



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

Именем Российской Федерации
МОТИВИРОВАННОЕ РЕШЕНИЕ
по делу, рассмотренному в порядке упрощенного производства

город Москва
18 июня 2018 года

Дело №А41-20867/2018

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Е. М. Новиковой, рассмотрел в порядке упрощенного производства дело по исковому заявлению Индивидуального предпринимателя Лысенкова Антона к Обществу с ограниченной ответственностью «Лотан»

третье лицо Никифорова Елена Ивановна

о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ДЖ2-12.2-4-20-6 от 11.09.2015 в размере 383 853,54 руб. за период с 01.07.2017 по 21.03.2018.

УСТАНОВИЛ:

Ип Лысенков А. (истец) обратился в Арбитражный суд Московской области с иском заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «Лотан» о взыскании неустойки по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ДЖ2-12.2-4-20-6 от 11.09.2015 383 853,54 руб. за период с 01.07.2017 по 21.03.2018.

В соответствии со статьей 227 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело было принято к производству в порядке упрощенного производства.

Через канцелярию суда истцом было подано заявление о составлении мотивированного решения суда.

Согласно части 1 статьи 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение арбитражного суда по делу, рассматриваемому в порядке упрощенного производства, принимается немедленно после разбирательства дела путем подписания судьей резолютивной части решения и приобщается к делу.

В соответствии с частью 2 статьи 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по заявлению лица, участвующего в деле, по делу, рассматриваемому в порядке упрощенного производства, арбитражный суд составляет мотивированное решение.

Заявление о составлении мотивированного решения арбитражного суда может быть подано в течение пяти дней со дня размещения решения, принятого в порядке упрощенного производства, на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд установил следующее.

В материалах дела имеются доказательства надлежащего извещения сторон и третьего лица в порядке статей 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о принятии искового заявления к рассмотрению в порядке упрощенного производства.

В срок, установленный определением суда от 26.03.2018, ответчик представил отзыв на иск, в котором по иску возражал, ссылаясь на недействительность договора уступки, а также отсутствия государственной регистрации договора уступки, указал на то, считает действия истца направленными на уклонение от принятия объекта долевого строительства, заявил о несоразмерности размера неустойки последствиям нарушения обязательства и применении ст.333 ГК РФ.

Если дело назначено к рассмотрению в порядке упрощенного производства по ходатайству истца, то при наличии оснований, указанных в статьях 226 - 228 Арбитражного процессуального

кодекса Российской Федерации, оно может быть рассмотрено в этом порядке и тогда, когда ответчик не направил в арбитражный суд ни возражений, ни согласия на рассмотрение дела по названной процедуре.

В соответствии с частью 4 статьи 228 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в порядке упрощенного производства судебное заседание проводится без вызова сторон. Судом исследуются только письменные доказательства, а также отзыв, объяснения по существу заявленных требований, представленные в письменной форме, другие документы.

Дело рассмотрено судом в порядке упрощенного производства в порядке главы 29 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на дату принятия решения на основании доказательств, представленных в течение установленного судом срока.

Представителем ответчика представлено ходатайство об оставлении искового заявления без рассмотрения, в связи с несоблюдением обязательного досудебного порядка урегулирования спора, также с учетом пункта 9.1 договора участия в долевом строительстве.

Согласно статье 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации если для определенной категории споров федеральным законом установлен претензионный или иной досудебный порядок урегулирования, спор передается на разрешение арбитражного суда после соблюдения такого порядка.

При этом арбитражный суд оставляет исковое заявление без рассмотрения, если после его принятия к производству установит, что истцом не соблюден претензионный или иной досудебный порядок урегулирования спора с ответчиком, если это предусмотрено федеральным законом или договором (пункт 2 часть 1 статьи 148 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В материалы дела представлена претензия от участника долевого строительства от 26.12.2017 и почтовая квитанция о направлении указанной претензии в адрес ООО «Лотан», также материалы дела содержат претензию истца от 14.02.2018 и почтовую квитанцию о направлении указанной претензии в адрес ООО «Лотан».

