



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

Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ

г.Москва  
05 марта 2019 года

Дело №А41-106729/18

Резолютивная часть объявлена 26 февраля 2019 года  
Полный текст решения изготовлен 05 марта 2019 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 №А41-106729/18 по исковому заявлению ИП Кондратьева М.В. к ООО "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ" о взыскании  
третье лицо - Султанов Х.З.  
при участии сторон в судебном заседании согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

ИП Кондратьева М.В. (далее – истец) обратилась в Арбитражный суд Московской области к ООО "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ" (далее – ответчик) о взыскании неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства по Договору участия в долевом строительстве № Б/28-025-ВИ от 09.01.2017 в размере 899 179 руб., штрафа в размере 449 589 руб. за несоблюдение в добровольном порядке требований потребителя на основании п. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей, судебных расходов по оплате государственной пошлины в размере 27 803 руб. (с учетом уточнения исковых требований в порядке ст. 49 АПК РФ).

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

Представитель истца заявленные требования поддержал в полном объеме, возражал против снижения неустойки в порядке ст. 333 ГК РФ.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения иска по мотивам, приведенным в отзыве на исковое заявление, просил снизить неустойку в порядке ст. 333 ГК РФ.

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

09 января 2017 г. между ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» (Застройщиком, Ответчиком) и Султановым Х.З. (Участником долевого строительства, Третьим лицом) был заключен Договор участия в долевом строительстве №Б/28-025-ВИ (далее Договор участия).

Предметом Договора участия являлось обязательство Застройщика построить (создать) Многоэтажный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, корпус 28 по строительному адресу: Московская область, город Балашиха, вблизи д. Павлино, в границах земельного участка с кадастровым номером 50:15:0090302:308, и после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию передать Участнику Объект долевого строительства - трехкомнатную Квартиру с условным номером 246, общей площадью 82,4 кв.м., находящуюся на 11 этаже секции 3 Многоэтажного жилого дома и выполненные отделочные работы.

Цена Договора участия составляет 5 410 763 руб. 20 коп.

Обязательства по оплате цены Договора участия Султановым Х.З. исполнены в полном объеме в установленный Договором срок. 13 февраля 2017 г. платежными поручениями №799265, 893603, 893784 на счет Ответчика перечислены 5 410 763 руб. 20 коп.

На день подачи настоящего иска Объект Участнику долевого строительства не передан. Предусмотренный Договором участия срок передачи Объекта Застройщиком нарушен. Просрочка составляет 353 дня.

Размер неустойки, начисленной по правилам 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», составляет 986 833,03 руб.

02 ноября 2018 г. Султанов Х.З. направил в адрес Ответчика претензию, содержащую требование о выплате неустойки.

Указанная претензия была оставлена без удовлетворения.

Штраф, установленный ч.6 ст. 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» от 07.02.1992г. №2300-1 (за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя) составляет 493 416 руб. 51 коп.

На основании договора уступки прав (требований) от 24.11.2018 г. №7/2018 Султанов Х.З. уступил Истцу право требования неустойки, предусмотренной ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004г. № 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 02.01.2018г. по день составления передаточного акта, а также штрафа, предусмотренного п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992г. № 2300-1 "О защите прав потребителей".

О состоявшейся уступке ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» уведомлено Султановым Х.З. письмом от 24 ноября 2018 г.

Указанные обстоятельства послужили поводом для обращения в арбитражный суд с настоящим иском.

В процессе рассмотрения настоящего дела истцом уточнены исковые требования в порядке ст. 49 АПК РФ исходя из расчета неустойки на основании цены Договора участия в размере 4 949 323 руб. 20 коп. с учетом исключения стоимости отделки при выполнении ООО «МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ» отделочных работ.

В силу части 4 статьи 8 Федерального закона N 214-ФЗ участник долевого строительства, получивший сообщение застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения.

Согласно правовой позиции, выраженной в пункте 25 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.12.2013, суд отказывает во взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику объекта долевого строительства, установив факт злоупотребления правом со стороны участника, который уклоняется или отказывается от принятия объекта долевого строительства в установленный срок (за исключением случая, когда участником предъявлено застройщику требование о составлении акта о несоответствии объекта долевого строительства установленным требованиям к качеству).

Исходя из этого, суд не усматривает наличие вины ответчика в нарушении срока передачи объекта долевого строительства и приходит к выводу об уклонении участника долевого строительства от подписания акта приема-передачи квартиры в период с 16.06.2017 по 18.07.2017.

