

**Арбитражный суд Московской области**

Проспект Академика Сахарова, дом 18, г. Москва, Россия, ГСП-6, 107053, www.asmo.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Москва

«27» ноября 2018 г.

Дело № А41-87267/18

Арбитражный суд Московской области в составе:
председательствующего судьи Бобковой С.Ю.
судей (заседателей) _____
протокол судебного заседания вел секретарь судебного заседания Цечоева Л.М.
рассмотрев в судебном заседании дело по иску (заявлению) _____
ИП Кондратьевой Марии Владимировны
_____ к ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ»
3 лицо: Андросова Е.М.
_____ о взыскании 700.597руб.95коп.
при участии в заседании _____
от истца: Кондратьев А.Б.
от ответчика: Смагина А.Ю.
от 3 лиц: не явился, извещен

установил:

ИП Кондратьева Мария Владимировна обратилась в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» при участии третьего лица Андросовой Е.М. о взыскании 467.065руб.30коп. законной неустойки в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по договору №Б/28-047-И от 03.11.2016г. участия в долевом строительстве в части соблюдения сроков передачи

объекта, штрафа за неисполнение в досудебном порядке требования об уплате неустойки, право взыскания которых перешло к истцу на основании договора уступки права требования.

В судебном заседании истец настаивал на удовлетворении заявленных требований.

Ответчик представил отзыв, в котором по иску возражал, ссылаясь на отсутствие государственной регистрации договора уступки, заявил о несоразмерности размера неустойки последствиям нарушения обязательства и необоснованности требования о взыскании штрафа.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Как усматривается из материалов дела, между ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» (Застройщик) и Андросовой Е.М. (Участник долевого строительства) был заключен Договор участия в долевом строительстве №Б/28-047-И от 03.11.2016г., по условиям которого Застройщик принял на себя обязательства построить многоквартирный жилой дом и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать участнику долевого строительства в собственность объект долевого строительства - квартиру.

Согласно ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее - ФЗ-214) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является существенным условием договора об участии в долевом строительстве.

В соответствии с условиями договора цена объекта составляет 3.203.832руб., срок передачи объекта установлен до 01.01.2018г.

В соответствии с ч. 2 ст. 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.

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, однако в нарушение условий Договора участия в долевом строительстве объект долевого строительства в установленный срок передан не был, в связи с чем на основании пункта 2 статьи 6

Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» у дольщика возникло право на взыскание законной неустойки.

Доказательств уклонения участника долевого строительства от принятия исполнения ответчиком не представлено.

Участник долевого строительства направил в адрес ответчика претензию с требованием выплатить неустойку за просрочку передачи объекта, однако ответчик оставил требование без ответа и удовлетворения, в связи с чем у участника долевого строительства возникло право требования уплаты штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, предусмотренного статьей 13 Закона РФ «О защите прав потребителей».

По договору уступки права требования (цессии) дольщик уступил истцу право требования к ответчику неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства, а также право требования по взысканию штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований.

Истец направил в адрес ответчика уведомление о проведенной уступке прав требования, а также требование о выплате неустойки и штрафа, однако ответчик оставил претензию истца без ответа и удовлетворения, что послужило основанием для обращения истца в суд с настоящим иском.

В соответствии с п. 1 ст. 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 абз. 1 п. 21 Информационного письма Президиума ВАС РФ №120 от 30.10.2007г. перевод обязанности по уплате сумм имущественных санкций без перевода обязанности по уплате основного долга не противоречит законодательству.

В соответствии с п. 1 ст. 385 ГК РФ, 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.

В соответствии с п. 1 ст. 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 п. 2 ст. 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.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992г. №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 п. 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.

В настоящем деле к истцу по договору уступки перешло существовавшее у участника долевого строительства право на взыскание неустойки, а также штрафа, что не противоречит положениям статьи 384 ГК РФ.

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.

Поскольку на момент совершения уступки права требования у участника долевого строительства существовало право на взыскание неустойки, возникшее у нее в

связи с нарушением застройщиком сроков передачи квартиры по договору участия в долевом строительстве, к такому договору, в соответствии с пунктом 1 статьи 389 ГК РФ, подлежат применению правила, установленные для договора участия в долевом строительстве.

