



14020011100318

23_29656400

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е****город Москва****25 августа 2021 года****Дело № А40-102315/21-23-671**

Резолютивная часть решения объявлена 12 июля 2021 года.

Решение в полном объеме изготовлено 25 августа 2021 года.

Арбитражный суд города Москвы в составе:**судьи** Гамулина А.А.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Санджиевой Ц.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению ООО «Юридическая фирма «Середин и партнеры»**к** АО «Интеко»**о** взыскании неустойки в размере 2 527 840 руб. 26 коп., почтовых расходов в размере 238 руб. 42 коп.,**третье лицо** – Рудых Ирина Николаевна,**при участии:****от истца** – не явился,**от ответчика** – Сергиенко А.А. (доверенность от 23.07.2020г.),**от третьего лица** – не явился,**У С Т А Н О В И Л:**

ООО «Юридическая фирма «Середин и партнеры» (далее – истцы) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к АО «Интеко» (далее – ответчик) о взыскании неустойки в размере 2 527 840 руб. 26 коп., в связи с неисполнением обязанности передачи объекта в установленный срок, почтовых расходов в размере 238 руб. 42 коп.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Рудых Ирина Николаевна.

Дело рассматривалось в отсутствие представителей истца и третьего лица, извещенных надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, в порядке, предусмотренном ст. 156 АПК РФ.

Представитель ответчика против удовлетворения заявленных требований возражал по доводам отзыва.

Суд, заслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, явившихся в судебное заседание, исследовав материалы дела и оценив в совокупности представленные доказательства, пришел к следующим выводам.

Из материалов дела следует, что между третьим лицом (участник) и правопродшественником ответчика – АО «Садовые Кварталы» (застройщик) заключен договор № 22/2.4/пр2/25-2 от 29.06.2018, по условиям которого застройщик обязался в предусмотренный договором срок построить многоквартирный дом, многофункциональный комплекс в городском квартале 473 района Хамовники города Москвы (3-й этап 2-й очереди строительства), квартал 2 (корпуса жилой застройки №№ 2.1, 2.2, 2.3, 2.4 со встроенными помещениями центральной зоны и фонтан), общей площадью 30 430,0 кв.м. по адресу: г. Москва, ул. Усачева, вл. 11, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать участнику объект долевого строительства – квартал 2, корп. 2.4, условный номер 25, этаж 10, номер на площадке 1, количество комнат 3, площадь 112,02 кв.м.

Согласно п. 3.1 договора, стоимость объекта составляет 59 712 762 руб., из расчета 524 210,01 руб. за 1 кв.м. проектной общей приведенной площади.

Факт исполнением участником обязанности по оплате не оспаривается ответчиком и подтверждается представленными в материалы дела заявлением на открытие аккредитива № 2125547, приходными кассовыми ордерами № 959409 от 02.07.2018, № 698733 от 02.07.2018.

В соответствии с п. 2.2 договора, срок ввода комплекса в эксплуатацию – 4 квартал 2019 года (включительно).

Пунктом 6.1 договора установлен срок передачи объекта – не позднее 12 месяцев с даты окончания строительства (даты разрешения на ввод комплекса в эксплуатацию, указанной в п. 2.2 договора).

Объект долевого строительства не передан застройщиком участнику по акту приема-передачи.

В соответствии с 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», 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 случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

Согласно 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.

В связи с нарушением установленного договором срока передачи объекта долевого строительства, участником начислена неустойка (пени) за период с 11.01.2021 по 17.05.2021.

Претензия о выплате неустойки (пени) направлена участником долевого строительства в адрес ответчика, что подтверждается почтовой квитанцией и описью вложения, копии которых имеются в материалах дела.

На основании договора уступки № ИНТ-14 от 14.04.2021 право требования неустойки передано третьим лицом истцу.

Возмездность заключенного договора установлена в п. 2.1 договора.

Ответчик уведомлен участником долевого строительства о состоявшейся уступке, что подтверждается описью вложения со штампом отделения почтовой связи и почтовой квитанцией.

В пункте 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 № 54 «О некоторых вопросах применения положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки» 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 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 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 ГК РФ).

В пункте 20 того же постановления разъяснено, что 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 производиться уступка.

В соответствии с п. 3 ст. 1 ГК РФ, при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно.

В пункте 1 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное.

Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2 статьи 10 ГК РФ).

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 70 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», 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.

Поскольку факт нарушения срока передачи объекта долевого строительства установлен при рассмотрении дела и ответчиком получено уведомление о состоявшейся уступке права требования неустойки за нарушение такого срока в пользу истца от первоначального кредитора, действия ответчика со ссылкой на недействительность (ничтожность), незаключенность договора уступки в отсутствие представления доказательств уплаты неустойки кому-либо из кредиторов нельзя признать добросовестными.

Согласно выполненному истцом расчету, неустойка за период с 11.01.2021 по 17.05.2021 составляет 2 527 840,26 руб.

