

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Москва

06 сентября 2018 г.

Дело № А40-44170/18-180-307

Резолютивная часть решения объявлена 04 сентября 2018 г.
Решение в полном объеме изготовлено 06 сентября 2018 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Ламоновой Т.А. (единолично)
протокол ведет секретарь Глебова В.С.
рассмотрев в судебном заседании дело по иску
истец:

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ЛЫСЕНКОВ АНТОН (ОГРНИП:
315774600329533 ИНН: 772405790820 - 01.10.2015)

ответчик:

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОРТОН-ЮГ"
(142784, ГОРОД МОСКВА, ГОРОД МОСКОВСКИЙ, МИКРОРАЙОН 1-Й, 52 ОГРН:
1075003008464 ИНН: 5003070083 - 15.10.2007)

третье лицо:

СОКОЛОВА ДАРЬЯ ДЖЕМАЛОВНА

О взыскании 540 382 руб. 70 коп. неустойки по договору долевого участия №
ПХ-296-2-9-2 от 27.05.2016г.

в судебное заседание явились:

от истца – Воробьева Т.А. дов.№4 от 30.01.2018

от ответчика – Пономарев А.А. дов.№08 от 28.03.2018 №07

от третьего лица – неявка, извещен

УСТАНОВИЛ:

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ЛЫСЕНКОВ АНТОН
обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ОБЩЕСТВУ С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОРТОН-ЮГ" о взыскании 540 382 руб.
70 коп. неустойки по договору долевого участия № ПХ-296-2-9-2 от 27.05.2016г.

В судебном заседании истец поддержал заявленные исковые требования.

Ответчик против удовлетворения заявленных требований возражал по доводам
отзыва и дополнений к отзыву, заявил ходатайство о снижении неустойки на основании
ст. 333 ГК РФ.

3 лицо в судебное заседание не явилось, извещено надлежащим образом. Дело
рассмотрено в отсутствие 3 лица в порядке ст. 156 АПК РФ.

Рассмотрев материалы дела, исследовав представленные в материалы дела
доказательства, заслушав доводы представителей сторон, суд приходит к выводу, что
исковые требования подлежат удовлетворению частично по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что 27 мая 2016 года между ООО «Мортон-Юг»
(далее Застройщик) и Соколовой Дарьей Джемаловной (далее Участник долевого

строительства) был подписан договор участия № ПХ-296-2-9-2 в долевом строительстве офисного центра с подземной автостоянкой (далее ДДУ).

Предметом указанного договора является 8-12-16-19-этажный офисный центр с подземной автостоянкой, расположенный по строительному адресу: г.Москва, поселение Внуковское, деревня Пыхтино, уч. 6/1, позиция 296. Общая площадь здания 41036,4. Кадастровый номер земельного участка 50:21:0100309:575.

Согласно п. 1.1. Договора Объектом долевого строительства является нежилое офисное изолированное помещение, входящее в состав Офисного центра, состоящее из 2-ух комнат, строительный условный номер 440, расположенное на 9 этаже, в секции 2, общей проектной площадью 65,72 кв.м.

Цена объекта согласно п.4.3. Договора составила 4 271 800 руб. 00 коп.

Согласно п.2.4. Договора срок передачи Объекта долевого строительства Участнику установлен до 31 марта 2017 года.

Финансовые обязательства, предусмотренные данным Договором, Участником долевого строительства были исполнены в полном объеме.

Объект передан по акту 16 ноября 2017г. Таким образом, Застройщиком были нарушены сроки, предусмотренные ДДУ.

15 января 2018 года Участником долевого строительства в адрес застройщика была направлена претензия с требованием об уплате неустойки.

25 января 2018 года между Соколовой Дарьей Джемаловной (далее также «Цедент») и Индивидуальным предпринимателем Лысенковым Антоном ОГРНИП 315774600329533 ИНН 772405790820 (далее «Цессионарий») был заключен договор уступки права (требования) № СДД-МЮ-2018, согласно которому:

1.1. Цедент передает (уступает), а Цессионарий принимает право (требование) в отношении ООО «Мортон-Юг» (ИНН 5003070083, ОГРН 1075003008464), адрес места нахождения: 142784, г. Москва, город Московский, микрорайон 1-й, 52 (далее также - «Должник» или «Застройщик»), возникшее у Цедента в связи с ненадлежащим исполнением Должником условий договора участия в долевом строительстве № ПХ-296-2-9-2 от 27 мая 2016 года в части получения (взыскания) с Должника неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, предусмотренной ст. 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 РФ» (вышеуказанная неустойка именуется далее «Долг»).

