

**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

Дело № А40-223687/19-150-1656

Резолютивная часть решения изготовлена 29 октября 2019 года

Полный текст решения изготовлен 14 ноября 2019 года

Арбитражный суд г. Москвы в составе: судьи Маслова С.В., единолично, рассмотрев в порядке упрощенного производства, по правилам главы 29 АПК РФ, дело по иску ООО «ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА «СЕРЕДИН И ПАРТНЕРЫ» (117449 МОСКВА ГОРОД УЛИЦА ШВЕРНИКА ДОМ 14/1КОРПУС 2 КВАРТИРА 64, ОГРН: 1187746728982, Дата присвоения ОГРН: 06.08.2018, ИНН: 7727389174) к АО «ИНТЕКО» (107078, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА САДОВАЯ-СПАССКАЯ, ДОМ 28, ОГРН: 1027739188047, Дата присвоения ОГРН: 13.09.2002, ИНН: 7703010975) о взыскании 300 712 руб. 50 коп. неустойки по договору № 22/Згар/547-2 от 03.07.2014 за период с 01.10.2018 по 31.05.2019, 150 356 руб. 25 коп. штрафа, третье лицо – Белкина Л.В., без вызова сторон

УСТАНОВИЛ:

ООО «ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА «СЕРЕДИН И ПАРТНЕРЫ» обратилось в суд с иском к АО «ИНТЕКО» о взыскании 451 068 руб. 75 коп., в том числе: 300 712 руб. 50 коп. неустойки за период с 01.10.2018 г. по 31.05.2019 г. в связи с ненадлежащим исполнением обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома, расположенного по строительному адресу: г. Москва, ЦАО, район Хамовники, ул. Усачева, вл. 11, от 30.07.2014 г. № 22/Згар/547-2, 150 356 руб. 25 коп. штрафа в связи с неисполнением требования потребителя об оплате неустойки в добровольном порядке, в соответствии со ст. 382 ГК РФ, п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

Определением от 02.09.2019 г. исковое заявление было принято к производству суда с рассмотрением дела в порядке упрощенного производства. В соответствии со ст. 228 АПК РФ судом установлены сроки представления сторонами в суд и друг другу доказательств и документов.

Стороны о рассмотрении дела в порядке упрощенного производства извещены надлежащим образом.

В обоснование иска истец ссылается на то, что неустойка начислена в результате неисполнения ответчиком обязательства по передаче объекта строительства в сроки, предусмотренные договором, положения ст. 193 ГК РФ не применимы к настоящему спору, при начислении неустойки подлежит применению ставка рефинансирования ЦБ РФ, действующая на последний день срока исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта, уведомление ответчика о переносе сроков строительства не является основанием для освобождения ответчика от ответственности за нарушение сроков

передачи объекта, ответчик не представил доказательства невозможности исполнения обязательства вследствие неисполнения обязательств его контрагентами.

Истцом заявлено ходатайство об отказе от исковых требований в части взыскания штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований третьего лица о выплате неустойки.

Суд на основании ст. 49 АПК РФ принимает отказ истца от части исковых требований как не противоречащий закону и иным нормативно-правовым актам, не нарушающий права и законные интересы других лиц.

Ответчик против удовлетворения требований возражал по доводам, изложенным в отзыве на исковое заявление, указав, что последним днем передачи объекта следует считать 01.10.2018г., при расчете суммы неустойки подлежит применению ставка, действующая на день вынесения решения суда, ответчиком в адрес участника долевого строительства было направлено уведомление о внесении изменений в договор в части срока ввода в эксплуатацию и срока передачи объекта долевого строительства, нарушение сроков строительства вызвана несвоевременным подключением внешних инженерных коммуникаций сетевыми организациями, заявил о применении положений ст. 333 ГК РФ.

Исследовав письменные материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

Между ООО «Садовые Кварталы» (застройщик) и Белкиной Л.В. (участник) заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома, расположенного по строительному адресу: г. Москва, ЦАО, район Хамовники, ул. Усачева, вл. 11, от 03.07.2014г. № 22/Згар/547-2, в соответствии с которым застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать объект участнику, а участник обязуется уплатить обусловленную договором цену объекта и принять объект при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

АО «Садовые Кварталы» прекратило деятельность в связи с реорганизацией в форме присоединения к АО «ИНТЕКО», о чем в ЕГРН внесена регистрационная запись от 14.12.2018г.

В соответствии с п. 2 ст. 58 ГК РФ при присоединении юридического лица к другому юридическому лицу к последнему переходят все права и обязанности присоединяемого юридического лица в порядке универсального правопреемства.

Согласно п. 2.1 договора объектом долевого строительства является машиноместо, условный номер 547, уровень минус 3, этаж минус 3, проектная площадь 16,17 кв.м.

