

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Москва

07 сентября 2018 г.

Дело № А40-8471/18-180-52

Резолютивная часть решения объявлена 04 сентября 2018 г.
Решение в полном объеме изготовлено 07 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:

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КАПИТАЛ Б" (121351, ГОРОД
МОСКВА, УЛИЦА БОЖЕНКО, 14, 2 ОГРН: 1107746525259 ИНН: 7731652519 -
01.07.2010)

третье лицо:

МАЙОРОВА НИНА АЛЕКСЕЕВНА

о взыскании 740 393 руб. 70 коп. неустойки по договору долевого участия №
ДМД-Э/105/2-9-3-015 от 25.11.2014г.

в судебное заседание явились:

от истца – Воробьева Т.А. дов.№4 от 13.01.2018 г.

от ответчика - Кузин А.Ю. дов. от 01.06.2018 г.

от третьего лица – неявка, извещен

У С Т А Н О В И Л:

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ЛЫСЕНКОВ АНТОН обратилось
в Арбитражный суд города Москвы с иском к ЗАКРЫТОМУ АКЦИОНЕРНОМУ
ОБЩЕСТВУ "КАПИТАЛ Б" о взыскании 740 393 руб. 70 коп. неустойки в связи с
ненадлежащим исполнением обязательств по договору долевого участия № ДМД-
Э/105/2-9-3-015 от 25.11.2014г., в том числе: 493 595 руб. 80 коп. – пени, 246 797 руб.
90 коп. – штраф.

В судебном заседании истец поддержал заявленные исковые требования.

Ответчик против удовлетворения заявленных требований возражал по доводам,
изложенным в отзыве на иск, 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 25 ноября 2014 года между Майоровой Ниной Алексеевной (далее Участник долевого строительства) и ЗАО «КАПИТАЛ Б» (далее Застройщик) был заключен Договор №ДМД-Э/105/2-9-3-015 участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее ДДУ).

Согласно п. п. 1.1., 3.2. ДДУ Застройщик обязуется своими силами и/или с привлечением других лиц построить 17-ти этажный жилой дом - корпус 105 (первый пусковой комплекс 1 очереди строительства), расположенный по строительному адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Павловское и с. Домодедово (Кадастровый номер земельного участка 50:28:0050105:19) и передать Участнику долевого строительства, расположенный в нем Объект долевого строительства в срок не позднее 31 августа 2016 года, а Участник долевого строительства обязуется перечислить на расчетный счет Застройщика, денежные средства в сумме 2 199 624 руб. 77 коп. (п. 5.1 ДДУ).

Согласно п.2.1. договора участия в долевом строительстве Объектом долевого строительства является квартира, расположенная в многоквартирном жилом доме, состоящая из 1-ой комнаты, проектный номер 102, расположенная на 9 этаже, в секции 2, общей проектной площадью 35,79 кв.м. (далее - «Объект»).

26 декабря 2016 года финансовые обязательства, предусмотренные данным Договором, Участником долевого строительства были исполнены в полном объеме.

24 ноября 2017 года Участником долевого строительства в адрес застройщика была направлена претензия с требованием об уплате неустойки, которая получена Ответчиком.

04 декабря 2017 года между Майоровой Ниной Алексеевной (далее также «Цедент») и Индивидуальным предпринимателем Лысенковым Антоном (далее «Цессионарий») был заключен договор уступки права (требования) № МНА-КБ-2017, в тот же день обязательства по договору уступки права (требования) были исполнены Цедентом, что подтверждается платежным поручением.

Согласно договора уступки:

1.1. Цедент передает (уступает), а Цессионарий принимает право (требование) в отношении ЗАО «КАПИТАЛ Б» (ИНН 7731652519, ОГРН 1107746525259), адрес места нахождения: 121351, г. Москва, ул. Боженко, д. 14, корпус 2 (далее также - «Должник» или «Застройщик»), возникшее у Цедента в связи с ненадлежащим исполнением Должником условий договора участия в долевом строительстве №ДМД-Э/105/2-9-3-015 от 25 ноября 2014 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», а также неустойки (штрафа) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований о выплате вышеуказанной неустойки в соответствии с ФЗ "О защите прав потребителей " (две вышеуказанные неустойки именуется далее «Долг»).

Предметом указанного договора является 17-ти этажный жилой дом - корпус 105 (первый пусковой комплекс 1 очереди строительства), расположенный по строительному адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи д. Павловское и с. Домодедово. Кадастровый номер земельного участка 50:28:0050105:19.

Согласно п. 2.1. договора участия в долевом строительстве Объектом долевого строительства является квартира, расположенная в многоквартирном жилом доме, состоящая из 1-ой комнаты, проектный номер 102, расположенная на 9 этаже, в секции 2, общей проектной площадью 35,79 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 сентября 2016 года по 09 сентября 2017 включительно.

1.3. На момент подписания настоящего Договора объект долевого строительства Застройщиком Цеденту передан по акту приема-передачи квартиры от 09 сентября 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, 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).

Абзац 9 пункта 14 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30 октября 2007 года №120 «Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации» устанавливает, что в силу положений, предусмотренных статьями 312, 382, 385 ГК РФ, должник при предоставлении ему доказательств перехода права (требования) к новому кредитору не вправе не исполнять обязательство данному лицу. Достаточным доказательством является уведомление должника цедентом о состоявшейся уступке права (требования) либо предоставление должнику акта, которым оформляется исполнение обязательства по передаче права (требования), содержащегося в соглашении об уступке права (требования).

Таким образом, на данный момент право требования неустойки за нарушение обязательств и штрафа перешло на основании указанного договора уступки права (требования) к ИП Лысенкову Антону.

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.

04 декабря 2017 года Участником долевого строительства в адрес Застройщика было направлено уведомление о переходе права требования неустойки и штрафа за нарушение ДДУ по договору уступки права (требования) с приложением заверенной копии самого договора уступки и акта к нему, которое Ответчиком получено.

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 пени, согласно расчета истца, составляет 493 595 руб. 80 коп.

Размер неустойки (штрафа) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований о выплате неустойки в соответствии с ФЗ «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, составляет:

Размер штрафа, согласно расчета истца, составляет 246 797 руб. 90 коп.

04 декабря 2017 года Истцом в адрес Ответчика была направлена досудебная претензия с требованием об уплате неустойки и штрафа, которая осталась без удовлетворения, в связи с чем истец обратился в суд.

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.

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, которое было получено Застройщиком.

Ответчик не удовлетворил претензионные требования Участника долевого строительства и Цессионария, 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.

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 370 196 руб. 85 коп. неустойки в связи с ненадлежащим исполнением обязательств по договору долевого участия № ДМД-Э/105/2-9-3-015 от 25.11.2014г., в том числе: 246 797 руб. 90 коп. – пени, 123 398 руб. 95 коп. – штраф, 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 ЗАКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА "КАПИТАЛ Б" (121351, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА БОЖЕНКО, 14, 2 ОГРН: 1107746525259 ИНН: 7731652519 - 01.07.2010) в пользу ИНДИВИДУАЛЬНОГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯ ЛЫСЕНКОВА АНТОНА (ОГРНИП: 315774600329533 ИНН: 772405790820 - 01.10.2015) 370 196 руб. 85 коп. неустойки в связи с ненадлежащим исполнением обязательств по договору долевого участия № ДМД-Э/105/2-9-3-015 от 25.11.2014г., в том числе: 246 797 руб. 90 коп. – пени, 123 398 руб. 95 коп. – штраф, а также 17 808 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