

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17
<http://www.msk.arbitr.ru>

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ****г. Москва****Дело № А40-126031/17-16-733****29.01.2018 г.**

Резолютивная часть решения объявлена 18.12.2017 г.

Полный текст решения изготовлен 29.01.2018 г.

Арбитражный суд города Москвы**в составе:****Председательствующего** судьи Махалкина М.Ю.

при ведении протокола помощником судьи Демидовой А.А.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску ООО ЮК «ВАШ ПРАВОВЕД» (ОГРН: 1087746345609, адрес: 115419, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д. 6/9, оф. 44)

к ООО «ЭлитСтройГруп» (ОГРН: 1057747161064, адрес: 129347, г. Москва, ул. Палехская, д. 131, оф. 8)

третье лицо: Чумуркина Марина Владимировна,

о взыскании неустойки в размере 5 700 307,20 руб.

при участии:

от истца – Веселова О.В. генеральный директор, Гарифулин Д.В. по доверенности б/н от 24.07.2017 г., Тихонова А.Г. по доверенности б/н от 12.10.2017 г.;

от ответчика – Гуров А.Ю. по доверенности б/н от 15.12.2017 г.;

от третьего лица – не явился, извещён,

УСТАНОВИЛ:

ООО ЮК «ВАШ ПРАВОВЕД» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском ООО «ЭлитСтройГруп» (далее – ответчик) о взыскании неустойки в размере 4 554 551 руб. 96 коп. и штрафа в размере 50% от присуждённой суммы (с учётом заявления об уточнении исковых требований).

Свои исковые требования истец обосновывает тем, что ответчик, являясь застройщиком, нарушил сроки передачи квартиры участнику долевого строительства.

Ответчиком представлен отзыв на иск, в котором иск не признал, ссылаясь на ничтожность договора цессии, заключённого между Чумуркиной М.В. и истцом, а также на то, что срок передачи квартиры не наступил.

Истцом представлены пояснения на отзыв ответчика.

В судебном заседании представитель истца поддержал исковые требования.

Представитель ответчика иск не признал.

В судебное заседание не явился представитель третьего лица, извещённого о времени и месте судебного заседания надлежащим образом в силу п. 2 ч. 4 ст. 123 АПК РФ. Суд провёл судебное заседание в отсутствие представителя третьего лица в порядке ч. 3 ст. 156 АПК РФ.

Заслушав в открытом судебном заседании представителей сторон, изучив материалы дела, суд полагает искивые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 30.04.2008 г. между ответчиком (продавцом) и Чумуркиной М.В. (покупателем) был заключен предварительный договор купли-продажи недвижимого имущества № 3-7-5/РЗ (далее – Договор), по условиям которого стороны договорились заключить договор купли-продажи недвижимого имущества, по которому продавец передаст в собственность покупателя, а покупатель примет в свою собственность квартиру общей площадью 98 кв.м., расположенную в многофункциональном жилом комплексе с объектами жилого и нежилого назначения по адресу: г. Москва, Ростокинская, вл. 2.

В соответствии с ответом на вопрос 2 «Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2012 года» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 10.04.2013 г.) и п. 1 «Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017 г.), действие Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» распространяется также на отношения, возникшие при совершении начиная с 1 апреля 2005 г. сделок по привлечению денежных средств граждан иными способами (в т.ч. заключении предварительных договоров купли-продажи жилых помещений в объекте строительства) в случаях, если судом с учетом существа фактически сложившихся отношений установлено, что сторонами действительно имелся в виду договор участия в долевом строительстве.

Решением Останкинского районного суда города Москвы от 15.12.2015 г. по гражданскому делу № 2-6102/15 признано за Чумуркиной М.В. право собственности на квартиру № 560, расположенную по адресу: г. Москва, проспект Мира, д. 188Б, корпус 4.

При этом суд руководствовался положениями Федерального закона от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ), тем самым установив, что данный закон подлежит применению к отношениям сторон, вытекающим из Договора.

Вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле (ч. 3 ст. 69 АПК РФ).

Указанное решение вступило в законную силу 18.02.2016 г., право собственности истца на квартиру было зарегистрировано 29.08.2016 г.

Довод ответчика о том, что в силу п. 2.1.3 Договора основной договор подписывается в течение 3 месяцев с даты государственной регистрации собственности продавца на квартиру, которая была осуществлена 11.02.2016 г., в связи с этим срок просрочки следует считать с 12.05.2016 г., судом отклоняется, как безосновательный.

Вышеназванное положение п. 2.1.3 Договора противоречит ст. 190 ГК РФ, так как дата государственная регистрация собственности продавца на квартиру не является событием, которое неизбежно должно наступить.

Таким образом, Договор не содержит и не позволяет определить срок заключения основного договора и, соответственно, передачи квартиры.

В силу п. 2 ст. 314 ГК РФ (в редакции, действовавшей на дату заключения Договора) в случаях, когда обязательство не предусматривает срок его исполнения и не содержит условий, позволяющих определить этот срок, оно должно быть исполнено в разумный срок после возникновения обязательства. Обязательство, не исполненное в разумный срок, а равно обязательство, срок исполнения которого определен моментом востребования, должник обязан исполнить в семидневный срок со дня предъявления кредитором требования о его исполнении, если обязанность исполнения в другой срок не вытекает из закона, иных правовых актов, условий обязательства, обычаев делового оборота или существа обязательства.

Согласно п. 4 ст. 429 ГК РФ в предварительном договоре указывается срок, в который стороны обязуются заключить основной договор. Если такой срок в предварительном договоре не определен, основной договор подлежит заключению в течение года с момента заключения предварительного договора.

Таким образом, при заключении Договора покупатель был вправе рассчитывать, что основной договор будет заключён в разумный срок, но не позднее, чем в течение года с момента заключения Договора.

