



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

Именем Российской Федерации

МОТИВИРОВАННОЕ РЕШЕНИЕ
по делу, рассмотренному в порядке упрощенного производства

г. Москва

06 июня 2017 года

Дело №А41-26946/17

Арбитражный суд Московской области в составе судьи М.Ю.Бондарева, рассмотрев в порядке упрощенного производства дело по заявлению ИП Кондратьевой Марии Владимировны (ИНН 772002084444, ОГРНИП 317774600028351) к ООО "КОТАР" (ИНН 5027112060, ОГРН 1055013038706) о взыскании 92 613 руб. неустойки и 46 306 руб. штрафа

УСТАНОВИЛ:

ИП Кондратьева М.В. (далее – истец) обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО "КОТАР" (далее - ответчик) о взыскании 92 613 руб. неустойки и 46 306 руб. штрафа.

В соответствии со статьей 227 АПК РФ дело рассматривается в порядке упрощенного производства.

Участвующие лица о принятии искового заявления в порядке упрощенного производства извещены надлежащим образом в порядке ст.121, 123 АПК РФ.

Исследовав материалы дела, судом установлено следующее.

Между Гоняевой О.Г. («участник долевого строительства») и ООО "КОТАР" («застройщик») был заключен договор участия в долевом строительстве № 524-5-3-511/2015ВВ от 12.01.2015г., в рамках которого, в соответствии с пунктами 1.1 и 3.1.4, застройщик принял на себя обязательство построить многоэтажный жилой дом по адресу: Московская область, Ленинский район, восточнее деревни Ермолино, уч.13, и передать участнику долевого строительства в срок до 31.05.2016г. квартиру № 511, общей площадью 29,4 кв.м.

Данный заключен на основании федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

Обязательство участника долевого строительства Гоняевой О.Г. по оплате цены договора в сумме 2 362 584 руб., было исполнено надлежащим образом, что подтверждается платежным ордером от 06.02.2015г.

В дальнейшем, права участника долевого строительства, перешли к Сафронову Г.М., на основании договора уступки прав требований от 23.11.2015г.

Однако, обязательство по передаче объекта долевого строительства, было исполнено застройщиком не надлежащим образом, с просрочкой установленного соглашением сторон срока – квартира была передана Сафронову Г.М. по акту приема-передачи от 26.07.2016г.

Учитывая допущенную просрочку передачи объекта, участник долевого строительства Сафронов Г.М. обратился к застройщику ООО "КОТАР" с требованием об уплате неустойки от 01.02.2017г.

В дальнейшем, на основании договора цессии № 4/2017 от 15.02.2017г., участником долевого строительства Сафроновым Г.М., была произведена уступка права на взыскание с застройщика неустойки к новому кредитору ИП Кондратьевой М.В. Также cedent уступил цессионарию право на взыскание с застройщика штрафа, предусмотренного ФЗ «О защите прав потребителей».

Указывая, что в досудебном порядке, застройщик ООО "КОТАР" не исполнил требование об уплате неустойки в размере 92 613 руб. за период с 01.06.2016г. по 26.07.2016г., отказавшись удовлетворить требование Сафронова Г.М., новый кредитор ИП Кондратьева М.В. обратилась к ответчику с претензией от 27.02.2017г., а в дальнейшем обратилась в арбитражный суд с настоящим иском о взыскании указанной неустойки, а также 46 306 руб. штрафа.

Возражая в отношении предъявленного иска, ответчик ООО "КОТАР" указал на отсутствие вины в просрочке исполнения обязательства по передаче квартиры; притворность договора цессии; несоразмерность заявленной ко взысканию неустойки; не подведомственность спора арбитражному суду.

Разрешая данный спор, арбитражный суд руководствуется следующим.

Согласно ст.307 ГК РФ, 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.

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 № 214-ФЗ от 30.12.2004г.

В рассматриваемом случае, факт ненадлежащего исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта в установленный договором срок, не оспаривается участвующими лицами, и достоверно установлен.

Частью 1 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» предусмотрено, что 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.

При этом, частью 2 ст.6 рассматриваемого закона 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.

Арифметическая правильность расчета неустойки, представленного в исковом заявлении, также не оспаривается ответчиком, и арбитражным судом данный расчет признается верным.

Возможность уступки права (требования) установлена в ст.382 ГК РФ.

Применительно к рассматриваемому случаю, право на взыскание неустойки и штрафа, уступлено Сафроновым Г.М. новому кредитору ИП Кондратьевой М.В.

