



Арбитражный суд Московской области
Проспект Академика Сахарова, дом 18, город Москва, ГСП-6, Россия, 107053
<http://www.asmo.arbitr.ru/>
Именем Российской Федерации

**МОТИВИРОВАННОЕ РЕШЕНИЕ ПО ДЕЛУ, РАССМОТРЕННОМУ В ПОРЯДКЕ
УПРОЩЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА**

г. Москва
19 мая 2017 года

Дело № А41-17614/2017

Резолютивная часть решения вынесена 10 мая 2017 года
Полный текст решения изготовлен 19 мая 2017 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Е.М. Новиковой, рассмотрев в порядке упрощенного производства дело по исковому заявлению ООО "БЮРО ОФОРМЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ" к ООО "КОТАР"

о взыскании 187 656 руб. неустойки за период с 01.06.2016 по 04.10.2016, 93 828 руб. штрафа по договору № 55-5-3-510/2014ВБ от 05.09.2014, 50 000 руб. расходов на оплату услуг представителя, 6 630 руб. расходов по уплате государственной пошлины, без вызова сторон,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Бюро оформления недвижимости» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «Котар» (далее – ответчик) о взыскании неустойки в размере 187 656 руб. и штрафа в размере 93 828 руб.

Также истцом заявлено требование о взыскании с ответчика расходов на оплату услуг представителя в размере 50 000 руб.

В соответствии со статьей 227 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело было принято к производству в порядке упрощенного производства.

Резолютивная часть решения принята судом 10.05.2017 и размещена на официальном сайте арбитражного суда 12.05.2017 г. 19:36:10 МСК.

15.05.2017 через канцелярию суда ООО «Котар» было подано заявление о составлении мотивированного решения суда.

Согласно части 1 статьи 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение арбитражного суда по делу, рассматриваемому в порядке упрощенного производства, принимается немедленно после разбирательства дела путем подписания судьей резолютивной части решения и приобщается к делу.

В соответствии с частью 2 статьи 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по заявлению лица, участвующего в деле, по делу, рассматриваемому в порядке упрощенного производства, арбитражный суд составляет мотивированное решение.

Заявление о составлении мотивированного решения арбитражного суда может быть подано в течение пяти дней со дня размещения решения, принятого в порядке упрощенного производства, на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Исследовав материалы дела и представленные доказательства, суд установил следующее.

В материалах дела имеются доказательства надлежащего извещения сторон в порядке статей 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о принятии искового заявления к рассмотрению в порядке упрощенного производства.

В срок, установленный определением суда от 10.03.2017, с учетом пункта 15 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 08.10.2012 № 62 «О некоторых вопросах рассмотрения арбитражными судами дел в порядке упрощенного производства», от ответчика поступил отзыв на исковое заявление, ответчик исковые требования не признал, возражал по основаниям, изложенным в отзыве.

Если дело назначено к рассмотрению в порядке упрощенного производства по ходатайству истца, то при наличии оснований, указанных в статьях 226 - 228 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, оно может быть рассмотрено в этом порядке и тогда, когда ответчик не направил в арбитражный суд ни возражений, ни согласия на рассмотрение дела по названной процедуре.

В соответствии с частью 4 статьи 228 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в порядке упрощенного производства судебное заседание проводится без вызова сторон. Судом исследуются только письменные доказательства, а также отзыв, объяснения по существу заявленных требований, представленные в письменной форме, другие документы.

От ответчика поступило ходатайство о рассмотрении дела по общим правилам искового производства.

Между тем, доказательств наличия установленных Арбитражным процессуальным Кодексом Российской Федерации оснований для перехода к рассмотрению дела по общим правилам искового производства ответчиком не представлено, в связи с чем у суда отсутствуют основания для перехода к рассмотрению дела по общим правилам искового производства.

Согласно абзацу 1 части 5 статьи 228 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд рассматривает дело в порядке упрощенного производства без вызова сторон после истечения сроков, установленных судом для представления доказательств и иных документов.

Дело рассмотрено судом в порядке упрощенного производства в порядке главы 29 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в редакции, действовавшей на дату принятия решения на основании доказательств, представленных в течение установленного судом срока.

Исследовав все письменные доказательства по делу, арбитражный суд пришел к выводу о том, что исковые требования подлежат удовлетворению в виду следующего.

05.09.2014 года между ООО «Котар» (Застройщик) и Кондратьевой М.В. (участник долевого строительства) был заключен Договор участия в долевом строительстве № 55-5-3-510/2014ВВ, в соответствии с условиями которого, застройщик обязуется в предусмотренный настоящим договором срок с привлечением других лиц построить (создать) в соответствии с Проектом объект недвижимости – Жилой дом и после получения разрешения на ввод Жилого дома (секции жилого дома) в эксплуатацию передать участнику Объект долевого строительства, указанный в пункте 1.2 договора, а участник обязуется принять долевое участие в строительстве жилого дома, уплатить обусловленную настоящим договором цену и в сроки, установленные настоящим договором, принять объект долевого строительства по акту приема-передачи.