Договор участия в долевом строительстве спорного объекта был зарегистрирован в установленном порядке. Следовательно, договор уступки права требования также подлежал государственной регистрации.

Вместе с тем судом установлено, что застройщик был уведомлен о состоявшейся уступке права требования неустойки, начисленной на основании части 2 статьи 6 Закона об участии в долевом строительстве, и штрафа, предусмотренного пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей, данный факт ответчиком не оспаривается. При этом требование об уплате неустойки застройщиком не исполнено ни первоначальному, ни новому кредитору.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 14 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.10.2007 №120 «Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации», заявляя о недействительности договора цессии, должник должен доказать, каким образом оспариваемое соглашение об уступке права нарушает его права и обязанности.

Пункт 2 Постановления №54 разъясняет, что 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). В отсутствие регистрации указанный договор не влечет юридических последствий для третьих лиц, которые не знали и не должны были знать о его заключении.

Несоблюдение cedentом и цессионарием указанного требования о государственной регистрации, а равно и формы уступки не влечет негативных последствий для должника, предоставившего исполнение цессионарию на основании полученного от cedента надлежащего письменного уведомления о соответствующей уступке (статья 312 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 20 Постановления №54 если уведомление об уступке направлено должнику первоначальным кредитором, то по смыслу абзаца второго пункта 1 статьи 385, пункта 1 статьи 312 ГК РФ исполнение, совершенное должником в пользу указанного в уведомлении нового кредитора, по общему правилу, считается

предоставленным надлежащему лицу, в том числе в случае недействительности договора, на основании которого должна была производиться уступка.

По смыслу разъяснений, приведенных в пунктах 2, 20 Постановления №54, недействительность уступки требования не влияет на правовое положение должника, который при отсутствии спора между cedentом и цессионарием не вправе отказать в исполнении лицу, которое указал ему кредитор, на основании статьи 312 ГК РФ.

Согласно абзацам 4 - 5 пункта 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее - Постановление №25), поведение стороны может быть признано недобросовестным по инициативе суда, если усматривается очевидное отклонение действий участника гражданского оборота от добросовестного поведения. В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, явно свидетельствующие о таком недобросовестном поведении, даже если другие стороны на них не ссылались. Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения применяет меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны.

Из пункта 70 Постановления №25 следует, что сделанное в любой форме заявление о недействительности (ничтожности, оспоримости) сделки и о применении последствий недействительности сделки (требование, предъявленное в суд, возражение ответчика против иска и т.п.) не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность лицо действует недобросовестно, в частности, если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки (пункт 5 статьи 166 ГК РФ).

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

В соответствии со ст.333 ГК РФ и разъяснениями, данными в пункте 69 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016г. №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 ГК РФ).

В пункте 42 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 6 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №8 от 01 июля 1996 года

«О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» указывается, что при решении вопроса об уменьшении неустойки (статья 333 Гражданского кодекса Российской Федерации) необходимо иметь в виду, что размер неустойки может быть уменьшен судом только в том случае, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства. При оценке таких последствий судом могут приниматься во внимание, в том числе обстоятельства, не имеющие прямого отношения к последствиям нарушения обязательства (цена товаров, работ, услуг; сумма договора и т.п.).

В соответствии с пунктом 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 декабря 2011 года №81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», судам при рассмотрении вопроса о необходимости снижения неустойки по заявлению ответчика 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 использования 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.

Учитывая компенсационный характер неустойки, суд полагает возможным снизить размер подлежащей взысканию с ответчика неустойки до соразмерной величины.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей, п.46 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28 июня 2012 года №17 «О рассмотрении судами гражданский дел по спорам о защите прав потребителей» с ответчика в пользу истца также подлежит взысканию штраф за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом.

Требования истца суд находит подлежащим удовлетворению частично.

Расходы по госпошлине от правомерно заявленной суммы требований распределяются в соответствии со ст.110 АПК РФ и пунктом 21 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.01.2016г. №1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела».

Руководствуясь ст.ст.307,309,330 ГК РФ, ст.ст.102,110,123,156,167-171,176 АПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Взыскать с ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» в пользу ИП Кондратьевой Марии Владимировны 233.532руб.65коп. неустойки, 116.766руб.33коп. штрафа, 17.012руб. расходов по госпошлине.

В удовлетворении остальной части иска отказать.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья

Бобкова С.Ю.