



АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: info@fasmo.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

22.08.2018

Дело № А40-160827/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 15.08.2018

Полный текст постановления изготовлен 22.08.2018

Арбитражный суд Московского округа

в составе: председательствующего-судьи Дунаевой Н.Ю.,

судей Денисовой Н.Д., Красновой С.В.,

при участии в заседании:

от ООО «ЮК Оливия» - Вознесенская Н.В. - доверен. от 01.06.18г. №14

от АО «Мосфундаментстрой №1» - Вишняков К.В. - доверен. от 03.07.18г.

№01/06-03/18

рассмотрев в судебном заседании кассационную жалобу Общества с
ограниченной ответственностью «ЮК Оливия» (истца)

на постановление от 04.06.2018

Девятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Бодровой Е.В., Комаровым А.А., Титовой И.А.,

по иску ООО «ЮК Оливия»

к АО «Мосфундаментстрой №1»

о взыскании неустойки и штрафа,

УСТАНОВИЛ:

ООО "ЮК Оливия" обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к АО "МФС-1" о взыскании неустойки в размере 1 515 300 руб. 15 коп., штрафа в размере 757 650 руб. 08 коп. за нарушение предусмотренных договорами от 27.04.2015 №ФЛ-1-26-8-221 и №ФЛ-3-2-281 срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 19.01.2018 исковые требования удовлетворены частично, с ответчика в пользу истца взысканы 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.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2018 решение Арбитражного суда города Москвы от 19.01.2018 по делу N А40-160827/17 отменено, в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с принятыми судебными актами, истец обратился с кассационной жалобой в Арбитражный суд Московского округа, в которой просит постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2018 отменить, решение Арбитражного суда города Москвы от 19.01.2018 по делу N А40-160827/17 изменить, не передавая дело на новое рассмотрение принять новый судебный акт, которым исковые требования удовлетворить в полном объеме.

В качестве оснований обоснованности жалобы заявитель ссылается на нарушение и неправильное применение норм права, несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в материалах дела доказательствам, суд первой инстанции необоснованно применил ст. 333 ГК РФ, суд апелляционной инстанции пришел к неверному выводу о необходимости государственной регистрации договора цессии, суд пришел к неверному выводу о невозможности уступки штрафа, поэтому вышеуказанные судебные акты подлежат отмене.

В ходе судебного рассмотрения кассационной жалобы заявитель поддержал доводы, изложенные в жалобе, просил постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2018 отменить, решение

Арбитражного суда города Москвы от 19.01.2018 по делу N А40-160827/17 изменить, не передавая дело на новое рассмотрение принять новый судебный акт, которым искивые требования удовлетворить в полном объеме.

Ответчик доводы кассационной жалобы отклонил, просил постановление суда апелляционной инстанции оставить в силе.

Поскольку решение суда первой инстанции было отменено кассационный суд проверяет законность и устанавливает правильность применения норм материального права и норм процессуального права при принятии судебного акта апелляционной инстанции.

Изучив доводы кассационной жалобы, заслушав представителей сторон, проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судом норм материального права и соблюдение норм процессуального права при принятии обжалуемого судебного акта, суд кассационной инстанции приходит к выводу об отмене постановления суд апелляционной инстанции и оставлении в силе решения суда первой инстанции, а именно:

Из материалов дела следует и установлено судами, 27.04.2015 между Легчилиным Александром Павловичем (участник долевого строительства) и ответчиком (застройщик) заключены договоры N ФЛ-1-26-8-221 (договор 1) и N ФЛМ-3-2-281 (договор 2).

По условиям договора 1 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 N 1 на 26 этаже, условный номер на этаже N 8 (порядковый N 221), в соответствии с приложениями N 1, 3.

По условиям договора 2 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 N 1, 2.

Срок сдачи объекта в эксплуатацию установлен в п.5.1.8 договоров - 10.09.2016. 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 (п. 5.1.9 договоров).

Цена договора определена в п.4.1 договора и составляет по договору 1 - 13 546 180,37 руб., по договору 2 - 1 300 000 руб.

Факт исполнения участником обязательства по оплате подтверждается заявлением на перевод физического лица и справкой ответчика N б/н от 22.05.2015.

Объект долевого участия по договору N 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 N 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 и штраф.

На основании договора N ЛАП-М-2017 от 05.07.2017 право требования неустойки и штрафа передано Легчилиным А.П. истцу. О состоявшейся уступке ответчик был извещен уведомлением от 05.07.2017.

Поскольку претензия с требованием оплатить неустойку за нарушение согласованного срока передачи объекта долевого строительства, штрафа, оставлена ответчиком без удовлетворения, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Удовлетворяя исковые требования в части взыскания неустойки в размере 725 102 руб. 08 коп. и штрафа в размере 362 551 руб. 04 коп. суд первой инстанции, применив положения ст. 333 ГК РФ, исходил из наличия

доказательств просрочки исполнения ответчиком обязательства по договору в части соблюдения сроков передачи объекта долевого строительства.

Отменяя указанное решение и отказывая в удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции исходил из того, что договор уступки права требования на взыскание штрафа и неустойки по договору участия в долевом строительстве между истцом и третьим лицом в установленном порядке не зарегистрирован, в связи с чем является незаключенным.

Согласно ч. 3 ст. 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принимаемые арбитражным судом решения, постановления, определения должны быть законными, обоснованными и мотивированными.

