



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

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва
21 июня 2018 года

Дело №А41-76339/17

Резолютивная часть объявлена 14 июня 2018 года
Полный текст решения изготовлен 21 июня 2018 года

Арбитражный суд Московской области в составе: судьи Сергеевой А.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Петкевич К.В., рассмотрев в судебном заседании дело №А41-76339/17 по исковому заявлению ИП Кондратьевой М.В. к ООО "КОТАР" о взыскании денежных средств

третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований - Иванов С.А., Марамыгина А.А. при участии сторон в судебном заседании согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

ИП Кондратьевой М.В. (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Московской области к ООО "КОТАР" (далее – ответчик) о взыскании 212 633 руб. неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи Объекта долевого участия; штрафа в размере 106 317 руб., за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя.

Дело рассмотрено в отсутствие третьего лица, извещенного надлежащим образом о дате, месте и времени проведения судебного заседания.

Представитель истца в судебном заседании поддержал иск.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения иска по мотивам, приведенным в отзыве на иск. Заявил ходатайство о снижении неустойки в порядке ст. 333 ГК РФ,

Исследовав и оценив все представленные в материалы дела доказательства и документы в полном объеме, арбитражный суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, 23 апреля 2016 г. между ООО «Котар» (Застройщиком) и Ивановым Сергеем Александровичем, Марамыгиной Анной Александровной (Участниками долевого строительства) заключен договор № 255-2-4-489/2016ВБ участия в долевом строительстве (далее по тексту «Договор участия»).

Предметом Договора участия являлось обязательство Застройщика в предусмотренный Договором срок построить (создать) в соответствии с Проектом Жилой дом по строительному адресу: Московская область, Ленинский район, восточнее деревни Ермолино, участок 13, корпус 2, и после ввода Жилого дома (секций Жилого дома) в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства - 1-комнатную квартиру с условным номером 489, находящуюся на 17 этаже секции 4 Жилого дома.

Позже Объекту долевого строительства присвоен почтовый адрес: Московская область, Ленинский район, деревня Сапроново, мкр. «Купелинка», квартал Северный, дом 17, кв.489.

Обязательства по Договору участия исполнены Участниками долевого строительства в полном объеме в установленный Договором срок.

26.05.2016 на счет ООО «Котар» перечислены 3 254 592 руб

В соответствии с п.3.1.4. Договора участия Застройщик обязался передать Участнику долевого строительства Объект долевого строительства не позднее 31 августа 2016 г.

Однако Застройщик ненадлежащим образом исполнил свои обязательства по Договору участия. Акт приемки-передачи квартиры подписан 07 декабря 2016 г.

06 июля 2017 г. Участники долевого строительства направили в адрес ООО «Котар» претензию с требованием выплаты неустойки за нарушение предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта долевого строительства.

Указанная претензия оставлена Ответчиком без удовлетворения.

На основании Договора уступки прав (требований) от 12 августа 2017 г. № 19/2017 Иванов С.А. и Марамыгина А.А. передали Истцу право требования от ООО «КОТАР» неустойки, предусмотренной ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 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 01.09.2016 г. по 07.12.2016 г. в размере 212 633 (Двести двенадцать тысяч шестьсот тридцать три) руб., а также штрафа, предусмотренного п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей".

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

Одновременно с этим Истец уведомил Ответчика о состоявшейся уступке прав (требований) и направил Ответчику экземпляр Договора уступки прав (требований) от 12 августа 2017 г. № 19/201 Указанная претензия была оставлена Ответчиком без ответа.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в арбитражный суд с иском заявлением.

В соответствии с пунктом 2 статьи 389 ГК РФ соглашение об уступке требования по сделке, требующей государственной регистрации, должно быть зарегистрировано в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом.

Согласно пункту 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 N 54 договор, на основании которого производится уступка по сделке, требующей государственной регистрации, должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом. Такой договор, по общему правилу, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации (пункт 2 статьи 389, пункт 3 статьи 433 ГК РФ).

Поскольку материалами дела подтверждено, что ответчику (должнику) было известно о заключенной сторонами уступке прав, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для освобождения его от обязанностей по оплате неустойки.

В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 214ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закона об участии в долевом строительстве) по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором 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 статьей 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором. 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.

По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков (пункт 1 статьи 330 ГК РФ). В силу пункта 1 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования).

