



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
28 июня 2018 года

Дело №А41-3158/18

Резолютивная часть объявлена 27 июня 2018 года
Полный текст решения изготовлен 28 июня 2018 года

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи Е.М. Новиковой,
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания
Т.И. Поповой,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело
по иску Ип Лихачев А. А.
к ООО "ТЕКС"
о взыскании
третье лицо – Голубятников Р.А.
при участии в судебном заседании- согласно протоколу от 27.06.2018

УСТАНОВИЛ:

Ип Лихачев А. А. (истец) обратился в арбитражный суд с исковым заявлением к ООО "ТЕКС" (ответчик) о взыскании неустойки в размере 322 103, 96 руб., штрафа в размере 161 051,98 руб.

В судебном заседании представитель истца заявленные исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика против удовлетворения иска возражал по доводам, изложенным в отзыве, также просил суд уменьшить размер начисленной неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ.

Третье лицо для участия в судебном заседании не явилось, надлежащим образом извещено посредством направления судебных извещений (ч.ч.1,6 ст.121, ч.1 ст.123 АПК РФ), а также публично, путем размещения информации о времени месте судебного заседания на официальном интернет-сайте арбитражного суда.

Дело рассмотрено в соответствии со ст. 156 АПК РФ в отсутствие третьего лица.

Исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, суд установил следующее.

21.05.2014 между ООО "ТЕКС" (застройщик) и Голубятниковым Р.А. (частник долевого строительства) заключен Договор № Кол-4/1/14/2 участия в долевом строительстве.

На основании Договора участия в долевом строительстве застройщик обязался построить жилой дом и передать участнику долевого строительства жилое помещение (квартиру) строительный номер 62, общей проектной площадью 41,3 кв.м., этаж 14.

В соответствии с п. 1.6. Договора срок передачи объекта долевого участия первоначальному кредитору установлен не позднее 31.12.2015.

Фактическая передача по передаточному акту произведена лишь 21.06.2017.

Цена договора в соответствии с п. 2.1. Договора составляет 2 659 818 руб. и оплачена первоначальным кредитором, Голубятниковым Р.А., в полном объеме.

10.11.2017 Голубятников Р.А. направил претензию об оплате неустойки. Претензия оставлена ответчиком без удовлетворения.

20.11.2017 участник долевого строительства на основании договора уступки прав требований № ГРА-Т-2017 уступил ИП Лихачеву А.А. права требования в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком условий договора участия в долевом строительстве.

В соответствии с договором уступки прав требований к истцу перешли:

- право требования неустойки на основании части 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве;
- право требования штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, на основании п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей.

31.10.2017 участник долевого строительства направил в адрес застройщика уведомление о состоявшейся уступке.

21.11.2017 истцом в адрес ответчика направлена претензия об уплате неустойки и штрафа.

Поскольку в ответ на направленную претензию ответчик свои обязательства по оплате денежных средств не исполнил, истец обратился в арбитражный суд с рассматриваемым иском заявлением.

Разрешая данный спор, арбитражный суд руководствуется следующим.

В силу статьи 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

Исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой (пункт 1 статьи 329 ГК РФ).

Отношения, возникшие из договора долевого участия в строительстве, регулируются нормами Закона об участии в долевом строительстве.

Согласно статье 6 Закона об участии в долевом строительстве застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. 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 данной статьей неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии с частью 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 названным федеральным законом.

Пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей установлено, что 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.

Судом установлено, что предусмотренный договором долевого участия срок передачи жилого помещения участнику застройщиком был нарушен.

Договор уступки, заключенный между третьим лицом и истцом после наступления сроков передачи жилого помещения, содержал условие о передаче права на взыскание от застройщика неустойки на основании части 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве, а также штрафа, предусмотренного пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей.

Право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона (пункт 1 статьи 382 ГК РФ).

Согласно статье 384 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом или договором, 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, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на проценты.

Применительно к договору участия в долевом строительстве его участник вправе уступить новому кредитору принадлежащие ему права требования к застройщику о передаче объекта

долевого строительства в соответствии с требованиями статьи 11 Закона об участии в долевом строительстве и в порядке, установленном ГК РФ.

Об иных правах, которые могут быть переданы по договору уступки участником долевого строительства, в частности в отношении неустойки, предусмотренной частью 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве, разъяснено в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 3 (2015), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25.11.2015.

Из Обзора следует, что если законом или договором не предусмотрено иное, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том же объеме и на тех же условиях, которые существовали к моменту перехода права, включая право на неустойку. Указанная правовая позиция сформирована по договору участия в долевом строительстве и в отношении неустойки, предусмотренной Законом об участии в долевом строительстве.

Таким образом, в случае нарушения застройщиком срока передачи объекта инвестирования, обусловленного договором участия в долевом строительстве, его участник вправе требовать от должника уплаты неустойки, которая, в соответствии со статьей 384 ГК РФ, может быть им передана наряду с правами в отношении объекта долевого строительства новому кредитору.

В пункте 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 N 54 "О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки" (далее - постановление Пленума N 54) разъяснено, что уступка требования об уплате неустойки, начисляемой в связи с нарушением обязательства, в том числе подлежащей выплате в будущем, допускается как одновременно с уступкой основного требования, так и отдельно от него.

