

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
<http://www.msk.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ**

город Москва  
19 января 2018 года  
1409

Дело № А40-160827/17-23-

Резолютивная часть решения объявлена 04 декабря 2017 года.  
Решение в полном объеме изготовлено 19 января 2018 года.

**Арбитражный суд города Москвы в составе:**

судьи Гамулина А.А.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Федосовой А.Д.,

**рассмотрев** в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ООО «ЮК Оливия»

к АО «МФС-1»

о взыскании неустойки в размере 1 515 300 руб. 15 коп., штрафа в размере 757 650 руб. 08 коп.,

**при участии:**

**от истца** – Вознесенская Н.В. (доверенность от 20.10.2017г.),

**от ответчика** – Вишняков К.В. (доверенность от 03.07.2017г.),

**У С Т А Н О В И Л:**

ООО «ЮК Оливия» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к АО «МФС-1» (далее – ответчик) о взыскании неустойки в размере 1 515 300 руб. 15 коп. в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по договорам № ФЛ-1-26-8-221 от 27.04.2015, № ФЛМ-3-2-281 от 27.04.2015, штрафа в размере 757 650 руб. 08 коп. за уклонение от исполнения обязанности во внесудебном порядке.

Представитель истца поддержал заявленные требования по доводам искового заявления и возражений по доводам отзыва.

Представитель ответчика против удовлетворения заявленных требований возражал по доводам отзыва и дополнений к отзыву, заявил ходатайство о снижении неустойки на основании ст. 333 ГК РФ.

Суд, заслушав доводы представителей сторон, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к следующим выводам.

Из материалов дела следует, что между Легчилиным Александром Павловичем (участник долевого строительства) и ответчиком (застройщик) заключен договор № ФЛ-1-26-8-221 от 27.04.2015, по условиям которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок построить многофункциональный спортивно-оздоровительный, административно-социальный комплекс, имеющий строительный адрес: г. Москва, САО, ул. Ляпидевского, вл. 1, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – нежилое помещение площадью 75,6 кв.м., расположенное в корпусе № 1 на 26 этаже, условный номер на этаже № 8 (порядковый № 221), в соответствии с приложениями №№ 1,3.

Пунктом 5.1.8 договора установлен срок сдачи в эксплуатацию – 10.09.2016.

Согласно п. 5.1.9 договора, застройщик обязался в срок не позднее двух месяцев со дня ввода комплекса в эксплуатацию, а также при условии надлежащего исполнения участником своих обязательств по договору, передать участнику объект долевого строительства.

В соответствии с п. 4.1 договора, цена договора составляет 13 546 180,37 руб.

Также между Легчилиным Александром Павловичем (участник долевого строительства) и ответчиком (застройщик) заключен договор № ФЛМ-3-2-281 от 27.04.2015, по условиям которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок построить многофункциональный спортивно-оздоровительный, административно-социальный комплекс, имеющий строительный адрес: г. Москва, САО, ул. Ляпидевского, вл. 1, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику долевого строительства объект долевого строительства – машиноместо, расположенное в подземной части на отметке: -7500, -2 подземный уровень, условный номер 281, проектная площадь 13,0 кв.м., в соответствии с приложениями №№ 1, 2.

Пунктом 5.1.8 договора установлен срок сдачи в эксплуатацию – 10.09.2016.

Согласно п. 5.1.9 договора, застройщик обязался в срок не позднее двух месяцев со дня ввода комплекса в эксплуатацию, а также при условии надлежащего исполнения участником своих обязательств по договору, передать участнику объект долевого строительства.

В соответствии с п. 4.1 договора, цена договора составляет 1 300 000 руб.

Факт надлежащего исполнения участником обязательств по оплате подтверждается заявлением на перевод физического лица и справкой ответчика № б/н от 22.05.2015.

В соответствии с п. 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», 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.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

Согласно 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.

Объект долевого участия по договору № ФЛ-1-26-8-221 от 27.04.2017 передан участнику ответчиком по акту приема-передачи от 24.08.2017.