Предметом указанного договора является 8-12-16-19-этажный офисный центр с подземной автостоянкой, расположенный по строительному адресу: г.Москва, поселение Внуковское, деревня Пыхтино, уч. 6/1, позиция 296. Общая площадь здания 41036,4. Кадастровый номер земельного участка 50:21:0100309:575.

Согласно п. 1.1. Договора Объектом долевого строительства является нежилое офисное изолированное помещение, входящее в состав Офисного центра, состоящее из 2-ух комнат, строительный условный номер 440, расположенное на 9 этаже, в секции 2, общей проектной площадью 65,72 кв.м.

1.2.Право (требование) на получение (взыскание) с Должника долга, указанное в п. 1.1. Договора, переходит в том объеме и на тех условиях, которые существуют к моменту перехода права в соответствии с положениями ст. 384 ГК РФ. Цедент уступает Цессионарию право требования долга за период времени с 01 апреля 2017 по 16 ноября 2017 года включительно.

1.3.На момент подписания Договора объект долевого строительства Застройщиком Цеденту передан по акту приема-передачи помещения от 16 ноября 2017 года.

1.4. Право (требование) самого объекта долевого строительства, указанного в п. 1.1. настоящего Договора, от Цедента к Цессионарию не переходит.

5.1 Право (требование), передаваемое Цедентом по договору переходит к Цессионарию с момента подписания настоящего договора.

Договор уступки был исполнен цедентом, что подтверждается Актом приема-передачи правоустанавливающих документов от 25 января 2018г., являющимся неотъемлемым приложением к договору уступки.

Согласно ст. 384 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

Кроме того, согласно п. 15 Обзора практики применения арбитражными судами положений главы 24 ГК РФ от 30.10.2007 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.

Если иное не предусмотрено законом или договором, при уступке права (требования) или его части к новому кредитору переходят полностью или в соответствующей части также и права, связанные с уступаемым правом (требованием).

Согласно п. 1 ст. 6 ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ» № 214ФЗ от 30.12.2004 (далее - ФЗ № 214) 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.

В соответствии со ст. 8 ФЗ № 214 передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

В соответствии с п. 2 ст. 6 ФЗ №214 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.

Размер неустойки, согласно расчета истца, составляет 540 382 руб. 70 коп.

Согласно ст. 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Доводы ответчика, изложенные в отзыве на иск, необоснованны с учетом представленных в материалы дела доказательств.

Доводы ответчика о непредоставлении истцом доказательств оплаты уступленного права судом не принимаются во внимание, учитывая, что согласно п. 5.1 договора уступки право (требование), передаваемое Цедентом по договору переходит к Цессионарию с момента подписания настоящего договора.

Кроме того, отсутствие государственной регистрации, при соблюдении установленного порядка уведомления должника Первоначальным кредитором не влияет на обязанность должника исполнить обязательство Новому кредитору.

В пункте 2 Постановления № 54 разъяснено, 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 как 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).

В пункте 20 того же постановления разъяснено, что если уведомление об уступке направлено должнику первоначальным кредитором, то по смыслу абзаца второго пункта 1 статьи 385, пункта 1 статьи 312 ГК РФ исполнение, совершенное должником в пользу указанного в уведомлении нового кредитора, по общему правилу считается предоставленным надлежащему лицу, в том числе в случае недействительности договора, на основании которого должна производиться уступка.

Если уведомление об уступке направлено должнику новым кредитором, то должник согласно абзацу второму пункта 1 статьи 385 ГК РФ вправе не исполнять ему обязательство до получения подтверждения от первоначального кредитора.

По смыслу разъяснений, приведенных в пунктах 2, 20 Постановления № 54, недействительность уступки требования не влияет на правовое положение должника, который при отсутствии спора между cedentом и цессионарием не вправе отказать в исполнении лицу, которое ему указал кредитор, на основании статьи 312 ГК РФ.

