



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

Москва
31 июля 2018 года

Дело №А41-9398/18

Резолютивная часть решения объявлена 02.07.2018
Решение в полном объеме изготовлено 31.07.2018

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Кулаковой И.А. при ведении протокола судебного заседания секретарем Петровым М.А. рассмотрев в судебном заседании дело № А41-9398/18 по иску Ип Лысенкова А. (ИНН 772405790820, ОГРН 315774600329533) к ООО "АПРЕЛЕВКА С2" (ИНН 5030049041, ОГРН 1055005607183), третье лицо – Балыков П.Г., о взыскании 305 641,02 рублей при участии:
от истца: Шадрина Л.А. по доверенности от 01.04.2018
от ответчика: не явился, извещен
от третьего лица: не явился, извещен

УСТАНОВИЛ:

Ип Лысенков А. (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО "АПРЕЛЕВКА С2" (далее – ответчик) о взыскании 203 760,68 рублей неустойки за период с 01.04.2017 по 18.12.2017 в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по договору участия в долевом строительстве от 19.12.2014 №2.55/1-1-ДЗ, 101 880,34 рублей штрафа за неисполнение требований о выплате неустойки в добровольном порядке.

Исковые требования основаны на статьях 309, 310, 330, 382, 384, 388 Гражданского кодекса Российской Федерации, статье 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» (далее – Закон об участии в долевом строительстве), статье 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей).

Определением от 14.02.2018 иск принят к рассмотрению в порядке упрощенного производства в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 227 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением от 09.04.2018 суд перешел к рассмотрению дела по общим правилам искового производства.

Истец поддержал иск в полном объеме.

Ответчик и третье лицо, извещенные надлежащим образом о времени и месте проведения судебного заседания в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в судебное заседание не явились, ответчик представил письменные пояснения и ходатайство об уменьшении неустойки в порядке статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Дело рассмотрено в отсутствие ответчика и третьего лица в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав и оценив в совокупности представленные в материалах дела доказательства, рассмотрев доводы искового заявления, письменные пояснения ответчика, заслушав представителя истца, арбитражный суд установил следующее.

Между ответчиком (застройщиком) и ООО «Борисоглебское» (участником) заключен договор участия в долевом строительстве от 19.12.2014 №2.55/1-1-ДЗ, по условиям которого застройщик принял на себя обязательство построить 39-ти квартирный 3-х этажный (малоэтажный) жилой дом, состоящий из 4 секций типа А1, Б2, А3, А4 общей проектной площадью квартир 2060,92 кв.м. и в предусмотренный договором срок (не позднее 31.03.2017) передать участнику объект долевого строительства, расположенный по адресу: г. Москва, поселение Новофедоровское, деревня Зверевы, дом №193, со следующими проектными характеристиками: 2-комнатная квартира, строительный номер №21, расположенная на 3 этаже секции Б2, с общей проектной площадью 60,21 кв.м., а участник обязался принять объект и уплатить обусловленную договором цену.

На основании договора уступки прав требования от 26.12.2016 № К-193/21-БГ право требования объекта по договору участия в долевом строительстве от 19.12.2014 №2.55/1-1-ДЗ передано Балыкову П.Г.

Участник долевого строительства обязательства по оплате цены договора исполнил своевременно и в полном объеме.

В нарушение условий договора, объект долевого строительства в установленный договором срок участнику передан не был. Фактически квартира передана по передаточному акту от 18.12.2017, в связи с чем, на стороне участника долевого строительства возникло право требовать уплаты неустойки в порядке пункта 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве.

Согласно пункту 2 статьи 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.

Направленная участником в адрес ответчика претензия от 08.12.2017 с требованием об уплате неустойки осталась без удовлетворения.

По договору уступки права требования (цессии) от 21.12.2017 №БПГ-АС2-2017 Балыков П.Г. (цедент) уступил истцу (цессионарию) право требования неустойки, предусмотренной статьей 6 Закона об участии в долевом строительстве, и штрафа в соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей за несоблюдение в добровольном порядке требования цедента о выплате неустойки.

