



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

г. Москва
22 декабря 2017 года

Дело №А41-68665/17

Резолютивная часть решения объявлена 04 декабря 2017 года
Полный текст решения изготовлен 22 декабря 2017 года

Арбитражный суд Московской области в лице судьи Валюшкиной В. В., протокол судебного заседания вел секретарь судебного заседания Богатова А.В., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «ЮК Оливия» о взыскании с общества с ограниченной ответственностью «Норд Вэй» задолженности в сумме 704'212,51 руб., при участии в судебном заседании представителей истца - Вознесенской Н.В. (дов. №6/1 от 20.10.2017), ответчика - Пучкова Р.С. (дов. №13-НВ/17 от 02.05.2017),

у с т а н о в и л:

исковое заявление предъявлено на основании норм Гражданского кодекса Российской Федерации, Закона о защите прав потребителей, Федерального закона о долевом участии в строительстве, в порядке норм Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением от 15.11.2017 судом принято уточнение заявленных требований о взыскании с ответчика неустойки в сумме 469'475,01 руб., штрафа в сумме 234'737,50 руб.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения иска.

Заслушав представителей участвующих в деле лиц, исследовав в полном объеме и оценив в совокупности документы, имеющиеся в материалах дела, суд находит исковое заявление подлежащим частичному удовлетворению.

Как следует из материалов дела и установлено в судебном заседании, 18.02.2014 ООО «Норд Вэй» в качестве застройщика и ООО «КУБ Инвест» в качестве участника долевого строительства заключили договор № ДУДС-Ж-ГЗ/1-КУБ.

В соответствии с условиями договора участия в долевом строительстве, застройщик обязуется в предусмотренный договором срок с привлечением других лиц построить/создать многоэтажный жилой комплекс и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного жилого комплекса передать объект долевого строительства, указанный в п. 1.3 договора. А участник долевого строительства обязуется оплатить обусловленную договором цену в установленный срок и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоэтажного жилого комплекса, в порядке установленном договором.

В соответствии с п. 2.3-2.4 договора срок окончания строительства и получения разрешения на ввод многоэтажного жилого комплекса в эксплуатацию: не позднее 30.06.2016;

срок передачи застройщиком объекта участнику долевого строительства не позднее 6 месяцев после даты получения разрешения на ввод многоэтажного жилого комплекса в эксплуатацию, т.е. не позднее 01.01.2017.

22.04.2014 между ООО «КУБ Инвест» и Борсуковой И.Л. заключен договор уступки права требования №РГ-01/02/13/366, согласно п.1.1 которого объектом долевого строительства является однокомнатная квартира, проектной общей площадью 36,71 кв.м., расположенная на 13 этаже 22-25-этажного трехсекционного жилого дома (корпус 1), в секции 2, условный номер квартиры 366, расположенной по строительному адресу Московская обл., мкр.6, г. Реутов, ул. Головашкина, д. 3.

Обязательство гражданина по оплате денежных средств в качестве целевого денежного взноса в сумме 2'386'150 руб. исполнено в полном объеме.

Вместе с тем, фактически объект долевого строительства гражданину не передан.

07.07.2017 участником долевого строительства в адрес застройщика направлена претензия с требованием неустойки 287'292,46 руб.

14.07.2017 гражданкой Борсуковой И.Л. и ООО «ЮК Оливия» в качестве цессионария заключен договор цессии №БИЛ-НВ-2017, по условиям которого cedent уступает, а цессионарий принимает право требования с застройщика неустойки в соответствии со ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», а также штрафа за неудовлетворение в добровольном порядке требования на основании ст. 13 Закона о защите прав потребителей за период с 02.01.2017 до дня подписания cedentом и застройщиком акта приема-передачи объектов. Уведомление о состоявшемся переходе прав по договору цессии направлено в адрес ответчика, что подтверждается отметкой органа почтовой связи 17.07.2017.

21.07.2017 истец по делу направил в адрес ответчика претензию с предложением уплатить неустойку в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ за период с 02.07.2017 по 20.07.2017 в сумме 305'904,43 руб., а также штрафа в соответствии с Законом о защите прав потребителей в размере 50% от суммы неустойки в сумме 152'952,21 руб.

Неисполнение претензии послужило поводом для обращения истцом в суд с требованиями о взыскании неустойки в соответствии с Федеральным законом о долевом участии в строительстве и штрафа на основании Закона о защите прав потребителей, которое в процессе производства по делу было уточнено до взыскания неустойки за период с 02.01.2017 по 15.11.2017 в сумме 469'475,01 руб., штрафа в сумме 234'737,50 руб.

Ответчик, возражая против удовлетворения заявленных требований, в отзыве на иск указывает, что договор цессии, заключенный истцом и участником долевого строительства имеет признаки притворной сделки, поскольку объект долевого строительства на настоящий момент не передан, взыскание неустойки до передачи квартиры участнику долевого строительства незаконно, кроме того, начисленная неустойка несоразмерна последствиям допущенного нарушения, в связи с чем применению подлежат положения ст. 333 ГК РФ.