Согласно ст.6 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.

Штраф, установленный упомянутой нормой, по своей правовой природе является неустойкой - мерой ответственности ответчика перед первоначальными кредиторами за отказ в добровольном удовлетворении их требований о выплатах денежных средств.

В соответствии с п. 1 ст. 382, п. 2 статьи 384 ГК РФ (в редакции от 05.05.2014г.), абз. 1 и 6 п. 21 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.10.2007г. N 120, первоначальные кредиторы вправе передавать требование к ответчику о взыскании сумм имущественных санкций, то есть вправе заключать договор цессии.

При этом, в рассматриваемом случае, участником долевого строительства уступается право на взыскание неустойки (штрафа), т.е. денежное требование, возникшее в связи с нарушением должником-застройщиком права участника долевого строительства. Следовательно, исковые требования обладают самостоятельной имущественной ценностью, и личность первоначального кредитора не имеет значения для уступки этого требования, т.к. оно не связано неразрывной связью с личностью кредитора.

Учитывая, что в досудебном порядке застройщик отказался удовлетворить требование участника долевого строительства об уплате неустойки, к первому из них обоснованно применение меры ответственности в виде штрафа, предусмотренного Законом РФ «О защите прав потребителей».

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

Наличие либо отсутствие оснований для применения ст.333 ГК РФ, определяется арбитражным судом с учетом разъяснений, содержащихся в пункте 1 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 N 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», пунктах 73 и 74 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», 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 рассматриваемом случае, ответчиком не представлено доказательств явной несоразмерности неустойки, установленной ч.2 ст.6 федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ, последствиям ее нарушения. Ссылка ответчика на нарушение обязательств контрагентами, не может быть принята в качестве достаточного оснований, свидетельствующего о несоразмерности заявленной ко взысканию неустойки. Установленную данной нормой ставку арбитражный суд, в рассматриваемом случае, считает соразмерной, и не подлежащей уменьшению в соответствии со ст.333 ГК РФ.

Также, нельзя признать обоснованным довод ответчика об отсутствии вины в просрочке исполнения обязательства (ст.401 ГК РФ), ввиду отсутствия у застройщика разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Участник долевого строительства, заключивший договор долевого участия, не может быть поставлен в зависимость от исполнения иными лицами (помимо застройщика) обязательств, в том числе и вытекающих из публично-правовых отношений (выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию). При этом, права застройщика в данном случае могут быть восстановлены с применением нормы ст.15 ГК РФ.

Оснований для вывода о притворности договора цессии (ст.170 ГК РФ), в данном случае также не усматривается, т.к. упомянутый договор заключен в соответствии с требованиями ст.421, 432, 382 ГК РФ. В судебном порядке данный договор недействительным не признан, в то время как он содержит существенные условия договора данного вида: предмет уступаемого права. Об уступке права, должник уведомлен претензией от 27.02.2017г., направленной заказным почтовым отправлением, к которой приложена копия договора цессии. Доказательств исполнения обязательства первоначальному кредитору, со стороны должника не представлено.

Исходя из положений ст.27-29 АПК РФ, и субъектного состава лиц, участвующих в деле, оснований для вывода о не подведомственности настоящего спора арбитражному суду, не имеется. Данный довод ответчика противоречит сложившейся судебной арбитражной практике рассмотрения споров о взыскании с застройщика неустойки за ненадлежащее исполнение обязательств по договору долевого участия. При этом, арбитражный суд отмечает, что вопреки доводам ответчика, лицом, участвующим в настоящем деле, является ИП Кондратьева М.В., приобретающая право по договору уступки, а не физическое лицо Сафонов Г.М.

Предусмотренных ч.5 ст.227 АПК РФ оснований для рассмотрения дела по общим правилам искового производства, арбитражным судом в данном случае не установлено.

Учитывая изложенное, иск подлежит удовлетворению.

Судебные расходы распределяются в соответствии со ст.110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 170, 176, 226 – 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Иск удовлетворить.

Взыскать с ООО "КОТАР" в пользу ИП Кондратьевой Марии Владимировны 92 613 руб. неустойки и 46 306 руб. штрафа, а также 3 920 руб. расходов по оплате госпошлины.

Решение подлежит немедленному исполнению.

Решение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в срок, не превышающий пятнадцати дней со дня его принятия.

Судья

М.Ю.Бондарев