Застройщик извещен о переходе права требования неустойки и штрафа по договору участия в долевом строительстве к истцу. Претензия истца об уплате неустойки и штрафа оставлена ответчиком без удовлетворения.

Учитывая, что нарушение срока передачи объекта долевого строительства документально подтверждено, требование о взыскании 203 760,68 рублей неустойки за период с 01.04.2017 по 18.12.2017 заявлено обоснованно.

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.

При этом указанный штраф по гражданско-правовой природе и по своей сути – форма предусмотренной законом неустойки, мера ответственности за ненадлежащее исполнение обязательства.

Размер штрафа обоснованно рассчитан истцом как пятьдесят процентов от суммы подлежащей уплате неустойки.

Доводы ответчика об уклонении участника долевого строительства от принятия квартиры подлежат отклонению, поскольку опровергаются представленными в материалах дела доказательствами.

Согласно статье 7 Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует

условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

19.06.2017 в адрес дольщика было направлено сообщение от 26.04.2017 исх. № 193/21 о завершении строительства и готовности объекта к передаче, в соответствии с которым участник обязан был приступить к принятию объекта в срок 1 месяц. Сообщение получено 26.06.2017.

В установленный в сообщении срок участник прибыл на приемку объекта. При осмотре объекта сторонами составлен акт от 17.07.2017, в котором указаны замечания по квартире, подлежащие устранению застройщиком. Между тем, застройщик недостатки не устранил, что подтверждается повторным актом осмотра объекта от 18.12.2016, однако объект был принят дольщиком.

Таким образом, из представленных в опровержение доводов ответчика доказательств следует, что участник долевого строительства не уклонялся от приемки-передачи объекта долевого строительства.

Довод ответчика об отсутствии оснований для удовлетворения требования истца о взыскании штрафа, подлежит отклонению.

Как указал Президиум Верховного Суда Российской Федерации в абзаце 1 пункта 10 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного 04.12.2013, к отношениям застройщика и участника долевого строительства – гражданина, возникшим при уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве первоначальным участником долевого строительства, заключившим договор не для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей.

Таким образом, в случае, если ответчик добровольно не исполнил требование первоначального кредитора (потребителя), установленное законом, то последний имеет право на взыскание штрафа в размере пятьдесят процентов от требуемой суммы.

Поскольку ответчик не исполнил требование участника долевого строительства по выплате неустойки в добровольном порядке, то у участника возникло право требования уплаты штрафа, предусмотренного абзацем 1 пункта 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей, которое впоследствии было передано истцу на основании договора уступки права (требования) от 21.12.2017 №БПГ-АС2-2017. При этом запрет на передачу потребителем права требования штрафа, установленного пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей, действующим законодательством не установлен.

Ответчик в отзыве заявил о снижении неустойки в порядке статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке.

С учетом компенсационного характера гражданско-правовой ответственности под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства Гражданский кодекс Российской Федерации предполагает выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом.

Исходя из анализа всех обстоятельств дела, оценки соразмерности заявленной суммы и возможных финансовых последствий для каждой из сторон, учитывая, что объект долевого строительства передан, и что неустойка по своей сути является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, а также значительное превышение ставки законной неустойки над средними величинами банковского процента по кредитам и депозитам (Определение Конституционного суда Российской Федерации от 21.12.2000 № 263-О, Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.07.1997 № 17 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств"), суд пришел к выводу о наличии оснований для применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и уменьшения заявленного размера неустойки до 101 880,34 рублей неустойки, 50 940,17 рублей штрафа. При этом суд полагает,

что такой размер ответственности соответствует принципам разумности и справедливости и определен с учетом баланса интересов обеих сторон.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 309, 310, 382, 384, 385 Гражданского кодекса Российской Федерации, Законом об участии в долевом строительстве, Законом о защите прав потребителей, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Взыскать с ООО "АПРЕЛЕВКА С2" в пользу Ип Лысенкова А. 101 880,34 рублей неустойки, 50 940,17 рублей штрафа, 9 113 рублей государственной пошлины.

В остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

И.А. Кулакова