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).

Расчет неустойки произведен истцом за период с 01.09.2016 (день, следующий за истечением срока передачи объекта согласно договору) по 07.12.2016. Цена объекта по договору составляет 3 254 592 руб. Сумма неустойки составила 212 633 руб.

Проверив арифметическую правильность расчета неустойки, арбитражный суд находит данный расчет правильным.

В силу п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с исполнителя за несоблюдение в добровольном

порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в п. 46 Постановления от 28 июня 2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданский дел по спорам о защите прав потребителей» также указал, что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд взыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона).

Участник долевого строительства обратился к Ответчику с требованием в досудебном порядке выплатить неустойку. Ответчик не исполнил данное требование в добровольном порядке, претензию потребителя оставил без ответа. Следовательно, у cedenta возникло право требования е ответчика штрафа в соответствии с п. 6 ст. 13 ЗПП.

В силу договора уступки прав (цессии) к истцу перешло, в том числе, право требования с Ответчика суммы штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере 50 % от суммы, присужденной судом в пользу потребителя, что составляет 106 317 руб.

В ходе рассмотрения настоящего дела ответчик представил отзыв на иск, в котором обосновал несоразмерность начисленной неустойки и просил применить ст. 333 ГК РФ.

Согласно ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Таким образом, законодатель, предусмотрев неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, предоставил суду право снижения размера неустойки в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной.

В соответствии с пунктом 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14 июля 1997 года N 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.

Пунктом 69 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" (далее - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7) установлено, что 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 соответствии с п. 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 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).

Согласно пунктам 74, 75 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 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.). При этом 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). Как разъяснено в Определении Конституционного Суда РФ от 21.12.2000 № 263О 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.

Согласно пункту 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 N 81 "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации" при рассмотрении вопроса о необходимости снижения неустойки по заявлению ответчика на основании статьи 333 ГК РФ судам следует исходить из того, что неисполнение или ненадлежащее исполнение должником денежного обязательства позволяет ему неправомерно пользоваться чужими денежными средствами. Поскольку никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, условия такого пользования не могут быть более выгодными для должника, чем условия пользования денежными средствами, получаемыми участниками оборота правомерно (например, по кредитным договорам).

Разрешая вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения денежного обязательства и с этой целью определяя величину, достаточную для компенсации потерь кредитора, суды могут исходить из двукратной учетной ставки (ставок) Банка России, существовавшей в период такого нарушения. Вместе с тем для обоснования иной величины неустойки, соразмерной последствиям нарушения обязательства, каждая из сторон вправе представить доказательства того, что средний размер платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями субъектам предпринимательской деятельности в месте нахождения должника в период нарушения обязательства, выше или ниже двукратной учетной ставки Банка России, существовавшей в тот же период.

Принимая во внимание, что неустойка должна иметь компенсационную природу, наличие в настоящем случае признаков явной несоразмерности неустойки последствиям нарушенного обязательства, отсутствие доказательств причинения убытков, вызванных нарушением срока передачи объекта долевого строительства, а также учитывая указанные выше правовые позиции Пленумов ВС РФ, ВАС РФ и Конституционного Суда РФ, суд приходит к выводу о наличии оснований для снижения неустойки и удовлетворения требований истца о взыскании неустойки в размере 106 326 руб. 50 коп., штрафа в размере 53 163 руб. 25 коп.,

В остальной части в удовлетворении исковых требований суд отказывает.

Определяя размер подлежащих возмещению истцу судебных расходов, суд исходит из положений абзаца 6 подпункта 1 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации и абзаца 3 пункта 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», согласно которому, если размер заявленной неустойки снижен арбитражным судом по правилам статьи 333 ГК РФ на основании заявления ответчика, расходы истца по государственной пошлине не возвращаются в части сниженной суммы из бюджета и подлежат возмещению ответчиком исходя из суммы неустойки, которая подлежала бы взысканию без учета ее снижения.

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

Р Е Ш Е Н И Е :

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с ООО "КОТАР" в пользу ИП Кондратьевой М.В. неустойку в размере 106 326 руб. 50 коп., штраф в размере 53 163 руб. 25 коп., расходы по уплате государственной пошлины по иску в размере 7 253 руб.

В остальной части в удовлетворении иска отказать.

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

Судья

А.С. Сергеева