

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

<http://www.msk.arbitr.ru>**Р Е Ш Е Н И Е****Именем Российской Федерации**

г.Москва

10 января 2018 г.

Дело № А40-185702/17-10-1594

Решение объявлено 22 декабря 2017 года

В полном объеме решение изготовлено 10 января 2018 г.

Арбитражный суд в составе: судьи Пуловой Л.В., единолично, при ведении протокола секретарем судебного заседания Георгиевым Е.Г., рассмотрев в судебном заседании дело по иску ООО ЮК "ВАШ ПРАВОВЕД" (ОГРН 1087746345609) к ООО "ОЛЕТА" (ОГРН 1045003353493)

о взыскании неустойки в размере 730 683,89 руб., и штрафа в размере 365 341,95 руб. с участием в судебном заседании:

от истца: Гарифулин Д.В. по дов. №б/н от 24.07.2017г.

от ответчика: Рогозинский В.Г. по дов. №66/16/15-д от 10.06.2015г.,

установил: иск заявлен о взыскании 730 683,89 руб., составляющих неустойку по договору №5ф/Рас/2/ОПТ от 28.10.2013г. долевого участия в строительстве многоквартирного дома за нарушение срока передачи квартиры участнику долевого строительства за период с 02.10.2016г. по 27.04.2017г., а также штрафа в соответствии со ст. 13 Закона о защите прав потребителей в размере 365 341,95 руб.

Право получения квартиры было приобретено cedentом у ООО «Олета» путем переуступки первоначальным участником – ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» (в лице доверительного управляющего ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент») по соглашению №Рас/5ф/2/257 от 04.09.2015г.

В свою очередь, право ЗПИФ недвижимости «Рассказовка» возникло из договора участия в долевом строительстве №5ф/Рас/2/ОПТ от 28.10.2013г.

Истец ссылается на Федеральный закон №214-ФЗ, договор долевого участия с Новиковым А.Ю., в соответствии с п.3.1 которого в редакции дополнительного соглашения №1 от 11.03.2014г., проектной декларации от 23.10.2013г. срок передачи застройщиком объекта долевого строительства – трехкомнатной квартиры по адресу: г. Москва, п. Внуковское, ул. Анны Ахматовой, д. 22, кв. 257 не позднее 30.06. 2016г.

Цена квартиры составляет 8 999 735 руб.

Однако, ответчиком (застройщик) объект долевого строительства не был передан в установленный договором срок. Передача квартиры произошла только 27.04.2017г. по передаточному акту.

В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная законом неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Решением Красногорского суда Московской области от 11.07.2017г. с ответчика в пользу Новикова А.Ю. взыскана неустойка за период с 01.07.2016г. по 01.10.2016г., а также штраф по ст. 6 ст. 13 Закона о защите прав потребителей.

01.08.2017г. участником долевого строительства в адрес ответчика была направлена претензия с требованием добровольно выплатить неустойку, на которую ответа получено не было.

11.08.2017г. истец приобрел право требования неустойки за нарушение срока передачи квартиры и штрафа за отказ от добровольного удовлетворения требования потребителя по соглашению №07-28-1.

16.08.2017г. cedent уведомил ответчика о состоявшейся уступке, направил ответчику требование выплатить неустойку, однако ответа не получил.

Ответчик против удовлетворения иска возражал по доводам, изложенным в отзыве, ходатайствовал о применении положений ст. 333 ГК РФ, ссылаясь на уклонение участником долевого строительства от приемки объекта

Заслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела с позиции ст. 71АПК РФ, суд приходит к следующему.

В силу части 4 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является существенным условием договора об участии в долевом строительстве.

Материалы дела не содержат надлежащих доказательств передачи ответчиком объекта долевого строительства в согласованный договором срок и уклонения третьего лица от принятия объектов долевого строительства при наличии подписанного двустороннего передаточного акта от 27.04.2017г.

Срок передачи объекта был нарушен. Доказательств изменения сторонами условия о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства также не представлено.

В соответствии со ст. 6 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» 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.

В соответствии с п.2.2 договора долевого участия все 357 квартир передаются дольщику ЗПИФ «Рассказовка», что ограничило 2-е лицо и любого покупателя в возможности приобрести квартиры напрямую у застройщика.

Из п.1.1.2.1 договора следует право ЗПИФ «Рассказовка» на распоряжение земельным участком, предоставленным для строительства.

Из п.7.1 договора следует отсутствие у ЗПИФ «Рассказовка» возможности уступки прав по договору без согласия ответчика.

В пункте 2 статьи 11 Федерального закона № 214-ФЗ указано, что уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Передаточный акт подписан 27.04.2017г.

Согласно п.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.

Указанное положение закона свидетельствует о том, что законодатель не видит нарушений прав должника при уступке денежного требования, так как очевидно, что для должника не имеет значения, кому он должен заплатить денежные средства.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 6 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.10.2007 № 120 «Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации» уступка права (требования) представляет собой замену кредитора в обязательстве. Последствием уступки права (требования) является замена кредитора в определенном обязательстве, в содержание которого входит уступленное право (требование).

В соответствии со статьей 164 ГК РФ в случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации (пункт 1). Сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации (пункт 2).

Между тем, право требования взыскания неустойки, предусмотренной законом, не связано с правами на недвижимое имущество, дольщиком были уступлены права требования не по договору на долевое участие в строительстве, а право требования законной неустойки, никак не изменяющее условия зарегистрированной сделки, что исключает государственную регистрацию такого договора уступки права.

