



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

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
27 июня 2017 года

Дело №А41-33294/17

Резолютивная часть объявлена 20 июня 2017 года
Полный текст решения изготовлен 27 июня 2017 года

Арбитражный суд Московской области в составе: судьи Сергеевой А.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Кондратенко О.А., рассмотрев в судебном заседании дело №А41-33294/17 по исковому заявлению Ип Кондратьевой М. В. к ООО "ЭКСПЕРТСТРОЙ" о взыскании денежных средств

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований – А.В. Румянцева при участии сторон в судебном заседании согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

Ип Кондратьева М. В. (далее – истец) обратилась в Арбитражный суд Московской области к ООО "ЭКСПЕРТСТРОЙ" о взыскании 2 000 481 руб. неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого участия, штрафа в размере 1 000 240 руб., за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

Дело рассмотрено в порядке ч. 3 ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие ответчика и третьего лица, извещенных надлежащим образом о месте и времени судебного разбирательства.

Ответчик и третье лицо в судебное заседание представителей не направили, в материалах дела имеются доказательства их надлежащего извещения о времени и месте судебного заседания.

Дело рассматривается по имеющимся документам в отсутствие представителя ответчика и третьего лица в порядке ст.ст.123, 156 АПК РФ.

В соответствии с частью 4 статьи 137 АПК РФ если в предварительном судебном заседании присутствуют лица, участвующие в деле, либо лица, участвующие в деле, отсутствуют в предварительном судебном заседании, но они извещены о времени и месте судебного заседания или совершения отдельного процессуального действия и ими не были заявлены возражения относительно рассмотрения дела в их отсутствие, суд вправе завершить предварительное судебное заседание и открыть судебное заседание в первой инстанции.

От ответчика и третьего лица возражений против рассмотрения спора в настоящем судебном заседании не поступило, о возможности перехода к рассмотрению спора по существу стороны были извещены, в связи с чем суд с согласия истца и руководствуясь ч.4 ст.137 АПК РФ и п.27 Постановления Пленума ВАС РФ от 20.12.2006 № 65 «О подготовке дела к судебному разбирательству», завершил предварительное судебное заседание и одновременно начал рассмотрение дела в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции по существу.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме. Исследовав и оценив все представленные в материалы дела доказательства и документы в полном объеме, арбитражный суд установил следующее.

05 июня 2013 г. между ООО «Эксперт» и ООО «Бизнес-Строй» заключен договор №15/01-Б (далее по тексту «Договор участия»), по которому ООО «Эксперт» (Застройщик) обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом по строительному адресу: Московская область, г.Реутов, ул.Октября, мкр.10-9 (2 очередь строительства), владение 14 (далее по тексту «Жилой дом»).

На основании договора от 16.01.2014 г. №Д-663-НК-1-278/16-01 уступки прав требований по договору №15/01-Б. заключенным между ООО «Бизнес-Строй» и Румянцевой А.В. (далее по тексту

«Договор уступки»), последней перешли права требования на квартиру, имеющую условный номер (индекс) 278. номер на площадке 1, площадью всех помещений (с применением понижающего коэффициента для неотапливаемых помещений) 66,47 кв.м., расположенную на 19 этаже в корпусе 1 секции 2 Жилого дома (далее по тексту «Объект долевого строительства»).

Распоряжением Администрации города Реутов № 55-РА от 30 апреля 2014 года «О присвоении адресов жилым новостройкам корп. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 в микрорайоне 10А города Реутов» Объекту долевого строительства присвоен почтовый адрес: Московская область, г.Реутов, ул.Октября, д.44.

В силу п. 1.4 Договора участия, п. 1.3. Договора уступки прав требований Застройщик обязался передать Участнику Объект долевого строительства не позднее 30.06.2015 г.

Согласно п.2.1.1. Договора уступки, а также Приложению № 1 к Договору участия стоимость квартиры составляет 5 051 720 руб.

Обязательства по оплате Объекта долевого строительства исполнены Румянцевой А.В. в полном объеме, что подтверждается п.6 Акта приема-передачи квартиры от 13 февраля 2017 г.

23.11.2016 ООО «Эксперт» переименовано в ООО «ЭкспертСтрой».

08.06.2015. Ответчик направил Румянцевой А.В. уведомление о переносе сроков передачи квартиры и необходимости подписания дополнительного соглашения к Договору участия о переносе сроков сдачи Объекта.

Письмом от 13.11.2015 Румянцева А.В. выразила свое несогласие на подписание такого дополнительного соглашения.

20 января 2017 г. Ответчик направил в адрес Румянцевой А.В. Уведомление о вводе Объекта долевого строительства в эксплуатацию, готовности его к передаче, необходимости проведения взаиморасчетов и получении ключей в течение 14 дней с момента получения Уведомления.

Получив указанное Уведомление 30 января 2017 г. Румянцева А.В. в установленный п.3.8. Договора участия 14-дневный срок приняла квартиру, подписав Акт приема-передачи Объекта долевого строительства 13 февраля 2017 г.