Согласно пункту 1.3 договора, адрес жилого дома: Московская область, Ленинский район, восточнее деревни Ермолино, участок 13, корпус 5, является строительным адресом. После ввода Жилого дома в эксплуатацию ему будет присвоен почтовый адрес, а условный номер объекта долевого строительства, определенный в Приложении № 1 к настоящему договору, будет изменен.

Позже объекту долевого строительства был присвоен почтовый адрес: 142701, Московская область, Ленинский район, деревня Сапроново, мкр. «Купелинка», квартал Северный, дом 20, кв. 510.

В соответствии с пунктом 3.1.4 договора срок передачи квартиры установлен не позднее 31.05.2016.

Участник долевого строительства свои обязательства перед ответчиком по оплате цены договора выполнил своевременно и в полном объеме, выплатив ответчику денежные средства, установленные договором участия в долевом строительстве.

В соответствии с частью 2 статьи 6 ФЗ-214 в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается в двойном размере.

Однако в нарушение условий Договора участия в долевом строительстве объект долевого строительства в установленном договором срок передан не был.

Согласно пункту 3.1.5 договора, ответчик должен был направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче до 30.04.2016.

В силу части 3 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», в случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Однако в нарушение условий договора и требований названного Федерального закона сообщение о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства о передаче было направлено Кондратьевой М.В. только 15.07.2016 за № 139.

15.08.2016 между ООО «ВБ-Комфорт», которое осуществляет управление многоквартирным домом, действующим в интересах ответчика и Кондратьевой М.В. был подписан Акт № 408/5В первичного осмотра помещения, в котором были отражены претензии Кондратьевой М.В., в связи с чем, Кондратьева М.В. отказалась от принятия квартиры до устранения выявленных недостатков.

Участник долевого строительства 31.08.2016 предъявил к ответчику требование о передаче объекта долевого строительства в пригодном для эксплуатации состоянии и об уплате неустойки.

Ответчик письмом от 16.09.2016 Исх. № 570 отказал в требовании об оплате неустойки за просрочку передачи квартиры, посчитав его необоснованным.

Фактически квартира была передана по акту приема-передачи от 04.10.2016, в связи с чем, на стороне участника долевого строительства возникло право требовать уплаты неустойки в порядке пункта 2 статьи 6 ФЗ № 214-ФЗ.

10.11.2016 по договору цессии участник долевого строительства уступил истцу право требования к ООО «Котар» неустойки за период с 01.06.2016 по 04.10.2016, а также 50% штрафа за несоблюдение требований Цедента в досудебном порядке на основании пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».

В соответствии с пунктом 1 статьи 11 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора.

Согласно абзацу 1 пункта 21 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 120 от 30.10.2007 перевод обязанности по уплате сумм имущественных санкций без перевода обязанности по уплате основного долга не противоречит законодательству.

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.

Уведомление должника об уступке права требования неустойки и штрафа было направлено в адрес ООО «Котар» 13.11.2016.

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.

18.01.2017 истцом в адрес ответчика была направлена претензия с требованием об оплате неустойки и штрафа, которая была оставлена последним без удовлетворения, что послужило основанием для обращения в суд.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона РФ 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.

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.

В соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Однако заявление ответчика о несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства не может быть признано судом обоснованным по следующим основаниям.

В соответствии с положениями Постановления Пленума ВС РФ от 24 марта 2016 года № 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 Гражданского кодекса Российской Федерации). 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 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Заявляя ходатайство о снижении размера неустойки по правилам статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации ответчик не представил никаких доказательств явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, и в настоящем деле несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства судом не установлено.

С учетом изложенного основания для удовлетворения заявленного ходатайства и снижения размера неустойки у суда отсутствуют.

Доводы ответчика о том, что договор уступки прав требований подлежит государственной регистрации, отклоняется Арбитражным судом Московской области, по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

В силу части 1 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования).

В силу пункта 2 статьи 11 Закона № 214-ФЗ 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.

При этом в пункте 2 статьи 11 Закона № 214-ФЗ не содержится указаний о том, что предусмотренные им положения касаются уступки лишь права требования передачи объекта долевого строительства.

Право требования неустойки за несвоевременную передачу застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства также вытекает из договора долевого участия в строительстве, в связи с чем, оно также является правом требования по такому договору, указанным в пункте 2 статьи 11 данного Закона.

Закон об участии в долевом строительстве содержит определенный механизм защиты прав дольщика, который проявляется в необходимости государственной регистрации, во-первых, самого договора долевого участия в строительстве, во-вторых, уступки права требования по договору долевого участия в строительстве.

В данном случае неустойка не связана с правами на недвижимое имущество и сделок с ним, что исключает государственную регистрацию такого договора уступки права. Обязательства, не влекущие обременения на недвижимость, регистрации не подлежат.

Учитывая цели государственной регистрации договоров долевого участия в строительстве и уступки прав требования по нему, государственная регистрация уступки прав требования выплаты неустойки, необходима и возможна до момента передачи объекта долевого строительства, так как до этого момента неустойка за ненадлежащее выполнение обязательства выступает обеспечительной мерой и регистрация передачи требования выплаты неустойки осуществляется с учетом наличия действующего обязательства по договору участия в долевом строительстве, предполагающего обременение недвижимости.

