

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации****Р Е Ш Е Н И Е****г. Москва****21 октября 2019 г****Дело № А40-211581/19-54-1229**

Резолютивная часть решения объявлена 17 октября 2019 г

Решение изготовлено в полном объеме 21 октября 2019 г

**Арбитражный суд в составе:**

Председательствующего судьи: Голоушкиной Т.Г.

членов суда: единолично

Протокол вел секретарь судебного заседания Каитов А.М.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску Общества с ограниченной ответственностью "Юридическая фирма "Середин и партнеры" (ОГРН 1187746728982, ИНН 7727389174)

к Обществу с ограниченной ответственностью "ЛСР. Объект-М" (ОГРН 1057748299113, ИНН 7725549175)

третье лицо: Сулейманов Артур Абдулманафович

о взыскании 1 114 841 руб. 33 коп.

в заседании приняли участие:

от истца: Середин А.В. ген.дир. по выписке;

от ответчика: Волкова Т.В. по дов. № 221 от 14.05.2019 года;

от третьего лица: не явились.

**УСТАНОВИЛ:**

Общество с ограниченной ответственностью "Юридическая фирма "Середин и партнеры" (далее - истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Обществу с ограниченной ответственностью "ЛСР. Объект-М" (далее - ответчик) о взыскании по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 288-ЗА/0116 от 01.02.2016 г. неустойки за период с 01.01.2019г. по 15.04.2019г. в размере 743 227 руб. 55 коп. и штрафа в размере 371 613 руб. 78 коп.

Требования заявлены на основании ст. 309, 310 ГК РФ, норм Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости".

Истец заявил отказ от иска в части требования о взыскании штрафа, в остальной части исковые требования поддержал.

Ответчик иск оспорил, заявил ходатайство о применении судом положений ст. 333 ГК РФ.

Изучив материалы дела, заслушав пояснения истца и ответчика, суд установил, что частичный отказ от иска не противоречит закону и не нарушает прав других лиц. Полномочия лица, подписавшего отказ от иска в указанной части, проверены. Последствия отказа от иска в части требования о взыскании штрафа по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 288-ЗА/0116 от 01.02.2016

г. в размере 371 613 руб. 78 коп. и прекращения производства по делу в данной части истцу известны.

Поскольку частичный отказ от исковых требований не противоречит закону и не нарушает права других лиц, в порядке ч. ч. 2, 5 ст.49 АПК РФ суд принимает отказ от иска. Производство по делу в части указанного требования подлежит прекращению по п.4 ч.1 ст.150 АПК.

Третье лицо, извещенное надлежащим образом о времени и месте проведения судебного заседания, представителей с надлежащим образом подтвержденными полномочиями не направило.

Спор разрешается в отсутствие представителей третьего лица, по материалам дела на основании ст.ст. 123, 124, 156 АПК РФ.

Суд, рассмотрев исковые требования, выслушав пояснения истца и ответчика, исследовав и оценив имеющиеся в материалах дела доказательства, установил следующее.

Как следует из материалов дела, 01 февраля 2016 года между Обществом с ограниченной ответственностью "ЛСР. Объект-М" (далее - Застройщик) и Сулеймановым Артуром Абдулманафовичем (далее – Участник долевого строительства) был заключен Договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 288-ЗА/0116 (далее - Договор).

Согласно п. 3.1. Договор Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц осуществить проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию Дома с инженерными сетями, коммуникациями, объектами инфраструктуры и благоустройством прилегающей к Дому территории на «Земельном участке» и в предусмотренный договором срок после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объект долевого строительства «Участнику долевого строительства», а «Участнику долевого строительства» обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять Объект долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных договором.

Адресом возводимого многоквартирного дома (строительным адресом) является: г. Москва, ЮАО, Даниловский, улица Автозаводская, вл.23, участок № 5, земельный участок с кадастровым номером 77:05:0002004:3222.

В соответствии с п. 4.1. Договора цена договора составляет 13 700 047 руб.

Обязательство по оплате жилого помещения исполнено Сулеймановым А.А. надлежащим образом, что подтверждается платежным поручением № 759436 от 15.03.2016 г.

Согласно п. 2.4. Договора Сторонами по договору установлен следующий срок передачи Объекта долевого строительства:

- начало периода – дата, наступившая по истечении 90 (девяносто) календарных дней с даты окончания строительства Дома (даты выхода разрешения на ввод Дома в эксплуатацию);

- Окончание периода – дата, наступившая по истечении 270 (двести семьдесят) календарных дней с даты окончания строительства Дома (даты выхода Разрешения на ввод Дома в эксплуатацию), но не позднее 31 декабря 2018г.

