



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

Москва
30 июля 2018 года

Дело №А41-6989/18

Резолютивная часть решения объявлена 27.06.2018
Решение в полном объеме изготовлено 30.07.2018

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Кулаковой И.А.
при ведении протокола судебного заседания секретарем Петровым М.А.
рассмотрев в судебном заседании дело № А41-6989/18
по иску Ип Лысенкова А. (ИНН 772405790820, ОГРН 315774600329533)
к ООО "ОЛЕТА" (ИНН 5018092940, ОГРН 1045003353493),
третьи лица: Кузнецова Ю.К., Кузнецов Д.В.,
о взыскании 359 834,64 рублей,
при участии:
от истца: Шадрина Л.А. по доверенности от 01.04.2018
от ответчика: не явился, извещен
от третьих лиц: не явились, извещены

УСТАНОВИЛ:

ИП Лысенков А. (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО "ОЛЕТА" (далее – ответчик) о взыскании 239 889,76 рублей неустойки за период с 01.02.2016 по 11.06.2016 в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по договору участия в долевом строительстве от 28.05.2014 №6Ф/Рас/4/ОПТ в части соблюдения срока сдачи объекта в эксплуатацию, 119 944,88 рублей штрафа за неисполнение требований о выплате неустойки в добровольном порядке.

Исковые требования основаны на статьях 309, 310, 330, 382, 384, 388 Гражданского кодекса Российской Федерации, статье 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 Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве), статье 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей).

Определением от 07.02.2018 иск принят к рассмотрению в порядке упрощенного производства в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 227 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением от 02.04.2018 суд перешел к рассмотрению дела по общим правилам искового производства.

Истец поддержал иск в полном объеме.

Ответчик, третьи лица, извещенные надлежащим образом о времени и месте проведения судебного заседания в порядке статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в судебное заседание не явились, ответчик представил отзыв на иск.

Исследовав и оценив в совокупности представленные в материалах дела доказательства, рассмотрев доводы искового заявления, отзыва на иск, заслушав представителя истца, арбитражный суд установил следующее.

Между ответчиком (застройщиком) и ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рассказовка» (участником долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве от 28.05.2014 №6Ф/Рас/4/ОПТ, по условиям которого застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц построить 17-ти этажный 4-х секционный жилой дом №4 с первым нежилым этажом, подвалом, верхним техническим «теплым» чердаком, пристроенным ИТП, расположенный по адресу: г. Москва, НАО, поселение Внуковское, деревня Рассказовка, уч. 13/2, в составе 2-ой очереди строительства, 6-й квартал жилой застройки (Кадастровый номер земельного участка 50:21:100211:685 и передать расположенный в нем объект долевого строительства участнику: однокомнатная квартира, проектный номер 171, расположенная на 12 этаже, в секции 3, общей проектной площадью 40 кв.м.

По соглашению об уступке права требования от 20.12.2014 № Рас/6КВ/4/171 Кузнецова Ю.К. и Кузнецов Д.В. получили от ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Рассказовка» право требования с ответчика однокомнатной квартиры проектный номер 171, расположенной на 12 этаже, в секции 3, общей проектной площадью 40 кв.м. в указанном многоквартирном доме.

Участники долевого строительства обязательства по оплате цены договора исполнили своевременно и в полном объеме.

В нарушение условий договора, объект долевого строительства в установленный договором срок участникам передан не был. Фактически квартира передана по акту приема-передачи от 11.06.2016, в связи с чем на стороне участников долевого строительства возникло право требовать уплаты неустойки в порядке пункта 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве.

Согласно пункту 2 статьи 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.

Направленная участниками в адрес ответчика претензия от 17.11.2017 с требованием об уплате неустойки осталась без удовлетворения.

По договору уступки права (требования) от 25.11.2017 №КЮККДВ-О-2017 Кузнецова Ю.К., Кузнецов Д.В. (цеденты) уступили истцу (цессионарию) право требования неустойки, предусмотренной статьей 6 Закона об участии в долевом строительстве, и штрафа в соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей за несоблюдение в добровольном порядке требования цедента о выплате неустойки.