Положения частей 1, 4, 5 и 6 статьи 8 Закона № 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.

Как следует из материалов дела, ООО «Котар» передало Кондратьевой М.В. квартиру по акту приема-передачи от 04 октября 2016 года.

Таким образом, Кондратьева М.В. заключила с ООО «Бюро оформления недвижимости» договор цессии от 10 ноября 2016 года о возмездной уступке требований к ООО «Котар» о взыскании неустойки и штрафа после подписания данного акта.

Данное обстоятельство исключало в соответствии с пунктом 2 статьи 11 Закона № 214-ФЗ государственную регистрацию такого договора.

Таким образом, заявленные ООО «Бюро оформления недвижимости» о взыскании с ООО «Котар» неустойки за период с 01.06.2016 по 04.10.2016 в размере 187 656 руб. и штрафа в размере 93 828 руб. подлежат удовлетворению в полном объеме.

Также истцом заявлено требование о взыскании с ответчика судебных расходов по оплате услуг представителя в размере 50 000 руб.

Согласно статье 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, специалистам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), расходы юридического лица на уведомление о корпоративном споре в случае, если федеральным законом предусмотрена обязанность такого уведомления, и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

В силу статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны. Расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

Согласно пунктам 1, 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 121 от 05.12.2007 «Обзор судебной практики по вопросам, связанным с распределением между сторонами судебных

расходов на оплату услуг адвокатов и иных лиц, выступающих в качестве представителей в арбитражных судах» требование о возмещении судебных расходов подлежит удовлетворению с учетом оценки их разумных пределов. Лицо, требующее возмещения расходов на оплату услуг представителя, доказывает их размер и факт выплаты, другая сторона вправе доказывать их чрезмерность.

В подтверждение понесенных расходов на оплату услуг представителя истцом представлен договор поручения от 10.11.2016 и платежное поручение № 80 от 13.12.2016.

Согласно Определениям Конституционного Суда РФ от 21.12.2004 № 454-О и от 20.10.2005 № 355-О статья 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предоставляет арбитражному суду право уменьшить сумму, взыскиваемую в возмещение соответствующих расходов по оплате услуг представителя. Реализация названного права судом возможна лишь в том случае, если он признает эти расходы чрезмерными в силу конкретных обстоятельств дела.

Обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя, и тем самым на реализацию требования статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 20 Информационного письма от 13.08.2004 № 82 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» указал, что при определении разумных пределов расходов на оплату услуг представителя могут приниматься во внимание, в частности: нормы расходов на служебные командировки, установленные правовыми актами; стоимость экономных транспортных услуг; время, которое мог бы затратить на подготовку материалов квалифицированный специалист; сложившаяся в регионе стоимость оплаты услуг адвокатов; имеющиеся сведения статистических органов о ценах на рынке юридических услуг; продолжительность рассмотрения и сложность дела.

Определение разумности пределов судебных издержек на возмещение расходов по оплате услуг представителя является оценочной категорией и конкретизируется с учетом правовой оценки фактических обстоятельств рассмотрения дела.

Взыскание расходов на оплату услуг представителя, понесенных лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является элементом судебного усмотрения и, направлено на пресечение злоупотреблений правом и на недопущение взыскания несоизмерных нарушенному праву сумм.

Согласно пункту 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 № 1, разрешая вопрос о размере сумм, взыскиваемых в возмещение судебных издержек, суд не вправе уменьшать его произвольно, если другая сторона не заявляет возражения и не представляет доказательства чрезмерности взыскиваемых с нее расходов.

В рассматриваемом случае стоимость услуг представителя составила сумму в размере 50 000 руб.

Арбитражный суд, учитывая представленные доказательства, подтверждающие расходы на оплату услуг представителя, исходя из реальности оказанной юридической помощи, с учетом объема письменных документов, составленных и подготовленных представителем, оценив сложность рассматриваемого дела, его продолжительность, качество выполненной представителем работы по оказанию услуг, принимая во внимание принцип разумности, приходит к выводу о том, что с ответчика подлежат взысканию расходы по оплате услуг представителя в сумме 20 000 руб.

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

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 159, 167-170, 176, 226-229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении ходатайство о рассмотрении дела по общим правилам искового производства отказать.

Взыскать с ООО "КОТАР" в пользу ООО "БЮРО ОФОРМЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ" 187 656 руб. неустойки за период с 01.06.2016 по 04.10.2016, 93 828 руб. штрафа, 20 000 руб. расходов на оплату услуг представителя, 6 630 руб. расходов по уплате государственной пошлины.

Взыскать с ООО "БЮРО ОФОРМЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ" в доход федерального бюджета 2 000 руб. государственной пошлины.

В удовлетворении остальной части требований о взыскании судебных расходов отказать.

В соответствии с частью 4 статьи 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации решение арбитражного суда первой инстанции по результатам рассмотрения дела в порядке упрощенного производства может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в срок, не превышающий пятнадцати дней со дня его принятия.

Судья

Е.М. Новикова