При указанных обстоятельствах ссылка ответчика на отсутствие государственной регистрации договора уступки неустойки и штрафа, которые он должен уплатить в силу действующего законодательства, может рассматриваться в качестве недобросовестного поведения, с целью освободиться от такой уплаты. При отсутствии доказательств нарушения прав должника совершением уступки, суд не может отказать в иске цессионарию.

В материалах дела имеется Уведомление об уступке, которое было направлено Ответчику Первоначальным кредитором 26 января 2018г, которое было получено Застройщиком 30 января 2018г.

Ответчик не удовлетворил претензионные требования Участника долевого строительства (претензия от 15.01.2017 г.) и Цессионария (Истца) претензия от 26.01.2017 года), действуя недобросовестно уклонялся от возложенных на него обязательств договором и законом. При этом Ответчиком не было представлено исполнение ни участнику, ни истцу. В связи с чем ссылка ответчика на отсутствие государственной регистрации договора уступки неустойки и штрафа, которые он должен уплатить в силу действующего законодательства, может рассматриваться в качестве недобросовестного поведения, с целью освободиться от такой уплаты.

Выводы суда соответствуют сложившейся судебной практике, изложенной Верховным судом РФ в определениях № 305-ЭС17-14583, № 306-ЭС17-12245.

Кроме того, 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 (cedent) не освобождается от ответственности перед должником за данное нарушение соглашения.

Более того п. 4. ст. 382 ГК РФ предусмотрены последствия совершения сделки без согласия, предусмотренного договором: Первоначальный кредитор и новый кредитор солидарно обязаны возместить должнику - физическому лицу необходимые расходы, вызванные переходом права, в случае, если уступка, которая повлекла такие расходы, была совершена без согласия должника. Иные правила возмещения расходов могут быть предусмотрены в соответствии с законами о ценных бумагах.

Таким образом, возмещение расходов - является единственным последствием заключения цессии без согласия.

В соответствии со ст. 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.

Ответчиком заявлено о снижении начисленной истцом пени (неустойки) на основании ст. 333 ГК РФ.

Положениями ст. 333 ГК РФ суду предоставлено право снижения подлежащей уплате неустойки в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства.

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», 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.

В пункте 77 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» также разъяснено, что 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 (пункты 1 и 2 статьи 333 ГК РФ).

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 75 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», при оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ).

Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

Установив основания для уменьшения размера неустойки, суд снижает сумму неустойки.

В п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» содержатся разъяснения, в соответствии с которыми, 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.

Снижение неустойки ниже однократной учетной ставки Банка России на основании соответствующего заявления ответчика допускается лишь в экстраординарных случаях, когда убытки кредитора компенсируются за счет того, что размер платы за пользование денежными средствами, предусмотренный условиями обязательства (заем, кредит, коммерческий кредит), значительно превышает обычно взимаемые в подобных обстоятельствах проценты.

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 21.12.2000 N 263-0 указал, 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. Именно поэтому в части 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации речь идет не о праве суда, а о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

С учетом заявленного ответчиком ходатайства о снижении размера взыскиваемой неустойки, конкретных обстоятельства дела, последствий нарушения обязательства, исходя из того, что обязательства по передаче объекта недвижимости исполнены на момент рассмотрения дела, суд полагает возможным уменьшить размер подлежащих взысканию пени до 450 000 руб. 00 коп., применив статью 333 ГК РФ.

Госпошлина по делу распределяется между сторонами в соответствии со ст. 110 АПК РФ.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 8, 12, 309, 310, 330, 333, 382-389 ГК РФ, ст.ст. 4, 6 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 № 2300-1, ст.ст. 64, 65, 71, 75, 110, 167-171, 176, 181 АПК РФ, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МОРТОН-ЮГ" (142784, ГОРОД МОСКВА, ГОРОД МОСКОВСКИЙ, МИКРОРАЙОН 1-Й, 52 ОГРН: 1075003008464 ИНН: 5003070083 - 15.10.2007) в пользу ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ ЛЫСЕНКОВА АНТОНА (ОГРНИП: 315774600329533 ИНН: 772405790820 - 01.10.2015) 450 000 руб. 00 коп. неустойки, а также 13 808 руб. расходов по госпошлине.

В остальной части иска отказать.

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

Судья

Т.А.Ламонова