



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

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва
20 октября 2017 года

Дело №А41-47526/17

Резолютивная часть решения объявлена 16 октября 2017 года
Полный текст решения изготовлен 20 октября 2017 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 ООО "ЮК ОЛИВИЯ"
к ООО "САМОЛЕТ ДЕВЕЛОПМЕНТ"
о взыскании

При участии в судебном заседании- согласно протоколу от 16.10.2017

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «ЮК Оливия» обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «Самолет Девелопмент» о взыскании неустойки за нарушение сроков передачи объекта по договору участия в долевом строительстве № ЛЮБ-2/9/301-2783И от 18.02.2016 в размере 180 803,71 руб., штрафа в размере 90 401,85 руб.

Дело рассмотрено в порядке ст. 156 АПК РФ в отсутствие представителя третьего лица, извещенного о времени и месте проведения судебного заседания надлежащим образом.

В судебном заседании представитель истца настаивал на удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Представитель ответчика против удовлетворения иска возражал по основаниям, изложенным в отзыве.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей сторон, присутствующих в судебном заседании, арбитражный суд приходит к следующему.

Как следует из материалов дела, 18.02.2016 между ООО «Самолет Девелопмент» (застройщик) и Серых В.С. (участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве № ЛЮБ-2/9/301-2783И.

Согласно п. 2.1 указанного договора застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта передать участнику долевого строительства соответствующий объект долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию объекта.

Согласно приложению № 1 к указанному договору участник приобретает права на объект долевого строительства (строящуюся квартиру) по адресу: Московская область, г. Люберцы,

«Жилой микрорайон в северо-восточной части г. Люберцы», квартал 2, 2-й пусковой комплекс, жилой дом № 9, секция 4, проектный номер квартиры 301 (далее «Объект», «Квартира»).

Цена договора составляет 3 407 105 руб. (п. 3.1. договора).

Согласно п. 2.5 договора срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 28.02.2017 включительно.

Однако, как следует из искового заявления, фактически ответчиком объект долевого строительства участнику долевого строительства в указанный срок передан не был.

20.02.2017 участником долевого строительства Серых В.С. и ответчиком составлен акт о несоответствии (дефектная ведомость), согласно которому в объекте долевого строительства обнаружены многочисленные дефекты.

Согласно п. 2 указанного акта все обнаруженные дефекты и недостатки будут устранены ответчиком в течение 3 месяцев.

21.03.2017 при участии ответчика и участника долевого строительства Серых В.С. составлен акт комиссионного обследования объекта долевого строительства, согласно которому участник долевого строительства согласен принять квартиру при предоставлении застройщиком гарантийного письма об устранении недостатков.

Из искового заявления следует, что участник долевого строительства Серых В.С. не уклонялся от принятия объекта долевого строительства, а напротив, активно принимал участие в принятии объекта долевого строительства, лично осмотрел объект, обнаружил многочисленные дефекты объекта, участвовал в составлении и подписании дефектной ведомости, направил ответчику заявление о необходимости устранения дефектов.

21.05.2017 объект был передан участнику долевого строительства по акту приема-передачи с нарушением предусмотренных договором долевого участия сроков.

10.05.2017 между Серых В.С. (цедент) и ООО «ЮК ОЛИВИЯ» (цессионарий) был заключен договор уступки права (требования), согласно которому цедент передает (уступает), а цессионарий принимает право (требование) в отношении ООО «Самолет Девелопмент», возникшее у цедента в связи с ненадлежащим исполнением должником условий договора участия в долевом строительстве № ЛЮБ-2/9/301-2783И от 17.02.2016 в части получения (взыскания) от 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".

Предметом указанного договора является объект долевого строительства по адресу: Московская область, г. Люберцы, «Жилой микрорайон в северо-восточной части г. Люберцы», квартал 2, 2-й пусковой комплекс, жилой дом №9, секция 4, проектный номер квартиры 301, кадастровый номер земельного участка: 50:22:0010105:9966.

12.05.2017 участником долевого строительства Серых В.С. в адрес ответчика было направлено уведомление о переходе права требования неустойки в связи с нарушением договора участия в долевом строительстве № ЛЮБ-2/9/301-2783И от 17.02.2016.

15.05.2017 истцом в адрес ответчика было направлено претензионное письмо с требованием об уплате неустойки, начисленной за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.

Поскольку ответчиком обязательства по уплате неустойки добровольно выполнены не были, истец, начислив неустойку и штраф на основании п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 «О защите прав потребителей», обратился в суд с настоящим иском.

В силу п. 1 ст. 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Согласно 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.

Согласно п. 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" (далее - Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ) 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.

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 настоящим Федеральным законом (п. 9 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ).

Согласно п. 6 ст. 13 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.

В соответствии с п. 1 ст. 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Согласно п. 1 ст. 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.

