



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва

13 июля 2018 года

Дело №А41-54204/17

Резолютивная часть решения объявлена 04 июля 2018 года
Полный текст решения изготовлен 13 июля 2018 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи О.В. Анисимова при ведении протокола судебного заседания секретарем Захаровой В.А., рассмотрев в судебном заседании дело по иску
ООО "ЮК ОЛИВИЯ"
к ООО "Южные Горки" о взыскании денежных средств
третье лицо: Правик Е.Н.
при участии в судебном заседании представителей - согласно протоколу

У С Т А Н О В И Л :

ООО "ЮК ОЛИВИЯ" (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к ООО "Южные Горки" (далее – ответчик) о взыскании неустойки в размере 896 924,51 руб. штрафа в размере 448 462, 26 руб. (с учетом уточнений, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ).

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена гр. Правик Е.Н.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения исковых требований по мотивам, изложенным в отзыве, заявил о снижении суммы неустойки в порядке статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

В судебном заседании представитель истца поддержал исковые требования.

Представители ответчика и третьего лица в судебное заседание не явились, о его дате и времени извещены надлежащим образом в порядке статей 121, 123 АПК РФ.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в исковом заявлении, выслушав представителя истца, арбитражный суд установил следующее.

В соответствии со статьей 4 АПК РФ, заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов, в порядке, установленном настоящим Кодексом.

12.09.2016 между Правик Е.Н. (далее – участник долевого строительства) ООО «Южные горки» (далее – застройщик) был заключен договор №11/41-и участия в левом строительстве многоквартирного дома (далее – договор или ДДУ).

Согласно п. 3.1. указанного договора участия в долевом строительстве застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить 4-хэтажный многоквартирный жилой дом №11, расположенный по строительному адресу: Московская обл., Ленинский муниципальный район, городское поселение Горки Ленинские, пос. Мещерино, квартал 4, и передать участнику долевого строительства расположенный в нем объект долевого строительства в срок не позднее 31.12.2016 (п. 5.1 ДДУ), а участник долевого строительства обязуется перечислить на расчетный счет застройщика, целевые денежные средства в сумме 5 296 277 руб. (п. 4.1 ДДУ).

Согласно Приложению №1 к ДДУ объектом долевого строительства является квартира, имеющая следующие характеристики: секция 2, порядковый номер в соответствии с проектной документацией 41 (сорок один), количество комнат 3, проектная площадь 73,54 кв.м. (далее – объект).

Однако объект долевого строительства не был передан застройщиком участнику.

В связи с нарушением срока передачи объекта долевого строительства Правик Е.Н. направила в ООО "Южные Горки" претензию 18.09.2017.

В дальнейшем, на основании договора об уступке права требования (цессии) № ПЕН-ЮГ-2017 от 13.04.2017 участником долевого строительства была произведена уступка прав требования по уплате неустойки за просрочку передачи объекта, штрафа за недобровольное удовлетворение требования потребителя новому кредитору ООО "ЮК ОЛИВИЯ"

Уведомлением, направленным 14.04.2017, застройщик был извещен о переходе права требования неустойки и штрафа за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве к истцу, требование ООО "ЮК ОЛИВИЯ" об уплате неустойки и штрафа оставлено ответчиком без удовлетворения.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения ООО "ЮК ОЛИВИЯ" в арбитражный суд с настоящим иском.

В соответствии со ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона; односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Одной из мер обеспечения исполнения обязательств в силу ст.330 ГК РФ, является неустойка.

Применительно к рассматриваемому случаю, за нарушение застройщиком срока передачи объекта участнику долевого строительства, установлена законная неустойка (ст.332 ГК РФ), в соответствии с ч. 2 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 Российской Федерации».

Частью 2 статьи 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 Российской Федерации» установлено, что 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.

Ответчиком заявлено о снижении неустойки на основании ст.333 ГК РФ.

В соответствии со ст.333 ГК РФ и разъяснениями, данными в пункте 69 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

В пункте 9 «Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) указано, что размер неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства может быть снижен судом на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации только при наличии заявления со стороны застройщика, который должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

Пункт 73 Постановления гласит, что 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 (часть 1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ). Доводы ответчика о невозможности исполнения обязательства вследствие тяжелого финансового положения, наличия задолженности перед другими кредиторами, наложения ареста на денежные средства или иное имущество ответчика, отсутствия бюджетного финансирования, неисполнения обязательств контрагентами, добровольного погашения долга полностью или в части на день рассмотрения спора, выполнения ответчиком социально значимых функций, наличия у должника обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, на основании статей 317.1, 809, 823 ГК РФ) сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки.

Согласно пункту 74 Постановления, возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор не обязан доказывать возникновение у него убытков (пункт 1 статьи 330 ГК РФ), но вправе представлять доказательства того, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора, действующего при сравнимых обстоятельствах разумно и осмотрительно, например, указать на изменение средних показателей по рынку (процентных ставок по кредитам или рыночных цен на определенные виды товаров в соответствующий период, валютных курсов и т.д.).

В свою очередь, в пункте 75 Постановления указано, что 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).

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

В соответствии с пунктом 2 информационного письма Президиума ВАС РФ от 14.07.1997 № 17 «Обзор применения арбитражными судами статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» основанием для применения названной нормы может служить только явная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательств. Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки сумме возможных убытков, вызванных нарушением обязательств, длительность неисполнения обязательства и другие обстоятельства.

Как разъяснено в Определении Конституционного Суда РФ от 21.12.2000 № 263 – О, предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушения обязательства является одним из правовых способов, предусмотренных в законе, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки. Поэтому в п. 1 ст. 333 ГК РФ речь идет не о праве суда, а, по существу, о его обязанности установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и отрицательными последствиями, наступившими для кредитора в результате нарушения обязательства. Решение вопроса о явной несоразмерности неустойки

последствиям нарушения обязательства производится на основании имеющихся в деле материалов и конкретных обстоятельств дела.

Принимая во внимание изложенное, компенсационную природу неустойки, наличие в настоящем случае признаков явной несоразмерности неустойки последствиям нарушенного обязательства, отсутствие доказательств причинения убытков, вызванных нарушением срока передачи объекта долевого строительства, суд считает необходимым снизить размер неустойки до 448 462, 26 руб., размер штрафа до 224 231,13 руб.

Изучив и оценив в совокупности все представленные в материалах дела доказательства, суд находит требования истца подлежащими удовлетворению с применением ст. 333 ГК РФ, как заявленные правомерно, подтвержденные материалами дела и основанные на нормах действующего законодательства.

Судебные расходы распределяются на основании статьи 110 АПК РФ, абзаца 3 пункта 9 постановления Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 ГК РФ».

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

Р Е Ш И Л :

Взыскать с ООО «Южные горки» в пользу ООО "ЮК ОЛИВИЯ" неустойку в размере 448 462, 26 руб. штраф в размере 224 231,13 руб.

Взыскать с ООО «Южные горки» в доход федерального бюджета сумму госпошлины в размере 26 454 руб.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме).

Судья

О.В. Анисимова