Согласно ст. 384 ГК РФ 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.

В силу положений, предусмотренных статьями 312, 382, 385 ГК РФ и в соответствии с Информационным письмом Президиума ВАС РФ от 30.10.2007 № 120 "Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации" должник при предоставлении ему доказательств перехода права (требования) к новому кредитору не вправе не исполнять обязательство данному лицу. Кодекс не предусматривает обязательность предоставления должнику в качестве доказательства перемены кредитора соглашения, на основании которого cedent принял обязательство передать право (требование) цессионарию.

Достаточным доказательством является уведомление должника cedentом о состоявшейся уступке права (требования) либо предоставление должнику акта, которым оформляется исполнение обязательства по передаче права (требования), содержащегося в соглашении об уступке права (требования).

Согласно ст. 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено данным кодексом, другими законами или договором (пункт 1).

Согласно пункту 1 статьи 452 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных отношений) соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

В соответствии с ч. 3 ст. 6 Федерального закона № 214-ФЗ в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора.

Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Таким образом, анализ приведенного выше законодательства позволяет прийти к выводу о том, что срок передачи застройщиком объекта участия в долевом строительстве, может быть изменен только в порядке, предусмотренном пунктом 3 части 6 Закона о долевом строительстве. Данный порядок ответчиком не соблюден.

Должник обязан принять все разумные меры для уменьшения ущерба, причиненного кредитору обстоятельством непреодолимой силы, в том числе уведомить кредитора о возникновении такого обстоятельства, а в случае неисполнения этой обязанности - возместить кредитору причиненные этим убытки (пункт 3 статьи 307, пункт 1 статьи 393 ГК РФ).

В соответствии со ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок 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 при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В силу п. 1 ст. 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 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.

Согласно п. 2 ст. 6 Закона об участии в долевом строительстве 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, при этом, если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

При этом, Верховным Судом Российской Федерации в п. 21 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) разъяснено, что неустойка, уплачиваемая в случае нарушения предусмотренного договором участия в долевом строительстве срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости", является законной, в связи с чем ее размер не может быть уменьшен соглашением сторон.

Материалами дела установлено, что застройщиком допущено нарушение срока передачи объекта долевого строительства в собственность участнику, в связи с чем требование о взыскании неустойки соответствует требованиям законодательства.

Между тем, рассматривая размер заявленной истцом неустойки, судом установлено следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

На основании п. 1 ст. 333 ГК РФ подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке.

Как разъяснил Пленум Верховного Суда Российской Федерации в постановлении № 7 от 24.03.2016 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» 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 (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

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 (часть 1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ). Доводы ответчика о невозможности исполнения обязательства вследствие тяжелого финансового положения, наличия задолженности перед другими кредиторами, наложения ареста на денежные средства или иное имущество ответчика, отсутствия бюджетного финансирования, неисполнения обязательств контрагентами, добровольного погашения долга полностью или в части на день рассмотрения спора, выполнения ответчиком социально значимых функций, наличия у должника обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, на основании статей 317.1, 809, 823 ГК РФ) сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки.

Согласно правовой позиции, изложенной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2000 № 263-О, на суд возложена обязанность установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой ущерба. Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств, длительность неисполнения обязательства.

Степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, в силу чего суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела.

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. Вместе с тем для обоснования иной величины неустойки, соразмерной последствиям нарушения обязательства, каждая из сторон вправе представить доказательства того, что средний размер платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями субъектам предпринимательской деятельности в месте нахождения должника в период нарушения обязательства, выше или ниже двукратной учетной ставки Банка России, существовавшей в тот же период.

Принимая во внимание, что неустойка должна иметь компенсационную природу, наличие в настоящем случае признаков явной несоразмерности неустойки последствиям нарушенного обязательства, отсутствие доказательств причинения убытков, вызванных нарушением срока передачи объекта долевого строительства, а также учитывая указанные выше правовые позиции Пленумов ВС РФ, ВАС РФ и Конституционного Суда РФ, а также практику судов общей юрисдикции по рассмотрению аналогичных споров с участием застройщиков и участников долевого строительства, суд приходит к выводу о наличии оснований для снижения неустойки в 2 раза и удовлетворения требований истца о взыскании неустойки в сумме 234'737,51 руб.

Истцом также заявлено требование о взыскании штрафа в сумме 234'737,50 руб. на основании п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей.

В соответствии со ст. 27 Закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее - Закон о защите прав потребителей) исполнитель обязан осуществить выполнение работы (оказание услуги) в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг) или договором о выполнении работ (оказании услуг), при этом, срок выполнения работы (оказания услуги) может определяться датой (периодом), к которой должно быть закончено выполнение работы (оказание услуги) или (и) датой (периодом), к которой исполнитель должен приступить к выполнению работы (оказанию услуги).

