



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

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г.Москва
08 августа 2017 года

Дело №А41-41704/17

Резолютивная часть объявлена 25 июля 2017 года
Полный текст решения изготовлен 08 августа 2017 года

Арбитражный суд Московской области в составе: судьи Сергеевой А.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Кондратенко О.А., рассмотрев в судебном заседании дело №А41-41704/17 по исковому заявлению ООО «СТРОЙГРУПП» к ООО "ОЛЕТА" о взыскании денежных средств
третье лицо – Гаврилова Н.
при участии сторон в судебном заседании согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

ООО «СТРОЙГРУПП» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «ОЛЕТА» (далее – ответчик) о взыскании неустойки по договору долевого участия в строительстве от 28.10.2013 № 5Ф/Рас/2/ОПТ в размере 1 038 368 руб. 11 коп., штрафа за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требования потребителя в размере 50 % от присужденной суммы.

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

Представитель истца в судебном заседании поддержал исковые требования.

Представитель ответчика возражал против удовлетворения иска по мотивам, изложенным в отзыве на иск.

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

Как следует из материалов дела, 06 апреля 2017 года истец приобрел у Гавриловой Натальи (3-е лицо, Цедент) право требования неустойки за нарушение срока передачи квартиры и штрафа за отказ от добровольного удовлетворения требования потребителя по соглашению № 05-3-1 от 20 марта 2017 г.

Цедент является участником долевого строительства 3-х комнатной квартиры с проектным № 159, расположенной в доме 2 в дер. Рассказовка, пос. Внуковское, кв.5 (кадастровый номер участка 50:21:100211:678, присвоенный адрес ул. Анны Ахматовой, д. 22). Право получения квартиры приобретено Цедентом у ООО «Олета» путем переуступки первоначальным участником - ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» (в лице доверительного управляющего ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент») по соглашению № Рас/5Ф/2/159 от 02 июля 2015 года (приложение №2-4).

В свою очередь, право ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» возникло из договора участия в долевом строительстве № 5Ф/Рас/2/ОПТ, заключенного с Ответчиком 28 октября 2013 г. (далее - «договор долевого участия»).

Ответчик должен передать квартиру Цеденту до 30 июня 2016 г., что следует из п.3.1. Договора долевого участия в редакции дополнительного соглашения № 1 от 11.03.2014 г., проектной декларации от 23.10.2013.

Как указывает истец, обязанность Ответчика по передачу квартиры исполнена с нарушением срока только 27 марта 2017 года. Квартира принята 3-м лицом с недостатками, ранее отраженными сторонами в дефектовочном акте от 06 марта 2017 до постановки дома на кадастровый учет.

11 марта 2017 года Цедент направил Ответчику претензию с требованием добровольно выплатить неустойку. Ответчик требование не удовлетворил, на претензию не ответил. Соответственно, у Цедента - физического лица возникло требование о взыскании штрафа в размере 50 % в соответствии с п. 6. ст. 13 Закона о защите прав потребителей.

18 апреля 2017 года Цедент уведомил Ответчика о переуступке.

19 апреля 2017 года Истец направил Ответчику с претензией с требованием выплатить неустойку в соответствии с заключенным договором цессии.

Ответчик досудебное требование Истца добровольно не удовлетворил, на претензию не ответил, в связи с чем истец обратился в суд.

В соответствии с положениями 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.

При этом односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (ст.310 ГК РФ).

В соответствии со статьей 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.

Неустойка является способом обеспечения обязательства, представляющим форму имущественной ответственности за его нарушение.

Пунктом 2 статьи 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 РФ» установлено, 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.

По состоянию на 27 марта 2017 нарушение срока составляет 291 день. Сумма неустойки составляет 1 038 368 руб. 11 коп. Расчет проверен судом и признан правильным.

Ссылки ответчика на уклонение участника долевого строительства от приемки объекта долевого строительства суд признает несостоятельными.

Согласно пункту 6 статьи 8 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" если иное не установлено договором, при уклонении участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства в предусмотренный частью 4 настоящей статьи срок или при отказе участника долевого строительства от принятия объекта долевого строительства (за исключением случая, указанного в части 5 настоящей статьи) застройщик по истечении двух 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 (за исключением случая досрочной передачи объекта долевого строительства, указанного в части 3 настоящей статьи).

В данном случае не материалами дела подтверждено, что ответчик в предусмотренном законом порядке составил односторонний акт о передаче объекта долевого строительства.

При этом, в материалах дела имеется акт о несоответствии (дефектная ведомость), согласно которому в объекте долевого строительства были обнаружены многочисленные дефекты, которые делают объект долевого строительства непригодными для предусмотренного договором использования.

Ответчиком заявлено о снижении неустойки в порядке ст. 333 ГК РФ.

Вопреки статье 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доказательств, подтверждающих явную несоразмерность заявленной неустойки последствиям нарушенного обязательства ответчик в материалы дела не представил.

Оценив установленные обстоятельства и имеющуюся доказательственную базу в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

Федерации, суд не усматривает правовых оснований для применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и снижения размера заявленной неустойки.

Таким образом требование истца о взыскании с ответчика неустойки в размере 1 038 368 руб. 11 коп. подлежит удовлетворению.

Требование о взыскании с ответчика неустойки, предусмотренной абзацем 1 пункта 6 статьи 13 Федерального закона от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее – Закон о защите прав потребителей) - штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требования о выплате неустойки из Закона об участии в долевом строительстве - действительно.

Это право получено первоначальным кредитором на основании закона и отказа ответчика добровольно исполнять требование о выплате неустойки.

Как указал Президиум Верховного Суда РФ в абзаце 1 пункта 10 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного 04 декабря 2013 года, к отношениям застройщика и участника долевого строительства - гражданина, возникшим при уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве первоначальным участником долевого строительства, заключившим договор не для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей применяется.

Таким образом, в случае, если ответчиком добровольно не исполняются требования первоначального кредитора (потребителя) об исполнении договора, то последний имеет право на взыскание штрафа, размер которого - пятьдесят процентов от требуемой суммы. Ответчик добровольно не выплатил первоначальному кредитору сумму неустойки, хотя требование о ее выплате заявлялось первоначальным кредитором.

При этом указанный в статье 13 Закона «О защите прав потребителей» штраф по гражданско-правовой природе и по своей сути - форма предусмотренной законом неустойки, мера ответственности за ненадлежащее исполнение обязательства.

Таким образом, штраф, установленный статьей 13 Закона «О защите прав потребителей», является неустойкой - мерой ответственности Ответчика перед Первоначальным кредитором за отказ в добровольном удовлетворении его требования о выплатах денежных средств.

Соответственно, данное требование истца также подлежит удовлетворению, а именно в размере 519 184 руб. 05 коп.

Расходы по оплате государственной пошлины относятся на ответчика (ст.110 АПК РФ).

руководствуясь статьями 110,167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Иск удовлетворить.

Взыскать с ООО «СТРОЙГРУПП» в пользу ООО "ОЛЕТА" неустойку в размере 1 038 368 руб. 11 коп., штраф в размере 519 184 руб. 05 коп., расходы по уплате государственной пошлины по иску в размере 23 384 руб.

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

Судья

А.С. Сергеева