Исковые требования заявлены в связи с нарушением застройщиком сроков передачи объекта участнику долевого строительства, что является основанием для начисления специальной неустойки в соответствии с нормами статьи 6 Закона N 214-ФЗ вне зависимости от того, был ли передан объект участнику строительства, то есть такие требования принадлежат участнику строительства в силу закона, а согласно статье 382 ГК РФ право требования полностью или в части может быть передано другому лицу по сделке.

При таких обстоятельствах исковое требование о взыскании неустойки в заявленном размере подлежит удовлетворению – 730 683,89 руб. Расчет судом проверен, признан правильным, соответствующим действующему законодательству.

Кроме этого, подлежит удовлетворению требование о взыскании штрафа в размере 365 341,95 руб.

В соответствии со статьей 27 Закона о защите прав потребителей исполнитель обязан осуществить выполнение работы (оказание услуги) в срок, установленный правилами выполнения отдельных видов работ (оказания отдельных видов услуг) или договором о выполнении работ (оказании услуг), при этом, срок выполнения работы (оказания услуги) может определяться датой (периодом), к которой должно быть закончено выполнение работы (оказание услуги) или (и) датой (периодом), к которой исполнитель должен приступить к выполнению работы (оказанию услуги).

Согласно пункту 1 Обзора Верховного Суда Российской Федерации от 25.11.2015 № 3, если законом или договором не предусмотрено иное, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том же объеме и на тех же условиях, которые существовали у моменту перехода права, включая право на неустойку с момента нарушения должником срока исполнения обязательства, и в том случае, если оно имело место до перехода права к новому кредитору.

В соответствии с пунктом 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей при удовлетворении судом требований потребителя, установленных законом, суд взыскивает с исполнителя за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя штраф в размере пятьдесят процентов от суммы, присужденной судом в пользу потребителя.

Пленум Верховного Суда Российской Федерации в пункте 46 постановления № 17 от 28.06.2012 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» также указал, что при удовлетворении судом требований потребителя в связи с нарушением его прав, установленных Законом о защите прав потребителей, которые не были удовлетворены в добровольном порядке изготовителем (исполнителем, продавцом, уполномоченной организацией или уполномоченным индивидуальным предпринимателем, импортером), суд изыскивает с ответчика в пользу потребителя штраф независимо от того, заявлялось ли такое требование суду (пункт 6 статьи 13 Закона о защите прав потребителей).

Согласно статье 388.1 ГК РФ требование по обязательству, которое возникнет в будущем (будущее требование), в том числе требование по обязательству из договора, который будет заключен в будущем, должно быть определено в соглашении об уступке способом, позволяющим идентифицировать это требование на момент его возникновения или перехода к цессионарию. Если иное не установлено законом, будущее требование переходит к цессионарию с момента его возникновения.

Закон о защите прав потребителей не содержит указания на наличие у права требования неустойки неразрывной связи с личностью кредитора, а также на невозможность уступки такого права.

Оснований для применения ст. 333 ГК РФ суд не усматривает, а ответчиком не представлено.

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

Учитывая компенсационный характер гражданско-правовой ответственности, под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства Кодекс предполагает выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом.

Снижение неустойки судом возможно только в одном случае - в случае явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения права.

Иные фактические обстоятельства не могут быть рассмотрены судом в качестве таких оснований.

Явная несоразмерность неустойки должна быть очевидной. Данное обстоятельство ответчиком не доказано в порядке ст. 65 АПК РФ.

Кроме того, необоснованное уменьшение неустойки судами с экономической точки зрения позволяет должнику получить доступ к финансированию за счет другого лица на нерыночных условиях, что в целом может стимулировать недобросовестных должников к неплатежам и вызывать крайне негативные макроэкономические последствия.

Неисполнение должником денежного обязательства позволяет ему пользоваться чужими денежными средствами. Никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения.

В соответствии со ст. 1 ГК РФ гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты. Граждане (физические лица) и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

При заключении спорного договора ответчик был осведомлен об ответственности за нарушение обязательства, и выразил свое согласие с соответствующими условиями

договора, тем самым, предполагая возможность наступления для него негативных последствий, связанных с применением договорной ответственности в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства.

От заключения спорного договора, об условиях которого ему было известно, ответчик не отказался.

Заключая договор, ответчик должен был предусмотреть риск и возможность неисполнения обязательства в установленный срок.

Позиция суда, в том числе обусловлена рисковым характером предпринимательской деятельности.

Иные доводы ответчика своего документального подтверждения не нашли.

Расходы по оплате государственной пошлины относятся на ответчика в порядке ст. 110 АПК РФ.

Руководствуясь ст.ст. 65, 71, 75, 110, 167-171, 176, 188 АПК РФ, суд

Решил:

взыскать с ООО "ОЛЕТА" (ОГРН 1045003353493) в пользу ООО ЮК "ВАШ ПРАВОВЕД" (ОГРН 1087746345609) 730 683,89 руб., составляющих неустойку по договору №5ф/Рас/2/ОПТ от 28.10.2013г. долевого участия в строительстве многоквартирного дома за нарушение срока передачи квартиры участнику долевого строительства за период с 02.10.2016г. по 27.04.2017г., а также штраф в соответствии со ст. 13 Закона о защите прав потребителей в размере 365 341,95 руб., а также расходы на госпошлину – 23 960 руб.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

Судья

Л.В.Пулова