Судом проверен выполненный истцом расчет, и признан верным.

В соответствии со 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.

Согласно п. 1 ст. 2 ГК РФ, предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность.

Пунктом 3 ст. 401 ГК РФ установлено, что если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

Таким образом, действия контрагентов ответчика, в том числе по подключению многоквартирного дома к коммуникациям не являются основаниями освобождения ответчика от ответственности за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.

Ответчиком заявлено о снижении начисленной истцом пени (неустойки) на основании ст. 333 ГК РФ.

Положениями ст. 333 ГК РФ суду предоставлено право снижения подлежащей уплате неустойки в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства.

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 73 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», 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.

В пункте 77 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» также разъяснено, что снижение размера договорной неустойки, подлежащей уплате коммерческой организацией, индивидуальным предпринимателем, а равно некоммерческой организацией, нарушившей обязательство при осуществлении ею приносящей доход деятельности, допускается в исключительных случаях, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства и может повлечь получение кредитором необоснованной выгоды (пункты 1 и 2 статьи 333 ГК РФ).

В соответствии с разъяснениями, данными в п. 75 Постановления Пленума

Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», 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).

Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

Установив основания для уменьшения размера неустойки, суд снижает сумму неустойки.

В п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» содержатся разъяснения, в соответствии с которыми, 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.

Снижение неустойки ниже однократной учетной ставки Банка России на основании соответствующего заявления ответчика допускается лишь в экстраординарных случаях, когда убытки кредитора компенсируются за счет того, что размер платы за пользование денежными средствами, предусмотренный условиями обязательства (заем, кредит, коммерческий кредит), значительно превышает обычно взимаемые в подобных обстоятельствах проценты.

В данном случае неустойка предусмотрена за нарушение исполнения обязательства в натуре, в связи с чем, критерии чрезмерности установленные в соответствии с указанными разъяснениями не могут быть использованы при определении соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства.

Рассматривая вопрос о соразмерности заявленной неустойки, судом установлено, что в настоящее время объект построен, что подтверждается разрешением на ввод объекта в эксплуатацию № 77-210000-009971-2021 от 23.03.2021, при этом оснований использования в период строительства объекта арендного жилья обладая местом фактического проживания в городе Москве из материалов дела не усматривается. Учитывая место нахождения объекта в городе Москве и стоимость за квадратный метр жилья, объект долевого строительства относится к категории жилья высокого класса, в связи с чем, оснований считать покупку объекта долевого строительства как покупку единственного жилья не имеется.

Судом также принято во внимание то обстоятельство, что размер неустойки за незначительный период просрочки составляет более 4 % стоимости объекта, при этом уступая требованию, участник оценил его стоимость в 70 % (п. 2.1 договора уступки).

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу, что размер неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ подлежит уменьшению, исходя из размера 1/365 ставки рефинансирования ЦБ РФ (ключевой ставки), действовавшей на конец заявленного периода просрочки, и составляет, 1 038 838,46 руб.

Поскольку ответчиком не представлено доказательств передачи объекта долевого строительства в установленный договором срок, а также доказательств отсутствия оснований начисления неустойки, заявленное истцом требование о

взыскании неустойки в установленном судом размере 1 038 838,46 руб., с учетом снижения на основании ст. 333 ГК РФ, является обоснованным, соразмерным и подлежит удовлетворению в соответствии со ст.ст. 309, 330 ГК РФ.

Учитывая, что размер неустойки (пени) снижен на основании положений ст. 333 ГК РФ, расходы по уплате государственной пошлины и почтовые расходы в сумме 238,42 руб., подтвержденные почтовыми квитанциями, с учетом разъяснений данных в п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», в соответствии со ст.ст. 106, 110 АПК РФ, относятся на ответчика, и учитывая предоставленную истцу при подаче искового заявления отсрочку уплаты государственной пошлины, государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета.

На основании изложенного, ст.ст. 1, 10, 309, 310, 330, 333, 382-389 ГК РФ, ст.ст. 4, 6, 7, 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, руководствуясь ст.ст. 64, 65, 71, 75, 106, 110, 167-171, 176, 181 АПК РФ, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Взыскать с АО «Интеко» (ОГРН 1027739188047, 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28) в пользу ООО «Юридическая фирма «Середин и партнеры» (ОГРН 1187746728982, 117449, г. Москва, ул. Шверника, д. 14/1, корп. 2, кв. 64) неустойку в размере 1 038 838 руб. 46 коп., а также почтовые расходы в сумме 238 руб. 42 коп.

В остальной части в удовлетворении заявленных требований отказать.

Взыскать с АО «Интеко» (ОГРН 1027739188047, 107078, г. Москва, ул. Садовая-Спасская, д. 28) в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 35 639 руб.

Решение суда может быть обжаловано в течение месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

А.А. Гамулин

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 29.06.2020 12:22:46
Кому выдана Гамулин Андрей Александрович