Основаниями для изменения или отмены решения, постановления арбитражного суда первой и апелляционной инстанций согласно ч. 1 ст. 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации являются несоответствие выводов суда, содержащихся в решении, постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, и имеющимся в деле доказательствам, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Кассационная коллегия приходит к выводу об отмене постановления суда апелляционной инстанции и оставлении в силе решения суда первой инстанции в связи с нарушением норм материального права судом апелляционной инстанции по следующим основаниям:

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 (пункт 1 статьи 382 ГК РФ).

Согласно статье 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 пунктом 2 статьи 389 ГК РФ соглашение об уступке требования по сделке, требующей государственной регистрации, должно быть зарегистрировано в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом.

Пункт 2 Постановления N 54 разъясняет, что договор, на основании которого производится уступка по сделке, требующей государственной регистрации, должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом. Такой договор, по общему правилу, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации (пункт 2 статьи 389, пункт 3 статьи 433 ГК РФ). В отсутствие регистрации указанный договор не влечет юридических последствий для третьих лиц, которые не знали и не должны были знать о его заключении.

Несоблюдение cedentом и цессионарием указанного требования о государственной регистрации, а равно и формы уступки не влечет негативных последствий для должника, предоставившего исполнение цессионарию на основании полученного от cedента надлежащего письменного уведомления о соответствующей уступке (статья 312 ГК РФ).

Поскольку материалами дела подтверждено, что ответчику (должнику) было известно о заключенной сторонами уступке прав, кассационный суд приходит к выводу об отсутствии оснований для освобождения его от обязанностей по оплате неустойки.

Применительно к договору участия в долевом строительстве его участник вправе уступить новому кредитору принадлежащие ему права требования к застройщику о передаче объекта долевого строительства в соответствии с требованиями статьи 11 Закона об участии в долевом строительстве и в порядке, установленном ГК РФ.

Об иных правах, которые могут быть переданы по договору уступки участником долевого строительства, в частности в отношении неустойки, предусмотренной частью 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве,

разъяснено в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2015), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25.11.2015.

Из Обзора следует, что если законом или договором не предусмотрено иное, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том же объеме и на тех же условиях, которые существовали к моменту перехода права, включая право на неустойку. Указанная правовая позиция сформирована по договору участия в долевом строительстве и в отношении неустойки, предусмотренной Законом об участии в долевом строительстве.

Таким образом, в случае нарушения застройщиком срока передачи объекта инвестирования, обусловленного договором участия в долевом строительстве, его участник вправе требовать от должника уплаты неустойки, которая, в соответствии со статьей 384 ГК РФ, может быть им передана наряду с правами в отношении объекта долевого строительства новому кредитору.

В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закона об участии в долевом строительстве) по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором 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 наличия разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В силу пункта 1 статьи 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 участия 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.

Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче (статья 8 Закона об участии в долевом строительстве).

Согласно статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства, при этом, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допустим.

За нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик согласно пункту 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве 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.

Пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей установлено, что 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В соответствии со статьей 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом,

удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков (пункт 1 статьи 330 ГК РФ).

Суд первой инстанции, установив факт нарушения ответчиком согласованного сторонами срока передачи объекта долевого строительства участнику, пришел к правомерному выводу о наличии оснований для взыскания неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого участия и штрафа, применив ст. 333 ГК РФ.

В силу п.1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку, при этом если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Пунктом 2 вышеуказанной нормы права предусмотрено, что уменьшение неустойки, определенной договором и подлежащей уплате лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, допускается в исключительных случаях, если будет доказано, что взыскание неустойки в предусмотренном договором размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды.

Согласно разъяснениям, данным в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7, подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (п. 69); если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом

допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (п. 71).

Согласно п. 73 названного Постановления бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика, 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 (п. 77).

По правилам ст. 333 ГК РФ в судебном порядке может быть уменьшена и подлежащая уплате неустойка, установленная законом (п. 69).

Конституционный Суд Российской Федерации в Определении от 21.12.2000 N 263-О разъяснил, что предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, на реализацию требования статьи 17 Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц и не должно быть средством неосновательного обогащения истца за счет ответчика.

Таким образом, учитывая, что по состоянию на дату судебного разбирательства жилой дом фактически построен, введен в эксплуатацию, объект долевого участия по договору 1 передан участнику, а также учитывая, что гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены решения суда первой инстанции.

В соответствии с п. 5 ч. 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам рассмотрения кассационной жалобы арбитражный суд кассационной инстанции вправе оставить в силе одно из ранее принятых по делу решений или постановлений.

Согласно ч. 1 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса РФ основаниями для изменения или отмены решения, постановления арбитражного суда первой и апелляционной инстанций являются несоответствие выводов суда, содержащихся в решении, постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным арбитражным судом первой и апелляционной инстанций, и имеющимся в деле доказательствам, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Принимая во внимание, что фактические обстоятельства, имеющие значение для дела, установлены судом первой инстанции на основании полного и всестороннего исследования имеющихся в деле доказательств, а выводы апелляционного суда противоречат им, суд кассационной инстанции считает постановление суда апелляционной инстанции подлежащим отмене, а решение суда первой инстанции - оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 284 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 04.06.2018 по делу № А40-160827/2017 отменить.

Решение Арбитражного суда г. Москвы от 19 января 2018г. по тому же делу оставить в силе.

Председательствующий-судья

Н.Ю. Дунаева

Судьи:

С.В. Краснова