Сведений о передаче объекта по договору № ФЛМ-3-2-281 от 27.04.2015 в материалах дела не имеется.

В связи с нарушением установленных договорами сроков передачи объектов долевого строительства, участником начислена неустойка (пени) за период с 11.03.2017 по 21.08.2017.

Претензия (требование) о выплате неустойки (пени) направлена участником долевого строительства в адрес ответчика, что подтверждается почтовой квитанцией и описью вложения, копии которых имеются в материалах дела.

На основании договора № ЛАП-М-2017 от 05.07.2017 право требования неустойки передано Легчилиным А.П. истцу.

Возмездность договора установлена в п. 3.1 договора.

Цедентом переданы подтверждающие право требования документы по акту приема-передачи от 05.07.2017.

Уведомление о состоявшейся уступке направлено цедентом в адрес ответчика, что подтверждается почтовой квитанцией и описью вложения, копии которых имеются в материалах дела.

Доводы отзыва о приобретении участником объектов долевого участия в целях предпринимательской деятельности не имеют документального подтверждения, участник не зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя, иных сведений осуществления указанным лицом коммерческой деятельности не имеется. Общее количество приобретаемых в комплексе объектов само по себе не свидетельствует о ведении участником коммерческой деятельности и приобретении объектов с такой целью.

Согласно правовой позиции, изложенной в п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.10.2007 № 120 «Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации», соглашение об уступке права (требования), предметом которого является не возникшее на момент заключения данного соглашения право, не противоречит законодательству.

В п. 1 ст. 388.1 ГК РФ также установлена возможность уступки будущего требования.

При таких обстоятельствах, условия договора № ЛАП-М-2017 от 05.07.2017, в соответствии с которыми Легчилиным А.П. уступлено истцу право требования неустойки, в том числе за будущий период по момент передачи объектов, и штрафа, момент возникновения обязанности уплаты которого обусловлен неисполнением ответчиком обязанности в добровольном порядке до решения суда, не противоречит действующему законодательству.

Согласно представленному истцом расчету, неустойка начислена за период с 11.03.2017 по 21.08.2017 и составляет 1 382 613,48 руб. по договору № ФЛ-1-26-8-221 от 27.04.2015 и 132 686,67 руб. по договору № ФЛМ-3-2-281 от 27.04.2015.

Судом проверен выполненный истцом расчет и признан неверным.

Ключевая ставка установлена Банком России с 19.06.2017 (на момент передачи объекта по договору № ФЛ-1-26-8-221 от 27.04.2015 – 24.08.2017) в размере 9 % годовых, и с 30.10.2017 (объект по договору № ФЛ-1-26-8-221 от 27.04.2015 не передан) в размере 8,25 % годовых, при том, что уменьшение периода начисления неустойки не приводит к иному исчислению, противоречащему положениям п. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ.

Таким образом, размер неустойки за период с 11.03.2017 по 21.08.2017 по договору № ФЛ-1-26-8-221 от 27.04.2015 составляет  $13\,546\,180,37 * 9 / 100 / 150 * 164 = 1\,332\,944,15$  руб. и по договору № ФЛ-1-26-8-221 от 27.04.2015 составляет  $1\,300\,000 * 8,25 / 100 / 150 * 164 = 117\,260$  руб.

Аналогичная правовая позиция определения законной неустойки изложена в ответе на вопрос № 3 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2016), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 19.10.2016.

В соответствии со 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.

Ответчиком заявлено о снижении начисленной истцом пени (неустойки) на основании ст. 333 ГК РФ.

Положениями ст. 333 ГК РФ суду предоставлено право снижения подлежащей уплате неустойки в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства.

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», 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.

В пункте 77 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» также разъяснено, что снижение размера договорной неустойки, подлежащей уплате коммерческой организацией, индивидуальным предпринимателем, а равно некоммерческой организацией, нарушившей обязательство при осуществлении ею приносящей доход деятельности, допускается в исключительных случаях, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства и может повлечь получение кредитором необоснованной выгоды (пункты 1 и 2 статьи 333 ГК РФ).