В соответствии с пунктом 1 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть им передано другому лицу по сделке (уступка требования).

В соответствии со статьей 384 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Следовательно, действия cedenta до совершения уступки по направлению претензии является подтверждением соблюдения претензионного порядка урегулирования спора, в том числе, и цессионарием.

Также суд отмечает, что оставление иска без рассмотрения не должно носить формальный характер, так как не соответствует целям, которые имеет досудебное урегулирование спора, не способствует защите возможных нарушенных интересов участника договорных отношений.

Доказательств того, что ответчик имел намерения урегулировать спор в досудебном порядке в материалы дела не представлено.

Доводы ответчика, изложенные в ходатайстве о рассмотрении дела по общим правилам искового производства, отклоняются судом, ввиду отсутствия оснований для вынесения судом определения о рассмотрении дела по общим правилам искового производства предусмотрены частью 5 статьи 227 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Обстоятельств, препятствующих рассмотрению дела в порядке упрощенного производства, судом не выявлено, в связи с чем ходатайство ответчика о рассмотрении дела по правилам общего искового производства оставлено без удовлетворения.

Рассмотрев материалы дела, полно и всесторонне исследовав представленные доказательства, изучив их в совокупности, суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, 11.09.2015 между ООО "Лотан" (Застройщик) и Никифоровой Еленой Ивановной (участник долевого строительства) был заключен Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома №ДЖ2-12.2-4-20-6, в соответствии с условиями которого, застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей территории на

Земельном участке с кадастровым номером: 50-50-21/135/2012-276 и в предусмотренный Договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства указанный в пункте 1.2. договора, а именно: однокомнатную квартиру № 651 расположенную на 20 этаже в секции 4 многоквартирного дома, общей проектной площадью 33,66 кв. м., а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

В соответствии с пунктом 2.3 договора срок передачи квартиры установлен не позднее 6 месяцев с момента получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, не позднее 30.06.2017.

Участник долевого строительства свои обязательства перед ответчиком по оплате цены договора в размере 2 627 634, 24 руб. согласно пункту 4.3 Договора.

В свою очередь в нарушение условий Договора участия в долевом строительстве объект долевого строительства в установленный договором срок передан не был.

09 января 2018 года по договору уступки права (требования) участник долевого строительства уступил истцу право требования к ООО «Лотан» неустойки возникшее у cedenta в связи с ненадлежащим исполнением должником условий по договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома №ДЖ2-12.2-4-20-6 от 11.09.2015, а также штрафа предусмотренного законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»

14.02.2018 cedent направил ответчику уведомление о состоявшейся переуступке права требования, а также претензию с требованием о погашении суммы неустойки и штрафа.

Указанная претензия оставлена ответчиком без ответа и удовлетворения.

Поскольку ответчиком обязательства по уплате неустойки добровольно выполнены не были, истец, начислив неустойку, обратился в суд с настоящим иском.

Отношения, возникшие между застройщиком и участниками долевого строительства, регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости" (далее - Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Согласно ст. 307 ГК РФ в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

На основании положений ст. 309, 310 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями, при том, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В соответствии с п. 1. ст. 385 ГК РФ, должник вправе не исполнять обязательство новому кредитору до предоставления ему доказательств перехода права к этому кредитору, за исключением случаев, если уведомление о переходе права получено от первоначального кредитора. Уведомление должника о переходе права имеет для него силу независимо от того, первоначальным или новым кредитором оно направлено.

В силу ч.4 ст.421 ГК РФ, условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В соответствии с п. 2 ст. 6 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», 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.

Согласно п. 1 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 проценты.

В соответствии с ч.1 ст.330 ГК РФ 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.

