



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

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

06 декабря 2018 года Дело №А41-84441/18
Резолютивная часть решения объявлена 26 ноября 2018 года
Полный текст решения изготовлен 06 декабря 2018 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Н.В. Плотникова при ведении протокола судебного заседания Е.О. Бороевой рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению Ип Лысенков А. к ООО "МИЦ-СТРОЙКАПИТАЛ" о взыскании
при участии в заседании: согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

Ип Лысенков А. обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к ООО "МИЦ-СТРОЙКАПИТАЛ" о взыскании неустойки за период с 14.06.2018 г. по 15.10.2018 г. в размере 349 749,94 руб., штраф в размере 174 847,97 руб., расходов по оплате госпошлины в размере 13 492 руб.

Истец поддержал исковые требования.

Ответчик возражал по основаниям, изложенным в отзыве, заявил о применении ст. 333 ГК РФ.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Как усматривается из материалов дела, между ООО "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ" (Застройщик) и Мешайкиным Максимом Анатольевичем был заключен Договор участия в долевом строительстве №В/27-401-И от 22.02.2017 г., участия в долевом строительстве многоэтажного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: Московская область, Ленинский муниципальный район, г.п. Видное, вблизи дер. Тарычево. Кадастровый номер земельного участка 50:21:0040112:4557, 50:21:0040112:4558. Объектом долевого строительства является жилое помещение расположенное в секции «8», этаж 2, условный номер 535, порядковый номер на площадке 1, количество комнат 3, общая площадь 94,58 кв.м. (п. 2.1.1 Договора)

Согласно ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее - ФЗ-214) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является существенным условием договора об участии в долевом строительстве.

В соответствии с п. 6.1 Договора срок передачи объекта установлен до 01.02.2018 г.

Пунктом 4.1 Договора установлена цена объекта долевого строительства составляет 5 835 649,70 руб.

Участник долевого строительства свои обязательства перед ответчиком по оплате цены договора выполнил своевременно и в полном объеме, выплатив ответчику денежные средства, установленные договором участия в долевом строительстве, однако в нарушение условий Договора участия в долевом строительстве объект долевого строительства в установленный срок передан не был.

09.02.2018 года Участником долевого строительства в адрес застройщика была направлена претензия с требованием об уплате неустойки.

26.02.2018 г. Мешайкин М.А. (Цедент) и Индивидуальный предприниматель Лысенков А. (Цессионарий) заключили договор уступки права (требования), согласно разделу 1 которого, Цедент передает (уступает), а Цессионарий принимает право (требование) в отношении ООО "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ" (ИНН 5017098674, ОГРН 1135017002900), адрес места нахождения: 143500, ОБЛАСТЬ МОСКОВСКАЯ, РАЙОН ИСТРИНСКИЙ, ГОРОД ИСТРА, ПРОЕЗД ОХОТНИЧИЙ, ДОМ 7, ПОМЕЩЕНИЕ 8/1 (далее также - «Должник или «Застройщик»), возникшее у Цедента в связи с ненадлежащим исполнением Должником условий договора участия в долевом строительстве №Б/26-013-ВИ от 2820.03.2017 г. в части получения (взыскания) с Должника неустойки за нарушение срок передачи объекта долевого строительства, предусмотренной ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных до: и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ», а также неустойки (штрафа) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований о выплате вышеуказанной неустойки в соответствии с ФЗ "О защите прав потребителей".

14.03.2018 г. Договор был зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, номер регистрации: 50:21:0040112:4557-50/021/2018-190

29.03.2018 года Участником долевого строительства в адрес застройщика было направлено уведомление о переходе права требования неустойки и штрафа и досудебная претензия.

10.09.2018 г. Истцом была направлена досудебная претензия.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим иском.

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](#).

В соответствии со ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона; односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

В силу ч.1 ст.401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Одной из мер обеспечения исполнения обязательств в силу ст.330 ГК РФ, является неустойка.

Применительно к рассматриваемому случаю, за нарушение застройщиком срока передачи объекта участнику долевого строительства, установлена законная неустойка (ст.332 ГК РФ), в соответствии с ч.2 ст.6 федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Частью 2 ст.6 федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлено, что 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.

Доводы ООО "МИЦ-СТРОЙКАПИТАЛ", изложенные в возражениях на заявление, суд считает необоснованными, документально не подтвержденными, не исключающими правомерность требований заявителя.

Изучив и оценив в совокупности все представленные в материалах дела доказательства, суд находит требования истца подлежащими удовлетворению, как заявленные правомерно, подтвержденные материалами дела и основанные на нормах действующего законодательства.

Ответчиком заявлено ходатайство о снижении неустойки на основании ст.333 ГК РФ.

В соответствии со ст.333 ГК РФ и разъяснениями, данными в пункте 69 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016г. №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

В пункте 42 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 6 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №8 от 01 июля 1996 года «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» указывается, что при решении вопроса об уменьшении неустойки (статья 333 Гражданского кодекса Российской Федерации) необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. При оценке таких последствий судом могут приниматься во внимание, в том числе обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства (цена товаров, работ, услуг; сумма договора и т.п.).

В соответствии с пунктом 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 декабря 2011 года №81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», судам при рассмотрении вопроса о необходимости снижения неустойки по заявлению ответчика 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 использования не могут быть более выгодными для должника, чем условия пользования денежными средствами, получаемыми участниками оборота правомерно (например, по кредитным договорам). 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.

Учитывая компенсационный характер неустойки, суд полагает возможным снизить размер подлежащей взысканию с ответчика неустойки до 174 874,97 руб.

Согласно ст.6 Закона РФ от 07.02.1992 N 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.

Штраф, установленный упомянутой нормой, по своей правовой природе является неустойкой - мерой ответственности ответчика перед первоначальными кредиторами за отказ в добровольном удовлетворении их требований о выплатах денежных средств.

В соответствии с п. 1 ст. 382, п. 2 статьи 384 ГК РФ (в редакции от 05.05.2014г.), абз. 1 и 6 п. 21 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.10.2007г. N 120, первоначальные кредиторы вправе передавать требование к ответчику о взыскании сумм имущественных санкций, то есть вправе заключать договор цессии.

При этом, в рассматриваемом случае, участником долевого строительства уступается право на взыскание неустойки (штрафа), т.е. денежное требование, возникшее в связи с нарушением должником-застройщиком права участника долевого строительства. Следовательно, исковые требования обладают самостоятельной имущественной ценностью, и личность первоначального кредитора не имеет значения для уступки этого требования, т.к. оно не связано неразрывной связью с личностью кредитора.

Учитывая, что в досудебном порядке застройщик отказался удовлетворить требование участника долевого строительства об уплате неустойки, к первому из них обоснованно применение меры ответственности в виде штрафа, предусмотренного Законом РФ «О защите прав потребителей», и его размер составит 87 437,49 руб.

Судебные расходы по оплате госпошлины распределяются в соответствии со ст.110 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 110, 167-170, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО "МИЦ-СТРОЙКАПИТАЛ" в пользу Ип Лысенков А. неустойку в размере 174 874 руб.97 коп., штраф в размере 87 437 руб.49 коп. расходы по госпошлине в размере 13 492 руб. в остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано.

Судья

Н.В. Плотникова