Застройщик извещен о переходе права требования неустойки и штрафа по договору участия в долевом строительстве к истцу. Претензия истца об уплате неустойки и штрафа оставлена ответчиком без удовлетворения.

Учитывая, что нарушение срока передачи объекта долевого строительства документально подтверждено, требование о взыскании 239 889,76 рублей неустойки за период с 01.02.2016 по 11.06.2016 является обоснованным.

В соответствии с пунктом 9 статьи 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.

В силу пункта 6 статьи 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.

При этом указанный штраф по гражданско-правовой природе и по своей сути – форма предусмотренной законом неустойки, мера ответственности за ненадлежащее исполнение обязательства.

Размер штрафа обоснованно рассчитан истцом как пятьдесят процентов от суммы подлежащей уплате неустойки.

Довод ответчика об уклонении участников долевого строительства от принятия объекта опровергается представленными в материалы дела доказательствами, в том числе перепиской сторон, из которой следует, что приемка объекта осуществлялась по предварительной записи, по состоянию на 13.05.2016 информация о сроках начала записи еще не была размещена на сайте УК «Комфорт Сити» (управляющая организация), дольщики записали на приемку объекта только на 11.06.2016. Кроме этого, в ходе осмотра были выявлены многочисленные замечания, которые застройщику необходимо было устранить. Доказательств обратного ответчиком не представлено.

Довод ответчика об отсутствии оснований для удовлетворения требования истца о взыскании штрафа, подлежит отклонению.

Как указал Президиум Верховного Суда Российской Федерации в абзаце 1 пункта 10 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного 04.12.2013, к отношениям застройщика и участника долевого строительства – гражданина, возникшим при уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве первоначальным участником долевого строительства, заключившим договор не для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей.

Таким образом, в случае, если ответчик добровольно не исполнил требование первоначального кредитора (потребителя), установленное законом, то последний имеет право на взыскание штрафа в размере пятьдесят процентов от требуемой суммы.

Поскольку ответчик не исполнил требование участников долевого строительства по выплате неустойки в добровольном порядке, то у участника возникло право требования уплаты штрафа, предусмотренного абзацем 1 пункта 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей, которое впоследствии было передано истцу на основании договора уступки права (требования) от 25.11.2017 №КЮККДВ-О-2017. При этом запрет на передачу потребителем права требования штрафа, установленного пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей, действующим законодательством не установлен.

Ответчик в отзыве заявил о снижении неустойки в порядке статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке.

С учетом компенсационного характера гражданско-правовой ответственности под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства Гражданский кодекс Российской Федерации предполагает выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соразмерна с нарушенным интересом.

Исходя из анализа всех обстоятельств дела, оценки соразмерности заявленной суммы и возможных финансовых последствий для каждой из сторон, незначительный период просрочки, а также то, что неустойка по своей сути является способом обеспечения исполнения обязательства должником и не должна служить средством обогащения кредитора, значительное превышение ставки законной неустойки над средними величинами банковского процента по кредитам и депозитам (Определение Конституционного суда Российской Федерации от 21.12.2000 № 263-О, Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.07.1997 № 17 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств"), суд пришел к выводу о наличии оснований для применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и уменьшения заявленного размера неустойки до 119 944,88 рублей, штрафа – до 59 972,44 рублей. При этом суд полагает, что такой размер ответственности соответствует принципам разумности и справедливости и определен с учетом баланса интересов обеих сторон.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 309, 310, 382, 384, 385 Гражданского кодекса Российской Федерации, Законом об участии в долевом строительстве, Законом о защите прав потребителей, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Взыскать с ООО "ОЛЕТА" в пользу Ип Лысенкова А. 119 944,88 рублей неустойки, 59 972,44 рублей штрафа, 10 197 рублей государственной пошлины.

В остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

И.А. Кулакова