В соответствии с ч. 1 ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Частью 2 ст. 9 АПК РФ установлено, что лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Согласно п. 2.5 договора срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 28.02.2017 включительно.

Положения частей 1, 4, 5 и 6 статьи 8 Закона N 214-ФЗ определяют порядок передачи объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства как по передаточному акту, так и по одностороннему акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства, и гарантирующих права обеих сторон договора участия в долевом строительстве, то есть спорный объект считается переданным.

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

Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно п. 6 ст. 8 ФЗ № 214 при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи) застройщик по истечении двух

месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Согласно п. 5 ст. 8 ФЗ № 214 участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона".

Согласно п. 2 ст. 7 ФЗ № 214 в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора приведшими к ухудшению качества такого объекта, участник долевого строительства, по своему выбору вправе потребовать от застройщика безвозмездного устранения недостатков в разумный срок.

Из п. 4.1.3. договора участия в долевом строительстве № ЛЮБ-2/9/301-2783И от 18.02.2016 следует, что участник долевого строительства обязуется после окончания строительных работ и получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта принять объект долевого строительства по акту приема-передачи не позднее 7 (семи) рабочих дней с даты получения соответствующего уведомления от застройщика.

В случае обнаружения при осмотре объекта долевого строительства несоответствия условиям договора, стороны составляют акт о несоответствии, включающий перечень дефектов и/или недоделок и срок их устранения, указываемый застройщиком. После устранения перечисленных в акте о несоответствии дефектов и/или недоделок участник долевого строительства обязан принять объект долевого строительства в течение 7 (семи) рабочих дней со дня получения соответствующего уведомления.

При уклонении участника долевого строительства от приемки в вышеуказанный срок или при отказе от приемки при отсутствии дефектов и/или недоделок застройщик вправе составить односторонний акт приема-передачи в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

Таким образом, из условий заключенного договора участия в долевом строительстве следует, что право заказчика на составление одностороннего акта приема-передачи объекта возможно при отсутствии дефектов и/или недоделок.

Из материалов дела следует 20.02.2017 участником долевого строительства Серых В.С. и ответчиком составлен акт о несоответствии (дефектная ведомость), согласно которому в объекте долевого строительства обнаружены многочисленные дефекты, которые делают объект долевого строительства непригодными для предусмотренного договором использования.

Согласно п. 2 указанного акта все обнаруженные дефекты и недостатки будут устранены ответчиком в течение 3 месяцев.

В дальнейшем 21.03.2017 участником долевого строительства Серых В.С. и ответчиком составлен акт комиссионного обследования, из которого следует, что участник долевого строительства согласен принять квартиру при предоставлении застройщиком гарантийного письма об устранении недостатков.

Доказательств, того, что обнаруженные дефекты и недостатки были устранены застройщиком и в предусмотренном договором порядке (п. 4.1.4. договора) ответчик уведомил участника долевого участия об их устранении и потребовал произвести повторную проверку объекта, в материалы дела не представлено.

В указанном акте указано, что участник долевого строительства согласен принять квартиру (подписать акт приема-передачи) при условии предоставления застройщиком гарантийного письма об устранении недостатков.

Доказательств того, что ответчиком было предоставлено участнику долевого строительства гарантийное письмо об устранении недостатков, материалы дела не содержат.

Доводы ответчика о злоупотреблении Серых В.С. своим правом (ст. 10 ГК РФ) и уклонении от приемки объекта долевого строительства, признаются судом несостоятельными, поскольку не подтверждены допустимыми и относимыми доказательствами.

Поскольку добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются (п. 5. ст. 10 ГК РФ), доводы ответчика признаются судом несостоятельными.

Таким образом, факт нарушения срока передачи объекта долевого строительства, подтверждается материалами дела.

В соответствии с пунктом 6 статьи 5 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Принимая во внимание вышеизложенное, проверив правильность произведенного истцом расчета неустойки и установив, что за период просрочки с 01.03.2017 по 21.05.2017 следует применять ставку рефинансирования ЦБ РФ в размере 9,25, суд признает расчет в части ошибочным, в связи с чем, произведя перерасчет, удовлетворению подлежит неустойка за период с 01.03.2017 по 15.05.2017 в размере 168 197,42 руб. и штраф в размере 84 098,71 руб. В остальной части требование истца удовлетворению не подлежат.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 АПК РФ, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. Поскольку истцу при подаче искового заявления предоставлена отсрочка по уплате государственной пошлины, последняя подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110,167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО "САМОЛЕТ ДЕВЕЛОПМЕНТ" в пользу ООО "ЮК ОЛИВИЯ" 172 285,94 руб. неустойки, 86 142,97 руб. штрафа.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с ООО "САМОЛЕТ ДЕВЕЛОПМЕНТ" в доход федерального бюджета 8169 руб. государственной пошлины.

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

Судья

Е.М. Новикова