

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

Дело № А40-146679/17-11-1367

13 октября 2017 г.

Резолютивная часть решения объявлена 06.10.2017

Полный текст решения изготовлен 13.10.2017

Судья Дружинина В. Г. (единолично)

при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Полищук А.В., рассмотрев дело по исковому заявлению ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ ОЛИВИЯ» (125284, г Москва, улица Беговая, дом 32, кв. 39, ИНН 7714344899, ОГРН 1157746576415, дата рег. 26.06.2015г.)

к АКЦИОНЕРНОМУ ОБЩЕСТВУ «МОСФУНДАМЕНТСТРОЙ №1» (121059, г Москва, улица Киевская, дом 7, ИНН 7743589526, ОГРН 1067746425361, дата рег. 29.03.2006г.)

третье лицо Легчилин А.П.

о взыскании 2 444 699 руб. 99 коп.

в заседании приняли участие:

от истца: Лихачев А.А. ген.директор, паспорт

от ответчика: Степашкин М.М. по доверенности № 09-06/2017 от 09.06.2017г., паспорт

от третьего лица: не явился, извещен,

УСТАНОВИЛ:

ООО «ЮК ОЛИВИЯ» обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к АО «МФС-1» о взыскании 1 498 606 руб. 67 коп. неустойки по Договору № ФЛ-1-21-177 от 18.09.2015г., 131 133 руб. 33 коп. неустойки по Договору ФЛМ-1-1-204 от 18.09.2015г., 749 333 руб. 33 коп. штрафа по Договору № ФЛ-1-21-177 от 18.09.2015г., 65 566 руб. 66 коп. штрафа по Договору ФЛМ-1-1-204 от 18.09.2015г.

Третье лицо в судебное заседание не явилось, о времени и месте судебного заседания извещено в установленном законом порядке.

Суд пришел к выводу о возможности рассмотрения спора в отсутствие полномочных представителей указанных лиц, учитывая, что о времени и месте судебного заседания извещены в соответствии с требованиями ст.ст. 123, 156 АПК РФ.

Истец исковые требования поддержал по изложенным в исковом заявлении обстоятельствам.

Ответчик в письменном отзыве по иску возразил, в том числе, ссылаясь, что истец неверно указал срок для передачи объекта участнику долевого строительства с учетом п.5.1.9 договора, размер неустойки следует производить за период с 11.03.2017 по 24.07.2017, с применением ставки рефинансирования в размере 9%. Также Ответчик пояснил, что требование о взыскании неустойки за отказ от добровольного удовлетворения требования не перешло к истцу, так как истец в спорных

правоотношениях не является потребителем и не приобретает право требования установленной п. 6 ст.13 ФЗ «О защите прав потребителей», таким образом договор цессии, в части передачи истцу прав потребителей на взыскание с ответчика штрафа за отказ от добровольного удовлетворения требований является ничтожным, просил суд уменьшить размер неустойки, как несоизмерный последствиям неисполнения обязательств по договорам, применив ст.333 ГК РФ.

Исследовав письменные доказательства, заслушав пояснения сторон, суд установил, что исковые требования подлежат удовлетворению на основании следующего.

Как следует из материалов дела, 18 сентября 2015 года между АО «МФС-1» (до реорганизации - ОАО) (Застройщик, Ответчик) и Легчилиным Александром Павловичем (Участник долевого строительства) заключены договоры участия в долевом строительстве № ФЛ-1-21-9-177(ДДУ 1) и №ФЛМ-1-1-204 (ДДУ 2).

Согласно п.3.1 ДДУ1 и ДДУ2 Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить многофункциональный спортивно-оздоровительный административно-социальный комплекс по строительному адресу: г.Москва, Ляпидевского, вл. 1, и передать Участнику долевого строительства расположенный в нем Объект долевого строительства в срок не позднее 10 марта 2017 (с учетом дополнительных соглашений к ДДУ1 и ДДУ2), а Участник долевого строительства обязуется перечислить на расчетный счет Застройщика, целевые денежные средства в сумме 16 000 000 руб. 12 коп. (п. 4.1 ДДУ 1), 1 400 000 руб. (п. 4.1 ДДУ 2).

Согласно п. 1.6 Договора № ФЛ-1-21-9-177 (с учетом приложения №3 к Договору № ФЛ-1-21-9-177) Застройщик передает участнику долевого строительства Объект долевого строительства - нежилое помещение для временного проживания, входящее в состав Многофункционального спортивно-оздоровительного, административно-социального комплекса, расположенное в корпусе №1, на 21 этаже, проектной площадью 137,30 кв.м., порядковый № 177 (Объект 1).

