



КОПИЯ

Арбитражный суд Московской области

Проспект Академика Сахарова, дом 18, г. Москва, Россия, ГСП-6, 107053, www.asmo.arbitr.ru

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

г. Москва

«04» июля 2017 г.

Дело № А41-43383/17

Арбитражный суд Московской области в составе:
судьи Бобковой С.Ю.
председательствующего _____

судей (заседателей) _____

протокол судебного заседания вел _____ секретарь судебного заседания Зайцева Д.Н.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску (заявлению) _____

Индивидуального предпринимателя Силкина Алексея Александровича _____

к ООО «АВИСТА» _____

3 лицо: Рубинчик Н.П., Рубинчик О.С., Рубинчик С.Ф. _____

о взыскании 954.018руб. _____

при участии в заседании _____

от истца: Буранчик С.Н. _____

от ответчика: Стремлюв В.Г. _____

от 3 лиц: не явились, извещены _____

установил:

Индивидуальный предприниматель Силкин Алексей Александрович обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО «АВИСТА» при участии третьих лиц Рубинчик Н.П., Рубинчик О.С., Рубинчик С.Ф. о взыскании 636.012руб. законной неустойки в связи с ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по договору №ДДУ/4/ОС-1 от 11.03.2014г. участия в долевом строительстве в части соблюдения сроков сдачи объекта в эксплуатацию, 318.006руб. штрафа за неисполнение в

досудебном порядке требования об уплате неустойки, право взыскания которых перешло к истцу на основании договоров уступки права требования.

Третьи лица в судебное заседание не явились, извещены надлежащим образом. Дело рассмотрено в порядке ст.ст.123,156 АПК РФ.

В судебном заседании истец настаивал на удовлетворении заявленных требований.

Ответчик по иску возражал, ссылаясь на незаключенность договоров уступки ввиду отсутствия их государственной регистрации, заявил о несоразмерности размера неустойки последствиям нарушения обязательства.

Исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Как усматривается из материалов дела, 11.03.2014г. между ответчиком и ООО «Русский Торговый Дом» был заключен Договор долевого участия в строительстве многоквартирного дома №ДДУ/4/ОС-1, по условиям которого ответчик обязался в предусмотренный настоящим Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить 17-этажный, 4-секционный многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, Раменский район, с.п.Островецкое, д.Островцы, мкр.Новые Островцы, дом 4 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта передать объект долевого строительства.

ООО «Русский Торговый Дом» обязалось уплатить обусловленную цену Договора и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Расчеты между ООО «Русский Торговый Дом» и ООО «АВИСТА» произведены.

Согласно условиям Договора долевого участия срок передачи ответчиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства - не позднее 02.08.2016г.

19 июня 2015 года ООО «АВИСТА» заключило с Рубинчик Н.П., Рубинчик О.С., Рубинчик С.Ф. Договоры уступки прав требований по договору №ДДУ/4/ОС-1 от 11.03.2014г., зарегистрированные в Управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области.

Обязательства по оплате цены Договора уступки прав требований исполнены Рубинчик Н.П., Рубинчик О.С., Рубинчик С.Ф. в полном объеме.

Согласно ч. 4 ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (далее - ФЗ-214) срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является существенным условием договора об участии в долевом строительстве.

В соответствии с ч. 2 ст. 6 ФЗ-214 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, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки. Если участником долевого строительства является гражданин, предусмотренная настоящей частью неустойка (пени) уплачивается в двойном размере.

Однако в нарушение условий Договора участия в долевом строительстве объекты долевого строительства в установленный договором срок переданы не были.

Фактически квартиры переданы по актам приема-передачи от 17.12.2016г., в связи с чем на стороне участников долевого строительства возникло право требовать уплаты неустойки в порядке п.2 ст. 6 ФЗ №214-ФЗ.

Как усматривается из материалов дела, участники долевого строительства 20.04.2017г. предъявили к ответчику требования об уплате неустойки, однако ответчик оставил требования без удовлетворения, в связи с чем у участников долевого строительства возникло право требования уплаты штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя, предусмотренного статьей 13 Закона РФ «О защите прав потребителей».

В силу п. 1 ст. 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования).

05 мая 2017г. по договорам цессии участники долевого строительства уступили истцу право требования к ООО «АВИСТА» неустойки за период с 03.08.2016г. по 17.12.2016г., а также 50% штрафа в соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992 г. №2300-1 «О защите прав потребителей».

В силу пункта 2 статьи 11 Федерального закона №214-ФЗ 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.

При этом в пункте 2 статьи 11 Федерального закона № 214-ФЗ не содержится указаний о том, что предусмотренные им положения касаются уступки лишь права требования передачи объекта долевого строительства.

