



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

03 октября 2017 года

Дело №А41-51522/17

Резолютивная часть решения объявлена 26 сентября 2017 года
Полный текст решения изготовлен 03 октября 2017 года

Арбитражный суд Московской области в составе: председательствующий судья Н.В. Плотникова, при ведении протокола судебного заседания А.И.Михеевой, рассмотрел в судебном заседании дело по заявлению Ип Кондратьева М. В. к ООО "ЭКСПЕРТСТРОЙ"(ИНН 7702571368, ОГРН 1057747584674) о взыскании неустойки, штрафа, расходов по оплате госпошлины, при участии в заседании-согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Ип Кондратьева М. В. обратилось в Арбитражный суд Московской области с заявлением к ООО "ЭКСПЕРТСТРОЙ" о взыскании по Договору участия в долевом строительстве №20/06 (Договор) от 05.06.2013г. неустойки в размере 868 415 руб., штрафа в размере 50% от суммы, присужденной судом в пользу истца за неисполнение требований о выплате неустойки в добровольном порядке в размере 434 2017 руб.

В судебном заседании истец поддержал исковые требования.

Ответчик не явился, извещен, отзыв не представлен.

Дело рассмотрено в порядке ст. 123, 156 АПК РФ.

Выслушав истца, исследовав и оценив представленные доказательства, арбитражный суд приходит к следующему.

05 июня 2013 г. между ООО «Эксперт» (Застройщиком) и ООО «ЭкоПрестиж» (Участником долевого строительства) заключен договор №20/06 (далее по тексту «Договор участия»), по которому ООО «Эксперт» (Застройщик) обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный жилой дом на земельных участках, по адресам: Московская область, г.Реутов, просп.Юбилейный, мкр. владение И, кадастровый номер 50:48:0030304:65; Московская область, г.Реутов, просп.Юбилейный, мкр. владение 11, кадастровый номер 50:48:0030304:64; Московская область, г.Реутов, просп.Юбилейный, мкр. владение 12, кадастровый номер 50:48:0030304:35; Московская область, г.Реутов, просп.Юбилейный, мкр. владение 12, кадастровый номер 50:48:0030304:38; Московская область, г.Реутов, просп.Юбилейный, мкр. владение 12, кадастровый номер 50:48:0030304:39; Московская область, г.Реутов, шоссе Носовихинское, мкр. 10 (2 очередь), владение 27, кадастровый номер 50:48:0030304:57; Московская область, г.Реутов, шоссе Носовихинское, мкр. 10 (2 очередь), владение 27, кадастровый номер 50:48:0030304:59, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Жилого дома передать Участнику долевого строительства не позднее 31 декабря 2015 г. Объект долевого строительства, в том числе и квартиру, входящую в состав Жилого дома, состоящую из 1 комнаты (Студия), имеющую условный номер (индекс) 336, номер на площадке 4, площадью всех помещений (с применением понижающего коэффициента для неотапливаемых помещений) 31,22 кв.м.,

согласно Плану создаваемого Объекта, расположенную на 10 этаже, в корпусе 13, секции 6 Жилого дома.

На основании договора от 29.10.2013 г. №Д-543-НК-13-336/29-10 уступки прав требований по договору №20/06, заключенного между ООО «ЭкоПрестиж» и Кульковым В.И. (далее по тексту «Договор уступки»), последнему перешли права требования на вышеуказанную квартиру.

В силу п. 1.4 Договора участия, п. 1.3. Договора уступки прав требований И Застройщик обязался передать Участнику Объект долевого строительства не позднее 131 декабря 2015 г.

Согласно п.2.1.1. Договора уступки, а также Приложению № 1 к Договору участия стоимость квартиры составляет 2 856 630 руб.

Обязательства по оплате Объекта долевого строительства исполнены

Кульковым В.И. в полном объеме и в установленный срок, что подтверждается платежным поручением № 984 от 23.05.2013 г.

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

Предусмотренный п. 1.4 Договора участия, п. 1.3. Договора уступки прав требований срок передачи Объекта Участнику долевого строительства Застройщиком нарушен, Объект Участнику не передан.

10 февраля 2017 г. Кульковым В.И. в адрес Ответчика направлено требование выплаты неустойки, Ответчиком не удовлетворено.

На основании Договора от 19 апреля 2017 г. № 9/2017 уступки прав (требований) (далее по тексту «Договор цессии»), Кульков В.И. передал Индивидуальному предпринимателю Кондратьевой М.В. права требования от Застройщика 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 и Договора уступки, за период с 01.01.2016 г. по 31.03.2017 г. (456 дней) в размере **868 415** руб., а также штрафа, предусмотренного п. 6 ст. 13 Закона РФ от 107.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей".

Договор цессии зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в установленном порядке.

О состоявшейся уступке прав Ответчик был уведомлен Кульковым В.И. письмом от 15 мая 2017 г.

15 мая 2017 г. Истцом в адрес Ответчика направлена претензия с требованием выплаты неустойки, претензия оставлена Ответчиком без ответа.

Согласно ч.1,2 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" (Закон 214-ФЗ) 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 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 с п.6 чт. 13 Закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей" (Закон 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 ч.1 ст. 384 ГК РФ, 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.

Требование о взыскании неустойки, предусмотренной частью 2 статьи 6 Закона №214-ФЗ, относится к обеспечивающим обязательствам, действительно, право требования получено на основании Договора уступки.