В соответствии с п. 5.1.1 договора участник обязуется оплатить цену договора в размере, порядке и на условиях, предусмотренных договором, но не ранее даты государственной регистрации договора.

Пунктом 3.1 договора предусмотрена цена договора в размере 2 475 000руб. 00коп. и не подлежит изменению сторонами в одностороннем порядке.

В п. 3.3 договора установлено, что оплата цены договора осуществляется не позднее 7 банковских дней с даты государственной регистрации договора.

Исполнение третьим лицом обязательств по оплате цены договора подтверждается приходным кассовым ордером от 14.08.2014г. № 23347.

В соответствии с п. 4.1.2 договора застройщик обязан после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать участнику объект по акту приема-передачи, подписываемому в сроки, в порядке и на условиях, предусмотренных ст. 6 договора, при условии выполнения участником всех принятых на себя по договору обязательств.

Статьей 7 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» предусмотрена обязанность застройщика передать участнику долевого строительства объект долевого

строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям (ч. 1).

Пунктом 2 ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ установлено, что договор участия в долевом строительстве должен содержать срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Согласно п. 6.1 договора застройщик обязан передать, а участник принять объект в срок не позднее 12 месяцев с даты окончания строительства многоквартирного дома (даты разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию, указанной в п. 2.2 договора).

Пунктом 6.2 договора установлено, что передача объекта, предусмотренная п. 6.1 договора производится путем подписания сторонами акта приема-передачи.

В п. 2.2 договора предусмотрен срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию – 3 квартал 2017г.

В соответствии с частями 1 и 5 ст. 8 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства.

Однако, ответчиком не исполнена обязанность по передаче объекта долевого строительства в сроки, предусмотренные договором, что подтверждается передаточным актом от 11.10.2019г., в связи с чем третьим лицом в адрес ответчика была направлена претензия с требованием оплатить неустойку, что подтверждается описью вложения с отметкой ФГУП «Почта России» и почтовой квитанцией.

Ответчиком претензия третьего лица оставлена без ответа и удовлетворения.

Между Белкиной Л.В. (цедент) и ООО «Юридическая фирма «Середин и партнеры» (цессионарий) заключен договор уступки права требования неустойки и штрафов по договору № 22/Згар/547-2 от 03.07.2014 участия в долевом строительстве многоквартирного дома, расположенного по строительному адресу: г. Москва, ЦАО, район Хамовники, Усачева улица, вл.11, от 18.07.2019г., в соответствии с которым цедент передает (уступает), а цессионарий принимает права требования, по оплате неустойки, возникшее у цедента в связи с ненадлежащим исполнением обязательств АО «САДОВЫЕ КВАРТАЛЫ» - ИНН 7704698391, ОГРН 5087746029840 реорганизовано в форме присоединения к АО «ИНТЕКО» – ИНН 7703010975, ОГРН 1027739188047 (должник, застройщик), а именно: в связи с нарушением срока передачи объекта долевого строительства цеденту. Данная неустойка предусмотрена 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».

В соответствии с п. 3 договора права требования переходят за период просрочки с 01.10.2018г. по дату подписания цедентом акта приема-передачи объекта долевого строительства.

Об уступке права ответчик извещен уведомлением третьего лица от 18.07.2019г., что подтверждается почтовой квитанцией и описью вложения с отметкой ФГУП «Почта России».

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

Частью 1 ст. 384 ГК установлено, что, 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.

Согласно ч. 3 ст. 388 ГК РФ соглашение между должником и кредитором об ограничении или о запрете уступки требования по денежному обязательству не лишает силы такую уступку и не может служить основанием для расторжения договора, из которого возникло это требование, но кредитор (цедент) не освобождается от ответственности перед должником за данное нарушение соглашения.

Истцом в адрес ответчика была направлена претензия от 17.06.2019г. с требованием оплатить неустойку и штраф, что подтверждается описью вложения с отметкой ФГУП «Почта России» и почтовой квитанцией.

Однако, ответчиком претензия истца оставлена без ответа и удовлетворения.

Положениями ст.ст. 307-310 ГК РФ предусмотрено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

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 п. 7.1 договора в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по настоящему договору сторона, не исполнившая своих обязательств или не надлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные Федеральным законом 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» и настоящим договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Частью 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» предусмотрено, что 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 ч. 1 ст. 12 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

На основании ч. 4 ст. 8 Закона об участии в долевом строительстве многоквартирных домов застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить участнику долевого строительства сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором 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 ч. 6 указанной статьи. Сообщение должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого

строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

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.

Из анализа названных правовых норм следует, что момент исполнения застройщиком обязательств по договору связан с получением уведомления участником долевого строительства о завершении строительства дома и о готовности объекта долевого строительства к передаче.