Согласно п. 1.6 Договора № ФЛМ-1-1-204 (с учетом приложения №2 к Договору №ФЛМ-1-1-204) Застройщик передает участнику долевого строительства Объект долевого строительства - машиноместо проектной площадью 13 кв.м., условный № 204, расположенное на подземном уровне -1, на отметке -4500 в Многофункциональном спортивно-оздоровительном административно-социальном комплексе (Объект 2).

05 октября 2015 года финансовые обязательства, предусмотренные ДДУ 1, Участником долевого строительства были исполнены в полном объеме.

05 октября 2016 года финансовые обязательства, предусмотренные ДДУ 2, Участником долевого строительства были исполнены в полном объеме.

26 июня 2017 года Участником долевого строительства в адрес застройщика была направлена претензия с требованием об уплате неустойки по обоим договорам (трек номер: 12519611009258), которая была получена Ответчиком 6 июля 2017 года.

05 июля 2017 года между Легчилиным А.П. (Цедент) и ООО «ЮК ОЛИВИЯ» (Цессионарий, Истец) был заключен договор уступки права (требования) № ЛАП-МФС-2017, в соответствии с п.1.1 которого Цедент передает (уступает), а Цессионарий принимает право (требование) исключительно неустойки и штрафа в отношении АО «МФС-1» (Должник, Застройщик), возникшее у Цедента в связи с ненадлежащим исполнением Должником условий договоров № ФЛ-1-21-9-177 и № ФЛМ-1-1-204 участия в долевом строительстве от 18 сентября 2015 года в части получения (взыскания) с Должника неустойки за нарушение срока передачи объектов долевого строительства, предусмотренной 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 РФ» (ФЗ №214-ФЗ), а также неустойки (штрафа) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований о выплате вышеуказанной неустойки в соответствии с ФЗ «О защите прав потребителей».

Предметом указанных договоров является Многофункциональный спортивно-оздоровительный, административно-социальный комплекс, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Ляпидевского, вл.1, кадастровый номер земельного участка 77:09:0001012:89.

В соответствии с п.1.2 Договора цессии право (требование) на получение (взыскание) от Должника Долга, указанное в п. 1.1. Договора, переходит в том объеме и на тех условиях, которые существуют к моменту перехода права в соответствии с положениями ст. 384 ГК РФ. Цедент уступает Цессионарию право требования Долга за период времени с 11 марта 2017 года до дня подписания Цедентом и Застройщиком акта приема-передачи указанных объектов.

05 июля 2017 года Участником долевого строительства в адрес застройщика было направлено уведомление о переходе права требования неустойки и штрафа за нарушение обоих ДДУ по договору уступки права (требования) с приложением заверенной копии самого договора уступки и акта к нему, которое было получено Ответчиком 20 июля 2017 года.

07 июля 2017 года Истцом в адрес Ответчика была направлена досудебная претензия с требованием об уплате неустойки и штрафа по обоим ДДУ с приложением договора уступки и акта к нему (трек номер: 12531913025842).

В установленные сроки Объекты не были переданы Участнику долевого строительства, таким образом застройщиком были нарушены сроки, предусмотренные договорами.

В связи с неисполнением ответчиком обязательств по спорным договорам в установленные сроки, истцом заявлены иски о взыскании неустойки и штрафа.

Согласно п. 1 ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214ФЗ от 30.12.2004 (ФЗ № 214) 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.

В соответствии со ст. 8 ФЗ № 214 передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

В соответствии с п. 2 ст. 6 ФЗ №214, 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 Постановлению Пленума ВС РФ от 28.06.12 г. №17 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 Закон РФ от 7 февраля 1992 года №2300-1 «О защите прав потребителей».

В соответствии с п. 6 ст. 13 ФЗ «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.

Согласно ст. 384 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

Если иное не предусмотрено законом или договором, при уступке права (требования) или его части к новому кредитору переходят полностью или в соответствующей части также и права, связанные с уступаемым правом (требованием).

Так как в данном случае, участником договора долевого строительства являлся гражданин, то право на получение неустойки в двойном размере у него возникло в силу закона, в связи с нарушением Ответчиком своих обязательств перед ним, как перед участником долевого строительства - физическим лицом. Затем данное право было передано им Истцу по договору уступки права (требования). Этот порядок относится и к праву на взыскание с Ответчика неустойки (штрафа) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований о выплате вышеуказанной неустойки в соответствии с ФЗ «О защите прав потребителей».

Право требования взыскания неустойки, предусмотренной законом, не связано с правами на недвижимое имущество, дольщиком были уступлены права требования не по договору на долевое участие в строительстве, а право требования законной неустойки, никак не изменяющее условия зарегистрированной сделки, что исключает государственную регистрацию такого договора уступки права (указанная позиция также содержится в постановлении Арбитражного суда Московского округа от 06 июня 2017 по делу № А41-80163/2016).

На основании ст.309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Согласно ст. 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно п.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.

В соответствии с п. 2 ст. 6 ФЗ №214-ФЗ, 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.