Таким образом, обязательство по передаче Участнику Объекта долевого строительства ООО «ЭКСПЕРТСТРОЙ» исполнило лишь 13 февраля 2017 г.

Предусмотренный Договором срок передачи Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства нарушен Застройщиком. Просрочка составляет 594 дня.

Таким образом, размер неустойки составляет: 5 051 720 руб. / 300 дней * 10 % / 100% * 594 дня * 2 = 2 000 481 руб., где 5 051 720 руб. - цена договора, 10 % - ключевая ставка ЦБ РФ на день исполнения обязательства (подписание акта приема-передачи квартиры 13.02.2017 г.), 594 дня - количество дней просрочки, 2- двойной размер неустойки в связи с тем, что участником долевого строительства является гражданин.

14 февраля 2017 г. Румянцевой А.В. в адрес Ответчика была направлена претензия с требованием выплаты неустойки за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства.

Указанная претензия оставлена Ответчиком без ответа.

На основании Договора от 14 марта 2017 г. № 6/2017 уступки прав (требований) (далее по тексту «Договор цессии»), Румянцева А.В. передала Индивидуальному предпринимателю Кондратьевой М.В. права требования от Застройщика неустойки, предусмотренной 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», возникшей на основании Договора участия, за период с 01.07.2015 г. по 13.02.2017 г. (594 дня) в размере 2 000 481 руб., а также штрафа, предусмотренного п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей".

О состоявшейся уступке прав Ответчик уведомлен Истцом 14 марта 2017 г. Каких-либо возражений от Ответчика не поступило.

14 марта 2017 г. Истцом в адрес Ответчика направлена претензия с требованием выплаты неустойки за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Объекта долевого строительства.

Указанная претензия оставлена Ответчиком без ответа.

В соответствии с положениями ст.309 ГК РФ 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

При этом односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (ст.310 ГК РФ).

В соответствии со статьей 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. Неустойка является способом обеспечения обязательства, представляющим форму имущественной ответственности за его нарушение.

Пунктом 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 РФ» 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.

В соответствии со ст.333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств и др. (п.2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 14.07.1997 №17 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 ГК РФ»).

Согласно абзацу 2 пункта 1, пункту 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 ГК РФ только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика. При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

Доказательств, подтверждающих явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательств, ответчиком не представлено и судом не установлено. Арбитражный суд не усматривает наличия предусмотренных законом оснований для снижения неустойки.

Оснований для применения положений статьи 401 ГК РФ также не имеется, поскольку в сфере предпринимательской деятельности (осуществляемой на свой риск) обстоятельством, освобождающим от ответственности, является лишь действие непреодолимой силы (пункт 3 статьи 401 ГК РФ).

Имеющиеся в материалах дела доказательства, оцененные судом по правилам ст. ст. 64, 67, 68, 71 АПК РФ в их совокупности, не доказывают обстоятельство невозможности надлежащего исполнения ответчиком своих обязательств, исключая наступление ответственности вследствие непреодолимой силы.

Требование о взыскании с ответчика неустойки, предусмотренной абзацем 1 пункта 6 статьи 13 Федерального закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей) - штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требования о выплате неустойки из Закона об участии в долевом строительстве - действительно. Это право получено первоначальным кредитором на основании закона и отказа ответчика добровольно исполнять требование о выплате неустойки.

Как указал Президиум Верховного Суда РФ в абзаце 1 пункта 10 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного 04 декабря 2013 года, к отношениям застройщика и участника долевого строительства - гражданина, возникшим при уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве первоначальным участником долевого строительства, заключившим договор не для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется.

Таким образом, в случае, если ответчиком добровольно не исполняются требования первоначального кредитора (потребителя) об исполнении договора, то последний имеет право на взыскание штрафа, размер которого - пятьдесят процентов от требуемой суммы.

Ответчик добровольно не выплатил первоначальному кредитору сумму неустойки, хотя требование о ее выплате заявлялось первоначальным кредитором.

При этом указанный в статье 13 Закона «О защите прав потребителей» штраф по гражданско-правовой природе и по своей сути - форма предусмотренной законом неустойки, мера ответственности за ненадлежащее исполнение обязательства.

Таким образом, штраф, установленный статьей 13 Закона «О защите прав потребителей», является неустойкой - мерой ответственности Ответчика перед Первоначальным кредитором за отказ в добровольном удовлетворении его требования о выплатах денежных средств.

Соответственно, данное требование истца также подлежит удовлетворению, а именно в размере 1 000 240 руб.

Расходы по оплате государственной пошлины относятся на ответчика (ст.110 АПК РФ).

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

Р Е Ш И Л :

Иск удовлетворить.

Взыскать с ООО "ЭКСПЕРТСТРОЙ" в пользу Ип Кондратьевой М. В. неустойку в размере 2 000 481 руб., штраф в размере 1 000 240 руб., расходы по уплате государственной пошлины по иску в размере 33 002 руб.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после принятия решения в Десятый Арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Московской области.

Судья

А.С. Сергеева