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 02.01.2018 по 20.12.2018. Цена объекта по договору без отделки составляет 4 949 323 руб. 20 коп. Сумма неустойки по расчету истца составила 899 179 руб.

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

Ответчиком в отзыве на исковое заявление представлен контррасчет неустойки за период с 01.01.2018 по 20.12.2018 с учетом довода о незаконном взыскании неустойки в двойном размере в связи с заявлением требований индивидуальным предпринимателем, а не участником долевого строительства. Размер неустойки в результате контррасчета составил 451 337 руб. 03 коп.

Довод ответчика о том, что размер неустойки должен определяться с учетом статуса цессионария, у истца отсутствует право требования неустойки в двойном размере, отклоняется судом.

В данном случае требование о взыскании неустойки заявлено на основании частью 2 статьи 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" в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

При этом, если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная частью 2 статьи 6 указанного выше Федерального закона неустойка уплачивается застройщиком в двойном размере.

Так как застройщиком нарушен срок передачи объекта физическому лицу – Султанову Х.З., взыскиваемая неустойка должна исчисляться в двойном размере.

Учитывая изложенное, а также заявленный истцом к взысканию период с 02.01.2018 по 20.12.2018, арбитражный суд находит контррасчет ответчика арифметически неверным.

Ссылка ответчика на отсутствие права ИП Кондратьевой М.В. на подачу иска в арбитражный суд в связи с отсутствием государственной регистрации договора уступки права требования отклоняется судом по следующим основаниям.

В силу части 2 статьи 389 Гражданского кодекса соглашение об уступке требования по сделке, требующей государственной регистрации, должно быть зарегистрировано в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом.

Пунктом 2 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 N 54 "О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки" (далее - Постановление Пленума N 54) было разъяснено, 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 Гражданского кодекса).

Между тем несоблюдение cedentом и цессионарием указанного требования о государственной регистрации, а равно, как 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 Гражданского кодекса).

Если уведомление об уступке направлено должнику новым кредитором, то должник, согласно абзацу второму пункта 1 статьи 385 Гражданского кодекса, вправе не исполнять ему обязательство до получения подтверждения от первоначального кредитора.

Однако, требования цедента и цессионария об уплате денежных сумм, направленные ими до обращения в суд и полученные ответчиком, последним исполнены не были.

Согласно Постановлению Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" 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.

Таким образом, в силу приведенных выше норм материального права, отсутствие государственной регистрации договора уступки по переходу прав участника договора участия цессионарию не может являться основанием для отказа в иске к застройщику, не исполнившему требование кредиторов об уплате заявленных по настоящему делу денежных сумм до их обращения в суд, поскольку это не нарушает его прав и законных интересов. Обратное, напротив, влечет ущемление прав участников договора уступки, в связи с чем, подобное поведение застройщика не может быть признано добросовестным, освобождающим его от применения судом к нему мер, предусмотренных законом.

Осуществление государственной регистрации договора уступки должно, прежде всего, обеспечивать уведомление всех третьих лиц об изменении существующих прав участника долевого строительства к застройщику по сравнению с первоначальным объемом его прав, чтобы исключить неопределенность в правах такого участника, но не являться препятствием для реализации мер защиты, предусмотренных для участников таких отношений.

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 обращался к Ответчику с требованием в досудебном порядке выплатить неустойку. Ответчик не исполнил данное требование в добровольном порядке. Следовательно, у цедента возникло право требования к ответчику штрафа в соответствии с п. 6 ст. 13 ЗПП.

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

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 449 589 руб. 50 коп., штрафа в размере 224 794 руб. 75 коп.

В остальной части в удовлетворении исковых требований суд отказывает.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

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 И Л :**

Иск удовлетворить частично.

Взыскать с ООО "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ" в пользу ИП Кондратьевой М.В. неустойку в размере 449 589 руб. 50 коп., штраф в размере 224 794 руб. 75 коп., расходы по уплате государственной пошлины по иску в размере 26 488 руб.

В остальной части в удовлетворении иска отказать.

Возвратить ИП Кондратьевой М.В. из федерального бюджета РФ государственную пошлину по иску в размере 1 315 руб., уплаченную платежным поручением от 23.12.2018 № 150.

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

Судья

А.С. Сергеева