

**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 № А40-268593/19-150-1906

Резолютивная часть решения изготовлена 17 декабря 2019 года

Полный текст решения изготовлен 09 января 2020 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 ООО «РОЖДЕСТВЕНО» (125284, МОСКВА ГОРОД, УЛИЦА БЕГОВАЯ, ДОМ 6А, ПОМЕЩЕНИЕ 4, ОГРН: 1057746116636, Дата присвоения ОГРН: 28.01.2005, ИНН: 7701579283)

о взыскании неустойки по договору от 26.04.2018 № ММ-7-229/18 за период с 02.09.2018 по 04.09.2019 в размере 1 220 071 руб. 06 коп.,

третье лицо – Гришанков Л.В.,

без вызова сторон,

**УСТАНОВИЛ:**

ООО «ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА «СЕРЕДИН И ПАРТНЕРЫ» обратилось в суд с иском к ООО «РОЖДЕСТВЕНО» о взыскании 1 220 071 руб. 06 коп. неустойки за период с 02.09.2018г. по 04.09.2019г. в связи с ненадлежащим исполнением обязательств по передаче объекта долевого строительства по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 26.04.2018г. № ММ-7-229/18, в соответствии со ст. 384 ГК РФ.

Определением от 15.10.2019г. 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.

Ответчик против удовлетворения требований возражал по доводам, изложенным в отзыве на исковое заявление, указав, что последним днем передачи объекта следует считать 03.09.2018г., заявил о применении положений ст. 333 ГК РФ, нарушение срока передачи объекта долевого строительства вызвано рядом объективных обстоятельств, связанных с несвоевременным исполнением обязательств Департаментом строительства город Москвы.

Третье лицо отзыв или письменные возражения на исковое заявление не представило.

Исследовав письменные материалы дела, суд пришел к следующим выводам.

Между ООО «Рождествено» (застройщик) и Гришанковым Л.В. (участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 26.04.2018г. № ММ-7-229/18, в соответствии с которым застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать квартиру, расположенную в доме, участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять квартиру по акту приема-передачи квартиры при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию дома.

Согласно п. 3.1 договора предварительное (проектное) планировочное решение квартиры, а также ее описание и технические характеристики приводятся в приложении № 1 к договору.

В соответствии с п. 3.3.1 договора долевого строительства участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты цены договора в размере, в сроки и на условиях, предусмотренных п.п. 4.1, 4.2 договора.

Пунктом 4.1 договора предусмотрена цена договора в размере 6 859 470руб. 00коп.

В п. 4.2 договора установлено, что оплата цены договора производится участником долевого за счет собственных средств в размере 3 300 000руб. 00коп. путем внесения платежа в течение 5 календарных дней с даты государственной регистрации договора, а также за счет банковского кредита, предоставленного Банком согласно кредитного договора, в размер 3 559 470руб. 00коп. путем перечисления денежных средств на расчетный счет застройщика в течение 5 календарных дней с даты государственной регистрации договора.

Исполнение третьим лицом обязательств по оплате цены договора подтверждается приходным платежным поручением от 25.05.2018г. № 7885537.

В соответствии с п. 3.2.2 договора застройщик обязан передать участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию, но не позднее срока, указанного в п. 2.8 договора, по акту приема-передачи в порядке, установленном договором.

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.

В п. 2.8 договора предусмотрен срок передачи застройщиком квартиры участнику долевого строительства – не позднее 01.09.2018г.

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 04.09.2019г.

Между Гришанковым Л.В. (цедент) и ООО «Юридическая фирма «Середин и партнеры» (цессионарий) заключен договор уступки прав требования от 30.08.2019г. № РОЖ-229, в соответствии с которым цессионарий принимает и обязуется оплатить цеденту, а цедент уступает цессионарию за установленную п. 2.1 договора денежную сумму принадлежащее цеденту как участнику долевого строительства право

требования к застройщику о выплате неустойки за период с 02.09.2018г. по дату подписания акта приема-передачи квартиры (передаточного акта).

Об уступке права ответчик извещен уведомлением третьего лица от 30.08.2019г., 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.

Истцом в адрес ответчика была направлена претензия с требованием оплатить неустойку, 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.

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.

В силу 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.

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 (01.09.2019г.) приходится на нерабочий день.

По правилам ст. 193 ГК РФ, если последний день срока приходится на не рабочий или выходной день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

Ближайшим рабочим днём, следующим за 01.09.2018г., является 03.09.2018г., а первым днем просрочки, соответственно, 04.09.2018г. (ст. 191 ГК РФ).

Таким образом, неустойка за период с 04.09.2018г. по 04.09.2019г. составляет 1 213 440руб. 24коп.

Ссылка ответчика на то, что нарушение срока передачи объекта долевого строительства вызвано рядом объективных обстоятельств, связанных с несвоевременным исполнением обязательств Департаментом строительства город Москвы, судом отклоняется по следующим основаниям.

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.

В соответствии с п. 1 ст. 401 ГК РФ лицо, не исполнившее обязательство либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности. При этом лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства. Отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство (п. 2 ст. 401 ГК РФ).

На основании п. 3 ст. 401 ГК РФ, 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.

Отсутствие вины в неисполнении обязательств, наличие вины кредитора (ст. 404 ГК РФ) ответчиком не доказано.

В соответствии с п. 1 ст. 2 ГК РФ гражданское законодательство регулирует отношения между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, или с их участием, исходя из того, что предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

Ответчик, будучи профессиональным участником в сфере осуществления застройки и выполнения строительных работ, при заключении договора мог и должен был разумно и добросовестно оценить условия относительно сроков выполнения работ и реальности надлежащего исполнения обязательства в части возведения наружных инженерных сетей с учетом привлечения третьих лиц.

Таким образом, приступив к исполнению договорных обязательств по условиям, предусмотренным в договоре, ответчик, тем самым, принял на себя риск предпринимательской деятельности, кроме того, ответчик не лишен возможности обращения с соответствующим заявлением о взыскании убытков с лица, чьи виновные действия привели к неисполнению ответчиком обязательств по договору с третьим лицом.

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 300 000руб. 00коп. за спорный период времени подлежащим удовлетворению, в остальной части требование является необоснованным.

Судебные расходы по государственной пошлине и почтовым расходам распределяются между сторонами по правилам ст. 110 АПК РФ и взыскивается с ответчика пропорционально удовлетворенным требованиям в связи с предоставлением истцу отсрочки по оплате государственной пошлины.

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:

Отказать ООО «РОЖДЕСТВЕНО» в удовлетворении ходатайства о рассмотрении дела по общим правилам искового производства.

Взыскать с ООО «РОЖДЕСТВЕНО» в пользу ООО «ЮРИДИЧЕСКАЯ ФИРМА «СЕРЕДИН И ПАРТНЕРЫ» 300 000руб. коп. неустойки, 635руб. 00коп. почтовых расходов.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с ООО «РОЖДЕСТВЕНО» в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину в размере 25 064руб. 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 12:26:53  
Кому выдана Маслов Сергей Владимирович