



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

Именем Российской Федерации

МОТИВИРОВАННОЕ РЕШЕНИЕ
по делу, рассмотренному в порядке упрощенного производства

г. Москва
03 апреля 2019 года

Дело №А41-5759/19

Решение принято путём подписания судьёй резолютивной части судебного акта 27 марта 2019 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи М.Ю. Бондарева, рассмотрев в порядке упрощенного производства дело по заявлению ИП Вознесенской Натальи Валерьевны (ИНН 524563073540, ОГРНИП 318505300127615) к ООО СЗ "НОВОТУТИНКИ" (ИНН 7727765559, ОГРН 1117746915406) о взыскании 281 517 руб. 03 коп. неустойки и 140 758 руб. 52 коп. штрафа за период с 01.06.2018г. по 17.10.2018г., с участием в качестве третьего лица Шилиной Анастасии Юрьевны

УСТАНОВИЛ:

ИП Вознесенская Н.В. (далее – истец) обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО СЗ "НОВОТУТИНКИ" (далее - ответчик) о взыскании 281 517 руб. 03 коп. неустойки и 140 758 руб. 52 коп. штрафа.

В соответствии со статьей 227 АПК РФ дело рассматривается в порядке упрощенного производства. В качестве третьего лица к участию в деле привлечена Шилина А.Ю.

Участвующие в деле лица о принятии искового заявления в порядке упрощенного производства извещены надлежащим образом в порядке ст.121, 123 АПК РФ.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Между Шилиной А.Ю. («участник долевого строительства») и ООО СЗ "НОВОТУТИНКИ" («застройщик») был заключен договор участия в долевом строительстве № Г03-02-04-04 от 03.04.2017г., в рамках которого застройщик обязался передать участнику долевого строительства оговоренный условиями договора объект долевого строительства, в срок не позднее 31.05.2018г.

Данный заключен на основании федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Договор долевого участия в строительстве зарегистрирован Управлением Росреестра по Московской области.

Обязательство участника долевого строительства по оплате цены договора было исполнено надлежащим образом.

Однако, обязательство по передаче объекта долевого строительства не было исполнено застройщиком надлежащим образом – квартира участнику долевого строительства была передана 17.10.2018г.

Учитывая допущенную просрочку передачи объекта, участник долевого строительства обратился к застройщику с претензией от 13.12.2018г. с требованием о выплате неустойки.

В дальнейшем, на основании договора цессии № ШАЮ-Н-2018 от 26.12.2018г., участником долевого строительства была произведена уступка права на взыскание с застройщика неустойки за просрочку передачи объекта, к новому кредитору ИП Вознесенской Н.В. Также cedent уступил цессионарию право на взыскание с застройщика штрафа, предусмотренного ФЗ «О защите прав потребителей», и процентов.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения ИП Вознесенской Н.В. в арбитражный суд с настоящим иском о взыскании неустойки за период с 01.06.2018г. по 17.10.2018г. в размере 281 517 руб. 03 коп., штрафа в размере 140 758 руб. 52 коп.

Возражая в отношении предъявленного искового заявления ответчик ООО СЗ "НОВОТУТИНКИ" указал на отсутствие вины в нарушении срока передачи квартиры, её несоразмерность последствиям нарушения обязательства и отсутствие оснований для взыскания штрафа.

Разрешая данный спор, арбитражный суд руководствуется следующим.

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.

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.

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.

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.

Согласно части 6 статьи 13 Закона 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 пятидесяти процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

В соответствии со ст. 382 ГК РФ (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования). Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

Согласно статье 384 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том же объеме и на тех же 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.

Согласно п. 3 ст. 388 ГК РФ соглашение между должником и кредитором об ограничении или о запрете уступки требования по денежному обязательству не лишает силы такую уступку и не может служить основанием для расторжения договора, из которого возникло это требование, но кредитор (цедент) не освобождается от ответственности перед должником за данное нарушение соглашения.

Учитывая, что первоначальный кредитор уведомлял должника о произведенной уступке права, а исполнения по данному требованию должник не представил ни первоначальному, ни новому кредитору, оснований считать уступку права не состоявшейся у арбитражного суда не имеется.

Предусмотренных ст.401 и 404 ГК РФ оснований для освобождения ответчика от ответственности за нарушение обязательств судом не установлено. Неисполнение обязательств контрагентами само по себе не является таким основанием.

Ответчиком заявлено 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 24.03.2016 N 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 9 «Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) указано, что размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства может быть снижен судом на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации только при наличии заявления со стороны застройщика, который должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

Таким образом, положения законодательства прямо предусматривают возможность снижения законной неустойки, установленной ст.6 федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

В данном случае, с учетом незначительного периода просрочки передачи квартиры, с учетом компенсационного характера неустойки, и необходимости соблюдения баланса интересов кредитора и должника, арбитражный суд приходит к выводу о необходимости снижения неустойки до 140 758 руб. 52 коп.

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.

Таким образом, с учетом частичного удовлетворения требования о взыскании неустойки, штраф подлежит взысканию в размере 70 379 руб. 25 коп.

Таким образом, иск подлежит частичному удовлетворению.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176, 226 – 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с ООО СЗ "НОВОТУТИНКИ" в пользу ИП Вознесенской Натальи Валерьевны 140 758 руб. 52 коп. неустойки и 70 379 руб. 25 коп. штрафа.

В остальной части в иске отказать.

Решение подлежит немедленному исполнению.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в срок, не превышающий пятнадцати дней со дня его принятия.

Судья

М.Ю. Бондарев