Поскольку этого не произошло, покупатель обращался к ответчику с требованием заключить основной договор, однако ответчик своим письмом от 15.10.2009 г., хотя и подтвердил своё намерение по заключению основного договора, однако фактически уклонился от его заключения, что установлено решением Останкинского районного суда города Москвы от 15.12.2015 г. по гражданскому делу № 2-6102/15.

Следовательно, с 15.10.2009 г. возникла просрочка ответчика в силу п. 2 ст. 314 ГК РФ (в редакции, действовавшей на данную дату).

Согласно пункту 2 статьи 6 Закон № 214-ФЗ 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.

25.04.2017 г. Чумуркина М.В. направила в адрес ответчика претензию с требованием о выплате неустойки, начисленной в соответствии с пунктом 2 статьи 6 Закона № 214-ФЗ, однако застройщик не удовлетворил в добровольном порядке требование физического лица – участника строительства, в связи с чем права физического лица – потребителя, в том числе установленное законом право на неустойку и штраф, оказались нарушенными.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей» при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с изготовителя (исполнителя, продавца, уполномоченной организации или уполномоченного индивидуального предпринимателя, импортера) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Только после того, как права участника строительства были нарушены и у участника строительства возникло безусловное право на получение неустойки и штрафа за отказ застройщика в добровольном порядке удовлетворить требование потребителя, а именно – 18.05.2017 г., между Чумуркиной М.В. (цедент) и истцом (цессионарий) было заключено Соглашение № 1А/2017 об уступке прав требования, в соответствии с которым истцу в полном объёме было передано возникшее у первоначального кредитора право требования к ответчику законной неустойки за просрочку передачи объекта долевого строительства по Договору и штрафа в соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона РФ «О защите прав потребителей» за неисполнение в добровольном порядке требования потребителя о выплате неустойки.

Поскольку ответчик не исполнил своих обязательств перед участником долевого строительства по выплате неустойки в добровольном порядке, то именно у участника долевого строительства возникло право требования уплаты штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, предусмотренного статьей 13 Закона РФ «О защите прав потребителей», которое было передано истцу в соответствии с положениями гражданского законодательства, не исключающих передачу таких прав другому лицу.

Суд полагает несостоятельными доводы застройщика о невозможности уступки таких прав потребителем другому лицу, поскольку в ситуации, когда права потребителя были нарушены именно застройщиком, нарушившем обязательство перед потребителем по своевременной передаче квартиры, а впоследствии отказавшим добровольно исполнить законное требование потребителя о выплате неустойки, то застройщик, заявляя о ничтожности уступки таких прав, фактически продолжает предпринимать в отношении потребителя недружественные действия, поскольку оценка договора уступки как ничтожного приведет к дополнительным расходам

потребителя и необходимости самостоятельно обращаться за защитой своих нарушенных застройщиком прав, которые уже были защищены путем реализации потребителем права на добровольную передачу возникших у него прав требования к застройщику.

Аналогичная правовая позиция изложена в постановлениях Арбитражного суда Московского округа от 17.08.2017 г. № Ф05-11654/2017 по делу № А41-86755/2016, от 04.10.2017 г. № Ф05-14347/2017 по делу № А41-6663/17, от 19.10.2017 г. № Ф05-15198/2017 по делу № А41-23384/2017 и других.

Между тем, расчёт истца суд полагает необоснованным.

Так, неустойка в размере 4 554 551 руб. 96 коп. (с учётом заявления об уточнении исковых требований) была начислена за период с 17.07.2014 г. (с учётом исковой давности) по 28.08.2016 г. (до даты регистрации права собственности на квартиру).

Между тем, возможность осуществить указанную регистрацию возникла у Чумуркиной М.В. с даты вступления в законную силу решения Останкинского районного суда города Москвы от 15.12.2015 г. по гражданскому делу № 2-6102/15, то есть с 18.02.2016 г.

При этом каких-либо действий со стороны ответчика для регистрации права собственности на основании решения суда не требовалось. Также истцом не представлено доказательств того, что ответчик своими действиями препятствовал такой регистрации.

Следовательно, просрочку ответчика следует считать до даты вступления решения суда в законную силу.

Неустойка за период с 17.07.2014 г. по 17.02.2016 г. составляет 3 204 958, 68 руб.

Оснований для снижения неустойки по правилам ст. 333 ГК РФ судом с учётом п.п. 71, 73 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» не установлено, поскольку доказательств явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки, ответчиком не представлено.

При таких обстоятельствах искивые требования подлежат удовлетворению в части неустойки в указанном размере, а также в части штрафа, начисленного на данную неустойку.

Поскольку истцу была предоставлена отсрочка в уплате госпошлины, она подлежат взысканию с ответчика в доход федерального бюджета применительно к ч. 3 ст. 110 АПК РФ.

Исходя из вышеизложенного и руководствуясь ст.ст. 167 – 170, 174 Арбитражного процессуального кодекса РФ, Арбитражный суд города Москвы

РЕШИЛ:

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ЭлитСтройГруп» в пользу Общества с ограниченной ответственностью Юридическая Компания «ВАШ ПРАВОВЕД» неустойку в размере 3 204 958 (три миллиона двести четыре тысячи девятьсот пятьдесят восемь) рублей 68 копеек и штраф в размере 1 602 329 (один миллион шестьсот две тысячи триста двадцать девять) рублей 34 копейки.

Отказать в удовлетворении исковых требований в остальной части.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ЭлитСтройГруп» в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 47 036 (сорок семь тысяч тридцать шесть) рублей 44 копейки.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течении месяца со дня его принятия.

Судья

М.Ю. Махалкин