В силу ст. ст. 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.

Как указано в ст. 314 Гражданского кодекса Российской Федерации, если обязательство предусматривает или позволяет определить день его исполнения или период времени, в течение которого оно должно быть исполнено, обязательство подлежит исполнению в этот день или, соответственно, в любой момент в пределах такого срока.

В соответствии с п. 1 ст. 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой.

Согласно п. 1 ст. 330 Гражданского кодекса Российской Федерации должник обязан уплатить кредитору определенную законом или договором неустойку в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В силу ст. 332 Гражданского кодекса Российской Федерации кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.

При этом, Верховный Суд Российской Федерации в п. 22 «Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного

Суда РФ 04.12.2013) указал, что размер неустойки, уплачиваемой застройщиком участнику долевого строительства в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, определяется исходя из цены договора - размера денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства.

Кроме того, как следует из п. 9 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве 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 Законом об участии в долевом строительстве.

При этом, как разъяснил Верховный Суд Российской Федерации в п. 10 "Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости" (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013) к отношениям застройщика и участника долевого строительства - гражданина, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется в соответствии с частью 9 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве.

В силу п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с исполнителя за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 46 Постановления от 28 июня 2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданский дел по спорам о защите прав потребителей» также указал, что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Из смысла абз.1 пункта 6 статьи 13 Закона «О защите прав потребителей» следует, что право взыскания неустойки в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя может возникнуть у участника долевого строительства на основании Закона об участии в долевом строительстве только в случае отказа застройщика, нарушившего срок передачи объекта долевого строительства, добровольно исполнять требование о выплате неустойки.

Из материалов дела усматривается, что Борсуковой Ириной Леонидовной (участник долевого строительства) до передачи права требования взыскания неустойки истцу направлена в адрес застройщика претензия об уплате неустойки за период с 02.01.2017 по 07.07.2017 на сумму 287'292,46 руб., в связи с чем на момент заключения договора цессии данное права у участника долевого строительства возникло на сумму 50% от указанной Борсуковой И.Л. суммы неустойки, и оно не могло быть передано по договору цессии истцу на большую, чем 143'646,23 руб. сумму.

Отказ ответчика от удовлетворения претензии истца об уплате неустойки не порождает у истца, не являющегося стороной по договору долевого участия и субъектом правового регулирования по Закону «О защите прав потребителей», права на взыскание штрафа в соответствии с абз.1 пункта 6 статьи 13 Закона «О защите прав потребителей».

При таких условиях основания для удовлетворения требований о взыскании штрафа в большей сумме, чем 143'646,23 руб. у суда отсутствуют.

Одновременно суд учитывает, что поскольку судом признано обоснованным требование истца о взыскании с ответчика неустойки с учетом ст. 333 ГК РФ в сумме 234'737,51 руб., уменьшенной в 2 раза, суд не находит препятствий для взыскания с ответчика штрафа

в размере 50 % от суммы неустойки по ранее направленной участником претензии, уменьшенной в 2 раза с учетом ст. 333 ГК РФ, то есть в сумме 71'823,12 руб. (287'292,46 руб. неустойки по претензии cedenta, с учетом ст. 333 ГК РФ по расчету суда данная неустойка составляет 143'646,23 руб. и, соответственно, 50 % штрафа – 71'823,12 руб.).

В соответствии с п.2 ч. 1 ст. 110 АПК РФ в случае, если иск удовлетворен частично, судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Таким образом, с учетом предоставленной судом отсрочки истцу в уплате государственной пошлины до рассмотрения дела по существу спора, государственная пошлина в сумме 7'437 руб. подлежит взысканию с ответчика в федеральный бюджет, а государственная пошлина в сумме 9'647 руб. подлежит взысканию с истца в федеральный бюджет ввиду частичного удовлетворения требований с учетом обстоятельства того, что в части заявленных требований истцу отказано в связи с их необоснованным предъявлением, а не в связи с применением ст. 333 ГК РФ.

Руководствуясь ст.ст. 167-170, 176 АПК РФ, арбитражный суд

р е ш и л:

исковое заявление удовлетворить частично.

Взыскать с ООО «Норд Вэй» (ОГРН 1107746112297) в пользу ООО «ЮК Оливия» (ОГРН 1157746576415) задолженность в сумме 306'560,63 руб., из которой: 234'737,51 руб. неустойки, 71'823,12 руб. штрафа.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Взыскать с ООО «ЮК Оливия» в федеральный бюджет государственную пошлину в сумме 9'647 руб.

Взыскать с ООО «Норд Вэй» в федеральный бюджет государственную пошлину в сумме 7'437 руб.

Решение суда может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия.

Судья

В.В. Валюшкина