Требование о взыскании с ответчика неустойки, предусмотренной абз. 1 п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей действительно, получено физическим лицом на основании закона и отказа ответчика добровольно исполнять требование о выплате неустойки, право требования получено на основании Договора уступки.

Закон №214-ФЗ устанавливает, что участник долевого строительства, полностью выплативший застройщику цену договора участия в долевом строительстве, имеет право (без согласования с застройщиком или третьими лицами) уступить свои требования, которые имеет к застройщику, если договор зарегистрирован, а передаточный акт на квартиру не подписан. Часть 1 статьи 11 этого закона устанавливает, что уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора, а часть 2 этой статьи устанавливает, что 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 абзац 1 пункта 21 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30 октября 2007 года N 120 устанавливает, что перевод обязанности по уплате сумм имущественных санкций без перевода обязанности по уплате основного долга не противоречит законодательству.

Из абзаца 6 пункта 21 Информационного письма следует, что отношения по уплате неустойки являются обязательственными, следовательно, на них распространяются положения главы 24 ГК РФ.

В соответствии с ч.1,2, 4 ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена настоящим Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

При этом, суд указывает, что свобода договора ограничена в отношениях с потребителем, свобода договора не означает, что контрагенты при заключении договора могут действовать и осуществлять права по своему усмотрению без учета прав других лиц, а также установленных законами ограничений.

В соответствии с ч.1 ст. 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно ч. 1 ст. 332 ГК РФ, кредитор вправе требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.

Статья 383 ГК РФ устанавливает, что переход к другому лицу прав, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах и о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, не допускается.

В рассматриваемом случае предметом уступки было право на взыскание неустойки и штрафа - денежное требование, возникшее в связи с нарушением должником (ответчиком) по этому обязательству прав физического лица, это требование обладает самостоятельной имущественной ценностью, возникшее на основании закона, положения законодательства не содержат положений о возможности нарушения прав и интересов должника (ответчика), иных лиц, запретов на уступку требования выплаты неустойки, штрафа или о существенном значении личности кредитора в данном обязательстве.

Согласно ч.3, 4 ст. 1 ГК РФ, при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В соответствии с ч.1, 2, 5 ст. 10 ГК РФ, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом). В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом. Добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются.

По смыслу ст. 10 ГК РФ злоупотребление правом, т.е. осуществление субъективного права в противоречии с его назначением, имеет место в случае, когда субъект поступает вопреки норме, предоставляющей ему соответствующее право, не исполняет корреспондирующую данному праву юридическую обязанность, под злоупотреблением правом понимается ситуация, когда лицо действует в пределах предоставленных ему прав, но недозволенным способом.

При отсутствии в норме, регулирующей права и обязанности по договору, явно выраженного запрета установить иное, она является императивной, если исходя из целей законодательного регулирования это необходимо для защиты особо значимых охраняемых законом интересов (интересов слабой стороны договора, третьих лиц, публичных интересов и т.д.), недопущения грубого нарушения баланса интересов сторон либо императивность нормы вытекает из существа законодательного регулирования данного вида договора. В таком случае суд констатирует, что исключение соглашением сторон ее применения или установление условия, отличного от предусмотренного в ней, недопустимо либо в целом, либо в той части, в которой она направлена на защиту названных интересов. Поскольку согласно пункту 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения, слабая сторона договора вправе заявить о недопустимости применения несправедливых договорных условий на основании статьи 10 ГК РФ или о ничтожности таких условий по статье 169 ГК РФ. (п.3, 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 N 16 "О свободе договора и ее пределах")

Суд полагает, что приложение максимальных усилий к своевременной передаче застройщиком готового объекта долевого строительства является составляющей сути обязательств в рамках договоров, заключенных с учётом положений Закона 214-ФЗ, что

соответствует требованиям честной деловой практики, установленным для организаций застройщиков, осуществляющих такую деятельность на профессиональной основе.

В рассматриваемом случае поведение ответчика - профессионального участника такого сегмента рынка, не доказавшего иного, не соответствует критерию надлежащего исполнения обязательства по своевременной передаче объекта долевого строительства, ответчик не совершил достаточных и необходимых действий, направленных на завершение (прекращение) правоотношений в рамках Договора.

В условиях того, что третье лицо являлось слабой стороной в Договоре, уступка не связана с предметом договора и правами на недвижимое имущество, в связи с чем, по мнению суда, данное условие договора никак не нарушает и не ограничивает прав ответчика, оснований о применении спорных положений Договора у суда в данной ситуации не имеется.

Суд признает представленный истцом расчёт заявленных санкций правильным, считает их размер соразмерным последствиям нарушения обязательств

С учётом вышеизложенного, право на взыскание неустойки и штрафа, заявлено истцом, правомерно, обоснованно и подлежит удовлетворению в полном объеме.

В соответствии с ч. 1 ст. 110 АПК РФ, расходы по госпошлине возлагаются на ответчика.

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

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО "ЭКСПЕРТСТРОЙ" в пользу Ип Кондратьева М. В. неустойку в размере 868 415 руб., штраф в размере 434 207 руб., расходы по госпошлине в размере 20 368 руб.

Решение может быть обжаловано.

Судья

Н.В. Плотникова