Ответчиком в нарушение ст.65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не представлено доказательств оплаты задолженности в установленные сроки и на дату рассмотрения спора.

Изложенные в письменном отзыве ответчика доводы отклоняются судом по следующим основаниям.

Расчет истца судом проверен и признан методологически и арифметически верным, контррасчет ответчиком не представлен.

В соответствии со ст. 383 ГК РФ переход к другому лицу прав, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах и о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, не допускается.

В соответствии с п.2 ст. 388 ГК РФ не допускается без согласия должника уступка требования по обязательству, в котором личность кредитора имеет существенное значение для должника.

Переданное по спорному договору цессии денежное право требования взыскания неустойки и штрафа, в т.ч. начисленных в соответствии с ФЗ от 7 февраля 1992 года N2300-1 «О защите прав потребителей» неразрывно не связано с личностью кредитора, договор цессии в указанной части является действительным.

Конституционный Суд Российской Федерации в абзаце 3 пункта 10 Решения "Об утверждении Обзора практики Конституционного Суда Российской Федерации за первый квартал 2015 года" от 23 апреля 2015 года указал, что положения законодательства "не допускают возможности решения судом вопроса о снижении размера неустойки по мотиву явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства без представления ответчиками доказательств, подтверждающих такую несоразмерность".

Разъяснения Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении от 22.12.2011 г. N 81 "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации" не означают, что размер взыскиваемой судом неустойки не может быть больше платы по краткосрочным кредитам, не отменяет обязанности должника представлять доказательства явной несоразмерности договорной неустойки последствиям нарушения обязательств.

По смыслу абзаца 4 пункта 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 г. N 81, доводы ответчика о невозможности исполнения обязательства вследствие тяжелого финансового положения; о неисполнении обязательств контрагентами; о наличии задолженности перед другими кредиторами; о наложении ареста на денежные средства или иное имущество ответчика; о непоступлении денежных средств из бюджета; о добровольном погашении долга полностью или в части на день рассмотрения спора; о выполнении ответчиком социально значимых функций; о наличии у должника обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, процентов по договору займа) сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки на основании статьи 333 ГК РФ.

В абзаце 1 пункта 2 Постановления от 22 декабря 2011 года N 81 Пленум ВАС РФ указал, что при рассмотрении вопроса о необходимости снижения неустойки по заявлению ответчика на основании статьи 333 ГК РФ судам следует исходить из того, что неисполнение или ненадлежащее исполнение должником денежного обязательства позволяет ему неправомерно пользоваться чужими денежными средствами. Поскольку никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, условия такого пользования не могут быть более выгодными для должника, чем условия пользования денежными средствами, получаемыми участниками оборота правомерно (например, по кредитным договорам)". Указанная позиция также изложена в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 28 января 2016 №303-ЭС15-14198.

Учитывая размер штрафа (неустойки), общую сумму штрафа (неустойки), период неисполнения обязательств, учитывая баланс интересов сторон, суд не усматривает оснований для применения ст.333 ГК РФ.

Таким образом, исковые требования обоснованы, правомерны, документально подтверждены и подлежат удовлетворению в полном объеме.

Расходы по госпошлине подлежат распределению в порядке ст.110 АПК РФ.

Руководствуясь ст.ст. 8, 12, 309, 310, 330 ГК РФ, ст.ст.8, 9, 65, 71, 101-106, 110, 167-171, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «МОСФУНДАМЕНТСТРОЙ №1» в пользу ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ЮРИДИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ ОЛИВИЯ» 1 498 606 (один миллион четыреста девяносто восемь тысяч шестьсот шесть) руб. 67 коп. неустойки по Договору № ФЛ-1-21-177 от 18.09.2015г., 131 133 (сто тридцать одну тысячу сто тридцать три) руб. 33 коп. неустойки по Договору ФЛМ-1-1-204 от 18.09.2015г., 749 333 (семьсот сорок девять тысяч триста тридцать три) руб. 33 коп. штрафа по Договору № ФЛ-1-21-177 от 18.09.2015г., 65 566

(шестьдесят пять тысяч пятьсот шестьдесят шесть) руб. 66 коп. штрафа по Договору ФЛМ-1-1-204 от 18.09.2015г.

Взыскать с АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «МОСФУНДАМЕНТСТРОЙ №1» в доход Федерального бюджета Российской Федерации госпошлину в размере 35 223 (тридцать пять тысяч двести двадцать три) руб. 50 коп.

Решение может быть обжаловано в месячный срок в арбитражный суд апелляционной инстанции.

Решение, выполненное в форме электронного документа, направляется лицам, участвующим в деле, посредством его размещения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в режиме ограниченного доступа не позднее следующего дня после дня его принятия.

По ходатайству указанных лиц копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства в арбитражный суд заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Судья

В. Г. Дружинина