



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва
26 декабря 2017 года

Дело №А41-68668/17

Резолютивная часть объявлена 19 декабря 2017 года
Полный текст решения изготовлен 26 декабря 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 "ТОМСТРОЙ"
о взыскании

При участии в судебном заседании- согласно протоколу от 19.12.2017

УСТАНОВИЛ:

ООО "ЮК ОЛИВИЯ" (истец) обратилось в арбитражный суд с иском к ООО "ТОМСТРОЙ" (ответчик) о взыскании 449 596,59 руб. неустойки за период с 01.03.2017 по 28.11.2017 за ненадлежащее исполнение обязательств в части срока передачи объекта долевого строительства, штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 224 798,30 руб. (с учетом увеличения исковых требований в порядке ст. 49 АПК РФ), по договору участия в долевом строительстве №35-3Б от 22.08.2016 (договор уступки права требования №ТТОМАС-ТС-2017 от 28.06.2017).

Представитель ответчика, третьи лица Меркулов А. С., Титова Т. О., извещённые надлежащим образом о месте и времени судебного разбирательства, в том числе посредством размещения соответствующей информации на официальном сайте суда в сети Интернет, в заседание суда не явились. Дело рассмотрено в порядке ч. ч. 3, 5 ст. 156 АПК РФ в их отсутствие.

Представитель истца поддержал исковые требования.

Представитель ответчика ранее представил письменный отзыв на иск, согласно которому в иске просил отказать.

Выслушав представителя истца, поддержавшего свою правовую позицию по спору, рассмотрев материалы дела, полно и всесторонне исследовав представленные доказательства, изучив их в совокупности, суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, между ООО "ТОМСТРОЙ" (Застройщик) и Меркуловым А. С., Титовой Т. О. (участники долевого строительства) был заключен

Договор участия в долевом строительстве №35-ЗБ от 22.08.2016, в соответствии с условиями которого, Застройщик принял на себя обязательство своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом по адресу: Московская область, Люберецкий район, пос. Жилино-1, Первая очередь строительства, дом 3 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанного дома, не позднее 01.03.2017 передать участникам долевого строительства объект долевого строительства указанный в пункте 2.2 Договора, а именно: однокомнатную квартиру, расположенную в секции Б, этаж 5, номер квартиры 115, общей площадью 36,77 кв. м., а участники долевого строительства обязуются уплатить обусловленную договором цену в размере 2 720 980 руб. и при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома принять объекты долевого строительства в предусмотренный договором срок.

Участники долевого строительства свои обязательства перед ответчиком по оплате цены договора выполнили, выплатив ответчику денежные средства, установленные договором участия в долевом строительстве.

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

13.05.2017, 03.06.2017, 20.06.2017 участниками долевого строительства в адрес ответчика были направлены претензионные письма с требованием о передаче объекта долевого строительства и уплате неустойки, начисленной за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.

28.06.2017 между Меркуловым А. С., Титовой Т. О. (цеденты) и ООО "ЮК ОЛИВИЯ" (цессионарий) был заключен договор уступки прав требования №ТТОМАС-ТС-2017, согласно которому цеденты передают, а цессионарий принимает право (требование) в отношении ООО "ТОМСТРОЙ", возникшее у цедента в связи с ненадлежащим исполнением должником условий договора участия в долевом строительстве №35-ЗБ от 22.08.2016 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".

28.06.2017 участниками долевого строительства в адрес ответчика было направлено уведомление о переходе права требования, в связи с нарушением условий договора участия в долевом строительстве.

29.06.2017 истец направил в адрес ответчика претензию с требованием об уплате неустойки, начисленной за нарушение срока передачи объекта долевого строительства и штрафа.

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.

Согласно статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

На основании положений статей 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 или иными обычно предъявляемыми требованиями, при том, что односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 385 Гражданского кодекса Российской Федерации, должник вправе не исполнять обязательство новому кредитору до предоставления ему доказательств перехода права к этому кредитору, за исключением случаев, если уведомление о переходе права получено от первоначального кредитора. Уведомление должника о переходе права имеет для него силу независимо от того, первоначальным или новым кредитором оно направлено.