Право требования неустойки за несвоевременную передачу застройщиком объекта долевого строительства участникам долевого строительства также вытекает из договора долевого участия в строительстве, в связи с чем оно также

является правом требования по такому договору, указанным в пункте 2 статьи 11 данного Закона.

Закон об участии в долевом строительстве содержит определенный механизм защиты прав дольщика, который проявляется в необходимости государственной регистрации, во-первых, самого договора долевого участия в строительстве, во-вторых, уступки права требования по договору долевого участия в строительстве.

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).

Учитывая, что неустойка не связана с правами на недвижимое имущество и сделок с ним, а правоотношения сторон относительно создания и передачи объекта долевого строительства прекратились исполнением договора, договоры уступки права требования неустойки не требовали государственной регистрации, поскольку на момент их заключения отсутствовало обременение, подлежащее государственной регистрации (Определение ВС РФ от 01.09.2015 №308-КГ15-11584 по делу №А32-32825/2014).

Истец направил в адрес ответчика уведомление о переходе права, а также требование о выплате неустойки.

Однако претензия истца осталась без удовлетворения, в связи с чем истец обратился в суд с настоящим иском.

В соответствии с п. 1 ст. 11 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора.

Согласно абз. 1 п. 21 Информационного письма Президиума ВАС РФ №120 от 30.10.2007г. перевод обязанности по уплате сумм имущественных санкций без перевода обязанности по уплате основного долга не противоречит законодательству.

В соответствии с п. 1, ст. 385 ГК РФ, должник вправе не исполнять обязательство новому кредитору до предоставления ему доказательств перехода права к этому кредитору, за исключением случаев, если уведомление о переходе права получено от первоначального кредитора. Уведомление должника о переходе права имеет для него силу независимо от того, первоначальным или новым кредитором оно направлено.

В силу ч.4 ст.421 ГК РФ, условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В соответствии с п. 1 ст. 6 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи.

В соответствии с п. 2 ст. 6 Федерального закона №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости», 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.

В соответствии с п. 6 ст. 13 Закона РФ от 07.02.1992г. №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.

Согласно п. 1 ст. 384 ГК РФ 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.

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.

В соответствии со статьей 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Однако заявление ответчика о несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства не может быть признано судом обоснованным по следующим основаниям.

В соответствии с положениями Постановления Пленума ВС РФ от 24 марта 2016 г. №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 статьи 333 ГК РФ). Бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки (часть 1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ). Доводы ответчика о невозможности исполнения обязательства вследствие тяжелого финансового положения, наличия задолженности перед другими кредиторами, наложения ареста на денежные средства или иное имущество ответчика, отсутствия бюджетного финансирования, неисполнения обязательств контрагентами, добровольного погашения долга полностью или в части на день рассмотрения спора, выполнения ответчиком социально значимых функций, наличия у должника обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, на основании статей 317.1, 809, 823 ГК РФ) сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки. Возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор не обязан доказывать возникновение у него убытков (пункт 1 статьи 330 ГК РФ), но вправе представлять доказательства того, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора, действующего при сравнимых обстоятельствах разумно и осмотрительно, например, указать на изменение средних показателей по рынку (процентных ставок по кредитам или рыночных цен на определенные виды товаров в соответствующий период, валютных курсов и т.д.). При оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для

должника, чем условия правомерного пользования (пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ). Доказательствами обоснованности размера неустойки могут служить, в частности, данные о среднем размере платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность, либо платы по краткосрочным кредитам, выдаваемым физическим лицам, в месте нахождения кредитора в период нарушения обязательства, а также о показателях инфляции за соответствующий период.

Заявляя ходатайство о снижении размера неустойки по правилам ст.333 ГК РФ ответчик не представил никаких доказательств явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, и в настоящем деле несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства судом не установлено.

Срок передачи застройщиком объекта участия в долевом строительстве в договоре изменен не был.

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

Изучив и оценив в совокупности все представленные в материалах дела доказательства, суд находит требования истца подлежащими удовлетворению как заявленные правомерно, подтвержденные материалами дела и основанные на нормах действующего законодательства.

Расходы по госпошлине подлежат возмещению с ответчика.

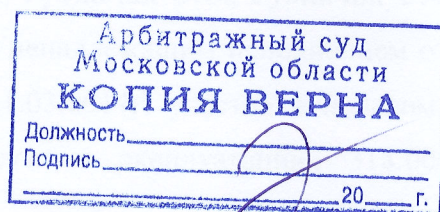
Руководствуясь ст.ст.307,309,330 ГК РФ, ст.ст.102,110,123,156,167-171,176 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ООО «АВИСТА» в пользу Индивидуального предпринимателя Силкина Алексея Александровича 636.012руб. неустойки, 318.006руб. штрафа, 28.080руб. расходов по госпошлине.

Решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия.

Судья



Бобкова С.Ю.