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 75 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», 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).

Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

Установив основания для уменьшения размера неустойки, суд снижает сумму неустойки.

В п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» содержатся разъяснения, в соответствии с которыми, 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.

Снижение неустойки ниже однократной учетной ставки Банка России на основании соответствующего заявления ответчика допускается лишь в экстраординарных случаях, когда убытки кредитора компенсируются за счет того, что размер платы за пользование денежными средствами, предусмотренный условиями обязательства (заем, кредит, коммерческий кредит), значительно превышает обычно взимаемые в подобных обстоятельствах проценты.

Рассматривая вопрос о соразмерности заявленной неустойки, судом установлено, что обязательства по передаче одного объекта недвижимости исполнены на момент рассмотрения дела, при этом покупка помещений, учитывая их количество в соответствии с представленным ответчиком договорами, не являлась покупкой

физическим лицом единственного жилья, участник зарегистрирован в городе Москве, оснований использования для проживания арендного жилья из материалов дела не усматривается.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что размер неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ подлежит уменьшению, исходя из размера 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ (ключевой ставки) на день передачи объекта долевого участия, с учетом выполненного судом расчета, и составляет 666 472,08 руб. по договору № ФЛ-1-26-8-221 от 27.04.2015 и 58 630 руб. по договору № ФЛ-1-26-8-221 от 27.04.2015.

Поскольку ответчиком не представлено доказательств передачи объектов долевого строительства в установленные договорами сроки, а также доказательств отсутствия оснований начисления неустойки, заявленное истцом требование о взыскании неустойки в установленном судом размере 725 102,08 руб., с учетом снижения на основании ст. 333 ГК РФ, является обоснованным, соразмерным и подлежит удовлетворению в соответствии со ст.ст. 309, 330 ГК РФ.

В соответствии с ч. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, 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.

Согласно п. 5 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», требования потребителя об уплате неустойки (пени), предусмотренной законом или договором, подлежат удовлетворению изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером) в добровольном порядке.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ 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.

В пункте 12 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017, также изложена правовая позиция, согласно которой если участник долевого строительства до обращения в суд предъявил к застройщику законное и обоснованное требование о выплате неустойки, которое не было удовлетворено в добровольном порядке, с застройщика подлежит взысканию штраф в размере пятидесяти процентов от суммы указанной неустойки.

Требование об уплате штрафа передано истцу на основании договора уступки № ЛАП-М-2017 от 05.07.2017.

Поскольку ответчиком не представлено доказательств выплаты неустойки за нарушение сроков передачи объектов недвижимости до обращения истца в суд в добровольном порядке, и такое требование признано судом законным, штраф в размере 50 % от суммы, присужденной истцу, подлежит взысканию с ответчика.

Поскольку размер пени снижен на основании положений ст. 333 ГК РФ, государственная пошлина, в соответствии со ст. 110 АПК РФ, подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета в размере 34 365 руб.

На основании изложенного, ст.ст. 309, 310, 330, 333, 382-389 ГК РФ, ст.ст. 4, 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1, руководствуясь ст.ст. 64, 65, 71, 75, 110, 167-171, 176, 181 АПК РФ, арбитражный суд

**Р Е Ш И Л:**

Взыскать с АО «МФС-1» (ОГРН 1067746425361, 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7) в пользу ООО «ЮК Оливия» (ОГРН 1157746576415, 125284, г. Москва, ул. Беговая, д. 32, кв. 39) денежные средства в размере 1 087 653 руб. 12 коп., из которых: неустойка в размере 725 102 руб. 08 коп., штраф в размере 362 551 руб. 04 коп.

В остальной части в удовлетворении заявленных требований отказать.

Взыскать с АО «МФС-1» (ОГРН 1067746425361, 121059, г. Москва, ул. Киевская, д. 7) в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 34 365 руб.

Решение суда может быть обжаловано в течение месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

**Судья**

**А.А. Гамулин**