При этом, условиями договору установлен срок сдачи Дома в эксплуатацию не позднее 31 декабря 2017г. (п. 2.3. Договора).

Согласно п. 6.4. Договора «Застройщик» не менее чем за месяц до наступления срока передачи Объекта долевого строительства обязан направить «Участнику долевого строительства» сообщение о завершении строительства (создания) Дома и о готовности Объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить «Участника долевого строительства» о необходимости принятия Объекта долевого строительства и о последствиях бездействия «Участника долевого строительства», предусмотренных п. 6.5. договора. Сообщение направляется по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному «Участником

долевого строительства» почтовому адресу, или вручается Участнику долевого строительства» лично под расписку.

В свою очередь при уклонении «Участника долевого строительства» от принятия Объекта долевого строительства в срок, предусмотренный договором, «Застройщик» по истечении 2 (два) месяцев со дня, предусмотренного договором для передачи Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства», вправе составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта долевого строительства. При этом риск случайной гибели Объекта долевого строительства признается перешедшим к «Участнику долевого строительства» со дня составления «Застройщиком» одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта долевого строительства «Участнику долевого строительства» (п. 6.5. Договора).

Истец указывает, что ответчиком в нарушение условий договора, Объект долевого строительства в указанные в договоре сроки передан не был. Застройщик направил Участнику долевого строительства односторонний акт от 15 апреля 2019г. Однако в нарушение условий Договора Участник долевого строительства не был уведомлен о готовности Застройщика к передаче Объекта долевого строительства.

Таким образом, период просрочки исполнения обязательств Застройщиком по передаче квартиры участнику определяется с 01 января 2019 г. по 15 апреля 2019 г., и составляет 105 дней.

В целях досудебного урегулирования спора 29.06.2019г. Участник долевого строительства направил Застройщику претензию с требованием выплатить неустойку, а также штраф в связи с нарушением срока передачи квартиры. Претензия была оставлена без ответа.

Исходя из ст.ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

В соответствии с пунктом 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 6 ФЗ № 214, 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.

Согласно ст. 10 ФЗ № 214, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежаще исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Исходя из норм вышеуказанного пункта Федерального закона, истцом ответчику начислена неустойка за период с 01.01.2019 г. по 15.04.2019 г. в размере 743 227 руб. 55 коп.

12.07.2019г. между Обществом с ограниченной ответственностью "Юридическая фирма "Середин и партнеры" (далее - Цессионарий) и Сулеймановым Артуром Абдулманафовичем (далее - Цедент) заключен Договор уступки права требования неустойки и штрафа № 1837, в соответствии с условиями которого, Цедент передал (уступил), а Цессионарий принял права требования уплаты неустойки за период с 01.01.2019 по 15.04.2019 и штрафа в размере 50% от суммы, присужденной судом за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований Участника, по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 288-ЗА/0116 от 01.02.2016 г.

Участником долевого строительства – Сулеймановым А.А. в адрес Застройщика 13.07.2019 г. было направлено уведомление о переходе прав на взыскание неустойки и штрафа по Договору участия в долевом строительстве к Обществу с ограниченной ответственностью "Юридическая фирма "Середин и партнеры".

15.07.2019г. истец направил в адрес ответчика претензию с требованием уплатить новому кредитору законную неустойку и штраф в размере 50 % от суммы. Указанная претензия также была оставлена ответчиком без ответа.

На основании ч. 1 ст.382 ГК РФ право, принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

В силу 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 неуплаченные проценты.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ стороны обязаны доказывать обстоятельства своих требований или возражений.

Ответчик представил отзыв на иск, в котором оспорил исковые требования, сославшись на следующее.

В декабре 2018г. строительство объекта было завершено, по окончании строительства Объекта ответчик обратился в Комитет государственного строительного надзора города Москвы за получением разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

28 декабря 2018г. Мосгостройнадзор было выдано Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию № 77-126000-008764-2018, с присвоением Объекту адреса: 115432, г. Москва, ул. Архитектора Щусева, д. 2, к. 1.

29 декабря 2018 г. застройщик отправил в адрес Участника долевого строительства Уведомление о завершении строительства и приглашение на приемку объекта с подписанием акта приема-передачи квартиры. В свою очередь Участник долевого строительства не явился для принятия Объекта.

В подтверждение направления Участника долевого строительства Уведомления в материалы дела представлены опись вложения от 29.12.2019 года и распечатка с сайта Почты России с отчетом об отслеживании отправления с почтовым идентификатором 12143330020760.