В силу части 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В соответствии с пунктом 1 статьи 6 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» 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 или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В соответствии с пунктом 2 статьи 6 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», 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.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона РФ от 07.02.1992г. №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.

Согласно пункту 1 статьи 384 Гражданского кодекса Российской Федерации 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 частью 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Проверяя обоснованность данного заявления, суд приходит к выводу о том, что в рассматриваемом случае факт ненадлежащего исполнения застройщиком обязательства по передаче объектов в установленный договором срок не оспаривается участвующими лицами, и достоверно установлен.

Довод ответчика о недействительности договора уступки права требования в соответствии с п. 8 договора участия в долевом строительстве отклоняется судом по следующим основаниям.

В силу ч.4 ст.421 ГК РФ, условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В соответствии со ст. 382 ГК РФ (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования). Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

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 (цедент) не освобождается от ответственности перед должником за данное нарушение соглашения.

Кроме того, статья 11 от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Уступка прав требований по договору" не содержит ограничений, предусмотренных п. 8 договора.

Согласно ч. 9 ст. 4 Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ 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.

Согласно ч. 1 ст. 16 Закон РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" условия договора, ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами Российской Федерации в области защиты прав потребителей, признаются недействительными.

В рамках настоящего спора суд не вправе рассматривать требование о признании договора цессии недействительным, т.к. по изложенным ответчиком основаниям сделка является оспоримой, а не ничтожной, следовательно, требуется самостоятельное исковое производство и самостоятельный судебный акт.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 6 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" уступка права (требования) представляет собой замену кредитора в обязательстве. Последствием уступки права (требования) является замена кредитора в конкретном обязательстве, в содержание которого входит уступленное право (требование).

В пункте 2 статьи 11 Закона N 214-ФЗ указано, что уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Договором от 28.06.2017 не были уступлены права требования по договору участия в долевом строительстве, состоялась лишь уступка права требования неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, что не противоречит общим положениям гражданского законодательства, в частности, статьям 382, 393, 421 Кодекса.

Неустойка носит дополнительный характер по отношению к основному обязательству, но при этом является самостоятельным гражданско-правовым обязательством. Обязательство по уплате неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства не прекращается фактической передачей квартиры (исполнением обязательств застройщиком).

Учитывая, что договор уступки заключен только в отношении права требования неустойки, то часть 2 статьи 11 Закона N 214-ФЗ к рассматриваемым правоотношениям не применяется.

Договор цессии в установленном законом порядке не оспорен.

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.

Расчет размера неустойки, предусмотренной ч. 2 ст. 6 Федеральный закон 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" проверен судом и является математически верным.

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 соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 №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.

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.

Согласно пункту 1 статьи 384 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Согласно статье 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Основанием для применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации может служить только явная несоразмерность взыскиваемой неустойки последствиям нарушения обязательств.

При этом наличие оснований для снижения размера неустойки в соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации должно быть доказано лицом, заявившим о применении статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Вместе с тем, ответчиком о применении статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации не заявлялось, бесспорных доказательств, свидетельствующих о том, что взыскание неустойки в предусмотренном законом размере может привести к получению кредитором необоснованной выгоды, а равно доказательств, свидетельствующих о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, ответчиком не

представлено. Таким образом, оснований для применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации не имеется.

При таких условиях, так как у ответчика перед истцом просрочка в исполнении обязательств, суд, изучив и оценив в совокупности все представленные в материалы дела доказательства, находит требования истца подлежащими удовлетворению как заявленные обоснованно и основанные на нормах действующего законодательства.

Расходы по госпошлине подлежат возмещению с ответчика в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО "ТОМСТРОЙ" в пользу ООО "ЮК ОЛИВИЯ" 449 596,59 руб. неустойки, 224 798,30 руб. штрафа.

Взыскать с ООО "ТОМСТРОЙ" в доход федерального бюджета 16 488 руб. государственной пошлины.

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

Судья

Е.М. Новикова