



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

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г.Москва
12 июля 2017 года

Дело №А41-8926/17

Резолютивная часть объявлена 05 июля 2017 года
Полный текст решения изготовлен 12 июля 2017 года

Арбитражный суд Московской области в составе: судьи Сергеевой А.С., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Д.С. Сербиным, рассмотрев в судебном заседании дело №А41-8926/17 по исковому заявлению ООО «СТРОЙГРУПП» к ООО «ОЛЕТА» о взыскании денежных средств
третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований Гурш С.С.
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 1 011 113 руб. 95 коп., штрафа за несоблюдение добровольного порядка удовлетворения требования потребителя в размере 50 % от присужденной суммы (с учетом уточнения требований, принятых судом в порядке ст. 49 АПК РФ).

Ответчик в судебное заседание представителя не направил, в материалах дела имеются доказательства его надлежащего извещения о времени и месте судебного заседания.

Дело рассматривается по имеющимся документам в отсутствие представителя ответчика в порядке ст.ст.123, 156 АПК РФ.

Представитель истца в судебном заседании поддержал исковые требования.

Представитель третьего лица поддержал исковые требования.

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

Как следует из материалов дела, 26 декабря 2016 года Истец (ООО «СтройГрупп») приобрел у Гурш С.С. (Цедент) право требования неустойки за нарушение срока передачи квартиры и штрафа за отказ от добровольного удовлетворения требования потребителя по соглашению № 21-12-1, зарегистрированного 30.12.2016 г. Росреестром по г. Москве за номером 77-77/017-77/008/209/2016-220/1 (приложение №1).

Цедент является участником долевого строительства 3-х комнатной квартиры с проектным № 338, расположенной в доме 2 в дер. Рассказовка, пос. Внуковское, кв.5 (50:21:100211:678). 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/2/338 от 19 мая 2014 года (приложение №2-5).

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 был 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 г.

Обязанность Ответчиком не исполнена. Сдача-приемка квартиры между Ответчиком и Цедентом отложена в связи с устранением недостатков (приложение №9,10).

20 декабря 2016 года Цедент направил Ответчику претензию с требованием добровольно выплатить неустойку (приложение № 11), составившую на 20 декабря 2016 года 610 859 руб. 15 коп. (просрочка-172 дня).

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.

26 января 2017 года Цедент уведомил Ответчика о переуступке (приложение №12).

После уведомления о переуступке Ответчик также не выплатил сумму неустойки Истцу.

Истец обратился в адрес ответчика с претензией, которая осталась без удовлетворения, 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 08.04.2017 нарушение срока составляет 281 день. Сумма неустойки составляет 1 011 113 руб. 95 коп. Расчет проверен судом и признан правильным. Контррасчет неустойки ответчиком не представлен.

Доказательств, подтверждающих явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательств, ответчиком не представлено и судом не установлено.

Оснований для применения положений [статьи 401](#) ГК РФ также не имеется, поскольку в сфере предпринимательской деятельности (осуществляемой на свой риск) обстоятельством, освобождающим от ответственности, является лишь действие непреодолимой силы ([пункт 3 статьи 401](#) ГК РФ). Юридическая квалификация обстоятельства как непреодолимой силы возможна только при одновременном наличии таких ее существенных характеристик, как чрезвычайность и непредотвратимость. При этом под чрезвычайностью понимается исключительность, выход за пределы нормального, обыденного, необычайность для тех или иных жизненных условий, то, что не относится к жизненному риску и не может быть учтено ни при каких обстоятельствах. Не любой жизненный факт может быть квалифицирован как непреодолимая сила, так как обязательным признаком последней является ее чрезвычайный характер. От случая непреодолимая сила отличается тем, что в основе ее - объективная, а не субъективная непредотвратимость ([постановление Президиума ВАС РФ от 21 июня 2012 года N 3352/12 по делу N А40-25926/2011](#)).

Имеющиеся в материалах дела доказательства, оцененные судом по правилам ст. ст. 64, 67, 68, 71 АПК РФ в их совокупности, не доказывают обстоятельство невозможности надлежащего исполнения ответчиком своих обязательств, исключающие наступление ответственности вследствие непреодолимой силы.

Таким образом требование истца о взыскании с ответчика неустойки в размере 1 011 113 руб. 95 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 505 556 руб. 97 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 «ОЛЕТА» в пользу ООО «СТРОЙГРУПП» неустойку в размере 1 011 113 руб. 95 коп., штраф в размере 505 556 руб. 97 коп., расходы по уплате государственной пошлины по иску в размере 18 129 руб.

Взыскать с ООО «ОЛЕТА» в доход федерального бюджета РФ государственную пошлину по иску в размере 4 982 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