Согласно указанным документам, почтовое отправление прибыло в место вручения 03.01.2019 года и 06.02.2019 года выслано обратно отправителю в связи с иными обстоятельствами.

В указанном случае неполучение почтовой корреспонденции суд не может признать случившимся по вине третьего лица.

Согласно пункту 32 Правил оказания услуг почтовой связи, утвержденных приказом Минкомсвязи России от 31.07.2014 N 234 (в редакции приказа Минкомсвязи России от 13.02.2018 N 61) (далее Правил №234) почтовые отправления доставляются в

соответствии с указанными на них адресами или выдаются в объектах почтовой связи, а также иными способами, определенными оператором почтовой связи.

Исходя из пункта 34 Правил № 234, письменная корреспонденция при невозможности вручения адресатам (их уполномоченным представителям) хранятся в объектах почтовой связи места назначения в течение 30 дней, иные почтовые отправления - в течение 15 дней, если более длительный срок хранения не предусмотрен договором об оказании услуг почтовой связи.

Из сведений, размещенных на сайте ФГУП «Почта России» в отношении внутрироссийского почтового идентификатора № 12143330020760, следует, что отправление прибыло в отделение почтовой связи по месту вручения 03.01.2019, и 06.02.2019 возвращено в связи с иными обстоятельствами.

Данные о доставке и вручении вторичного извещения на официальном интернет-сайте ФГУП «Почта России» отсутствуют

В рассматриваемом случае порядок оказания услуг почтовой связи был нарушен и претензионное письмо не было доставлено Сулейманову Артуру Абдулманафовичу.

Кроме того, из представленных ответчиком документов не возможно установить относимость почтового отправления за номером 12315432003877 к описи вложения от 29.12.2018г., так как в последнем документе отсутствует ссылка на вышеуказанный идентификатор.

Также ответчиком было заявлено ходатайство о применении нормы ст. 333 ГК РФ.

Суд, изучив данное ходатайство, установил следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить размер неустойки.

Степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, в силу чего только суд, рассматривающий дело, вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела в соответствии со ст. 71 АПК РФ.

В каждом конкретном случае суд оценивает возможность снижения неустойки с учетом обстоятельств спора и взаимоотношений сторон. Снижение размера неустойки в каждом конкретном случае является одним из предусмотренных законом правовых способов, которыми законодатель наделил суд в целях недопущения явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства. В этом смысле у суда по существу возникает обязанность установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

В соответствии с данными в п. 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 г. № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснениями, 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 заявление ответчика о применении ст. 333 ГК РФ, исходя из конкретных обстоятельств дела, принимая во внимание, что неустойка по своей сути является способом обеспечения исполнения обязательств должником и не должна служить средством обогащения кредитора, суд считает заявленную ко взысканию с ответчика сумму неустойки явно несоразмерной последствиям нарушения им обязательств из договора, в связи с чем считает возможным снизить неустойку до 500 000 руб.

С учетом изложенного, суд приходит к выводу, что представленными в материалы дела доказательствами подтверждается факт нарушения ответчиком срока передачи объекта долевого строительства участнику, в связи с чем, суд считает

обоснованным начисление неустойки по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № 288-ЗА/0116 от 01.02.2016 г. за период с 01.01.2019г. по 15.04.2019г. в общем размере 500 000 руб.

В связи с предоставлением истцу отсрочки уплаты государственной пошлины за подачу иска, государственная пошлина в размере 17 865 руб. подлежит взысканию с ответчика в пользу Федерального бюджета.

**На основании ст.ст. 309, 310, 330, 333, 382, 384 ГК РФ, ст.ст. 4, 6, 8 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, руководствуясь ст.ст. 9, 65, 66, 69, 71, 110, 121, 123, 150, 151, 167-171, 180, 181 АПК РФ, суд**

**Р Е Ш И Л:**

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "ЛСР. Объект-М" (ОГРН 1057748299113, ИНН 7725549175) в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Юридическая фирма "Середин и партнеры" (ОГРН 1187746728982, ИНН 7727389174) 500 000 (пятьсот тысяч) руб. 00 коп. неустойки.

В остальной части требования о взыскании неустойки отказать.

В части требования о взыскании штрафа принять отказ от иска.

Производство по делу в указанной части прекратить.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "ЛСР. Объект-М" (ОГРН 1057748299113, ИНН 7725549175) в доход федерального бюджета РФ 17 865 (семнадцать тысяч восемьсот шестьдесят пять) руб. госпошлины.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня принятия решения.

**Судья**

**Голоушкина Т.Г.**

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного

департамента

Дата 26.03.2019 17:55:12

Кому выдана "Голоушкина " Тамара Геннадьевна