Проверяя обоснованность данного заявления, суд приходит к выводу о том, что в рассматриваемом случае факт ненадлежащего исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта в установленный договором срок не оспаривается участвующими лицами, и достоверно установлен.

Довод ответчика о недействительности договора уступки права требования, в связи с отсутствием государственной регистрации договора отклоняется судом, поскольку договор уступки права (требования) от 09 января 2018 года был зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Согласно расчетам истца размер неустойки за период с 01.07.2017 по 21.03.2018 составил 383 583,54 руб.

Вместе с тем, как следует из позиции ответчика и подтверждается материалами дела, обязательство ответчика по завершению строительства объекта по состоянию на 03.10.2017 выполнено в полном объеме, согласно разрешению на ввод объекта в эксплуатацию №RU50-48-9294-2017? выданным Министерством строительного комплекса Московской области.

В соответствии с условиями договора застройщик 11.11.2017 направил участнику долевого строительства уведомление о готовности объекта к передаче, которое получено участником долевого строительства 02.12.2017.

Однако участник долевого строительства уклонился от обязанности принять объект долевого строительства.

Согласно пункту 25 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости сказано, что суд отказывает во взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику объекта долевого строительства, установив факт злоупотребления правом со стороны участника, который уклоняется или отказывается от принятия объекта долевого строительства в установленный срок (за исключением случая, когда участником предъявлено застройщику требование о составлении акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям к качеству).

В соответствии с ч. 1, 2 ст. 7, ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" участник вправе отказаться от принятия объекта долевого строительства до момента удовлетворения застройщиком требований, заявленных в отношении не любых недостатков, а лишь тех, которые вызваны отступлениями от обязательных требований, приведшими к ухудшению качества объекта долевого строительства; недостатков, которые делают объект долевого строительства непригодным для предусмотренного договором использования.

Суд полагает, что в данном случае имеет место злоупотребление Никифоровой Е.И. правом, поскольку участник долевого строительства в соответствии с условиями договора к принятию объекта не преступил, доказательств обратного в материалы дела не представлено, отказа от принятия объекта долевого строительства до момента устранения недостатков, которые делают

объект долевого строительства непригодным для предусмотренного договором использования в материалах дела отсутствует.

Таким образом, требование о взыскании неустойки подлежит удовлетворению в части в размере 252 515,65 руб. за период с 01.07.2017 по 02.01.2018.

Ответчиком представлено заявление о снижении неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

Однако заявление ответчика о несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства не может быть признано судом обоснованным по следующим основаниям.

В соответствии с положениями Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» при обращении в суд с требованием о взыскании неустойки кредитор должен доказать неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства должником, которое согласно закону или соглашению сторон влечет возникновение обязанности должника уплатить кредитору соответствующую денежную сумму в качестве неустойки (пункт 1 статьи 330 ГК РФ). Соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства предполагается. Разрешая вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения денежного обязательства и с этой целью определяя величину, достаточную для компенсации потерь кредитора, суды могут исходить из двукратной учетной ставки (ставок) Банка России, существовавшей в период такого нарушения.

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).

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

При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки.

С учетом изложенного основания для удовлетворения заявленного ходатайства и снижения размера неустойки у суда отсутствуют.

Расходы по госпошлине подлежат возмещению с ответчика в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 110, 167, 171, 176, 226 и 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении ходатайств ответчика о рассмотрении дела по общим правилам искового производства и об оставлении искового заявления без рассмотрения отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Лотан» в пользу Индивидуального предпринимателя Лысенкова Антона неустойку по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ДЖ2-12.2-4-20-6 от 11.09.2015 в размере 252 515,65 руб. за период с 01.07.2017 по 02.01.2018 и 7046,82 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

В соответствии с частью 4 статьи 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение арбитражного суда первой инстанции по результатам рассмотрения дела в порядке упрощенного производства может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в срок, не превышающий пятнадцати дней со дня его принятия.

Судья

Е. М. Новикова