Дольщик передал по договору уступки истцу право на взыскание неустойки, существовавшее у нее как у участника договора долевого строительства к моменту перехода права, и это не противоречит положениям статьи 384 ГК РФ.

В соответствии с пунктом 2 статьи 389 ГК РФ соглашение об уступке требования по сделке, требующей государственной регистрации, должно быть зарегистрировано в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом.

Поскольку на момент совершения уступки права требования у участника существовало право на взыскание неустойки, возникшее у нее в связи с нарушением застройщиком сроков передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве, к такому договору, в соответствии с пунктом 1 статьи 389 ГК РФ, подлежат применению правила, установленные для договора участия в долевом строительстве.

Договор участия в долевом строительстве спорного объекта был зарегистрирован в установленном порядке.

Следовательно, договор уступки права требования также подлежал государственной регистрации.

Вместе с тем судом установлено, что первый кредитор в основном обязательстве уведомил застройщика о состоявшейся между ним и истцом уступке права требования неустойки, начисленной на основании части 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве, и штрафа, предусмотренного пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей.

Требование цедента об уплате неустойки застройщиком не исполнено ни первоначальному, ни новому кредитору.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 14 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.10.2007 N 120 "Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации", заявляя о недействительности договора цессии, должник должен доказать, каким образом оспариваемое соглашение об уступке права нарушает его права и обязанности.

Пункт 2 Постановления N 54 разъясняет, 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 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 соответствии с пунктом 20 Постановления N 54 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 была производиться уступка.

По смыслу разъяснений, приведенных в пунктах 2, 20 Постановления N 54, недействительность уступки требования не влияет на правовое положение должника, который при отсутствии спора между cedентом и цессионарием не вправе отказать в исполнении лицу, которое указал ему кредитор, на основании статьи 312 ГК РФ.

Согласно абзацам 4 - 5 пункта 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Постановление N 25), поведение стороны может быть признано недобросовестным по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если другие стороны на них не ссылались. Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения применяет меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны.

Из пункта 70 Постановления N 25 следует, что сделанное в любой форме заявление о недействительности (ничтожности, оспоримости) сделки и о применении последствий недействительности сделки (требование, предъявленное в суд, возражение ответчика против иска и т.п.) не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность лицо действует недобросовестно, в частности, если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки (пункт 5 статьи 166 ГК РФ).

Согласно расчету истца размер неустойки составил 322 103, 96 руб. Расчет проверен и признан верным.

Ответчиком заявлено ходатайство об уменьшении размера начисленной неустойки по правилам статьи 333 ГК РФ, рассматривая которое, арбитражный суд находит основания для его удовлетворения, ввиду следующего.

В соответствии с ч.1 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.

В силу пункту 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

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 N 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 N 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 N 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 N 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.

Поскольку ходатайство о применении статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации заявлено ответчиком в суде первой инстанции, то он и должен представить доказательства, подтверждающие явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства.

С учетом представленных ответчиком доказательств арбитражный суд решает вопрос о наличии или отсутствии оснований для применения указанной статьи.

Исследовав представленные доказательства, арбитражный суд пришел к выводу, что размер неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ подлежит уменьшению до 161 052 руб., принимая во внимание такие установленные судом обстоятельства, как

факт исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта участнику долевого строительства (хотя и с просрочкой),

незначительность периода просрочки,

значительную величину неустойки в соотношении с ценой договора, и периодом просрочки,

значительное превышение ставки законной неустойки над средними величинами банковского процента по кредитам и депозитам,

отсутствие у кредитора (участника долевого строительства) каких-либо убытков, связанных прямой причинно-следственной связью с просрочкой исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта (и доказанных в соответствии со ст. 65, 66 и 68 АПК РФ),

Также суд отмечает, что в данном случае, заявленная истцом к взысканию неустойка не компенсирует кредитору (участнику) расходы или уменьшает неблагоприятные последствия, возникшие вследствие ненадлежащего исполнения должником своего обязательства перед кредитором (участником), поскольку данная сумма непосредственно участнику не причитается, ввиду того, что участник передал право требования с ответчика неустойки на основании договора уступки права требования истцу, то есть лицу, у которого отсутствуют неблагоприятные последствия вследствие нарушения должником своего обязательства по своевременной передаче объекта долевого участия.

Требованием истца также является взыскание штрафа в соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей».

Право требования указанного штрафа у истца возникло также на основании вышеуказанного договора уступки прав между Участником долевого строительства и истцом.

Рассматривая данное требование, суд исходит из следующего.

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 гражданских 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).

Участник долевого строительства обращался к Ответчику с требованием в досудебном порядке выплатить неустойку, что подтверждается претензией, описью вложения, кассовым чеком,

представленными в материалы дела. Ответчик не исполнил данное требование в добровольном порядке, претензию потребителя оставил без ответа. Следовательно, у cedenta возникло право требования к ответчика штрафа в соответствии с п. 6 ст. 13 ЗПП.

В силу договора уступки прав (цессии) к истцу перешло, в том числе, право требования с Ответчика суммы штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, что составляет 80 526 руб.

Судебные расходы распределяются по правилам статьи 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 110,167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО "ТЕКС" в пользу индивидуального предпринимателя Лихачева Андрея Анатольевича 161 052 руб. неустойки, 80 526 руб. штрафа, 12 663 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия.

Судья

Е.М. Новикова