Согласно ст.ст. 9, 65 АПК РФ стороны обязаны доказывать обстоятельства своих требований или возражений и несут риск последствий совершения или несовершения процессуальных действий.

На основании ч. 3 ст. 70 АПК РФ обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

Представленный истцом расчет пени проверен судом и признан не соответствующим условиям договора сторон и ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ, так как произведен по периодам действия ключевой ставки, в то время как моментом исполнения обязательства застройщика является подписание сторонами передаточного акта, следовательно, расчет пени должен был быть произведен исходя из ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент принятия решения, так как ответчиком не представлено доказательств исполнения обязательства по передаче объекта долевого строительства, то есть 7 % годовых (Информация Банка России от 06.09.2019г.).

Срок передачи объекта участнику определяется истечением периода времени в 12 месяцев с даты разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, указанной в п. 2.2 договора, то есть не позднее окончания 3-го квартала 2018г. (п. 6.1 договора).

В силу ст. 194 ГК РФ, если срок установлен для совершения какого-либо действия, оно быть выполнено до двадцати четырех часов последнего дня срока. Последний день срока передачи объектов долевого строительства (30.09.2018г.) приходится на нерабочий день. По правилам ст. 193 ГК РФ, если последний день срока приходится на имидень, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Таким образом, последним днем передачи объекта без просрочки следует считать 01.10.2018г., первым днем просрочки передачи является 02.10.2018г.

Таким образом, неустойка за период с 02.10.2018г. по 31.05.2019г. составляет 278 355руб. 00коп.

Ответчик заявил о применении ст. 333 ГК РФ в связи с несоразмерностью взыскиваемой истцом неустойки последствиям нарушения обязательства.

В соответствии со ст. 333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Правила ст. 333 ГК РФ предусматривают право суда уменьшить подлежащую уплате неустойку в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства.

В соответствии с Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011г. № 81 «О некоторых вопросах применения ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» неустойка может быть снижена

судом на основании ст. 333 ГК РФ только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

Как разъяснено в п. 77 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» 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 (п. 1 и 2 ст. 333 ГК РФ).

В п. 2 Постановления Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 22.12.2011г. № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснено, что при рассмотрении вопроса о необходимости снижения неустойки по заявлению ответчика на основании ст. 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.

Суд, рассмотрев доводы сторон, пришел к выводу о том, что имеются основания для применения положений ст. 333 ГК РФ и уменьшения размера неустойки.

Неустойка является специальной мерой гражданской ответственности, способствующей исполнению обязательств, которая носит как карательный, так и компенсационный характер.

Неустойка, как и другие способы исполнения обязательств, направлена на гарантированное исполнение основного обязательства и на стимулирование должника к надлежащему поведению.

Поскольку ответчиком допущена просрочка исполнения обязательства в части соблюдения сроков передачи объекта долевого строительства, доказательств обратного ответчиком не представлено, с учетом длительности неисполнения обязательств по передаче объекта долевого участия и наличием оснований для применения ст. 333 ГК РФ, суд признает требование о взыскании неустойки в размере 100 000руб. 00коп. за спорный период времени подлежащим удовлетворению, в остальной части требование является необоснованным.

Судебные расходы по государственной пошлине распределяются между сторонами по правилам ст. 110 АПК РФ и относятся на ответчика пропорционально удовлетворенным требованиям.

На основании изложенного, в соответствии со ст.ст. 309, 310, 330, 333 ГК РФ, и руководствуясь ст.ст. 2, 4, 37, 65, 66, 67, 71, 101-104, 110, 112, 121, 122, 123, 156, 167-171, 228, 229 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Принять отказ истца от иска в части взыскания 150 356руб. 25коп. штрафа. В указанной части производство по делу прекратить.

Взыскать с АО «ИНТЕКО» в пользу ООО «ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА «СЕРЕДИН И ПАРТНЕРЫ» 100 000руб. 00коп. неустойки.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с АО «ИНТЕКО» в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 8 344руб. 00коп.

Решение подлежит немедленному исполнению.

Решение арбитражного суда первой инстанции по результатам рассмотрения дела в порядке упрощенного производства может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в срок, не превышающий пятнадцати дней со дня его принятия, а в случае составления мотивированного решения арбитражного суда - со дня принятия решения в полном объеме.

Арбитражный суд составляет мотивированное решение в течение пяти дней в случае, если лица, участвующие в деле, по делу, рассматриваемому в порядке упрощенного производства, подали заявления о составлении мотивированного решения. Указанное заявление может быть подано в течение пяти дней со дня размещения решения, принятого в порядке упрощенного производства, на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья:

С.В. Маслов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 04.04.2019 15:26:53
Кому выдана Маслов Сергей Владимирович