренных ст.333 ГК РФ оснований для снижения размера неустойки ввиду ее явной несоразмерности, и направленности на необоснованное извлечение прибыли из своего положения, до соразмерной величины, которая в данном случае составит 269 000 руб.

Также суд отмечает, что в данном случае, заявленная истцом к взысканию неустойка не компенсирует кредитору (участнику) расходы или уменьшает неблагоприятные последствия,

возникшие вследствие ненадлежащего исполнения должником своего обязательства перед кредитором (участником), поскольку данная сумма непосредственно участнику не причитается, ввиду того, что участник передал право требования с ответчика неустойки на основании договора уступки права требования истцу, то есть лицу, у которого отсутствуют неблагоприятные последствия вследствие нарушения должником своего обязательства по своевременной передаче объекта долевого участия.

Истцом заявлено о взыскании штрафа в размере 268 735,74 руб., начисленного на основании пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" за отказ в добровольном удовлетворении требований участника долевого строительства о выплатах денежных средств.

В силу п. 6 ст. 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.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 46 Постановления от 28 июня 2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданский дел по спорам о защите прав потребителей» также указал, что 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 (пункт 6 статьи 13 Закона).

Участник долевого строительства обращался к Ответчику с требованием в досудебном порядке выплатить денежные средства и проценты за пользование чужими денежными средствами, что подтверждается претензией, описью вложения, кассовым чеком, представленными в материалы дела. Ответчик не исполнил данное требование в добровольном порядке, претензию потребителя оставил без ответа. Следовательно, у cedenta возникло право требования к ответчику штрафа в соответствии с п. 6 ст. 13 ЗПП.

В силу договора уступки прав (цессии) к истцу перешло, в том числе, право требования к Ответчика суммы штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, что составляет 134 500 руб.

Расходы по госпошлине распределяются в соответствии со ст.110 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110,167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО "АПРЕЛЕВКА С2" в пользу индивидуального предпринимателя Лысенкова Антона 269 000 руб. неустойки, 134 500 руб. штрафа, 19 124 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Возвратить индивидуальному предпринимателю Лысенкову Антону из федерального бюджета 766 руб. излишне оплаченной государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия.

Судья

Е.М. Новикова