



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
08 августа 2017 года

Дело №А41-46229/17

Резолютивная часть объявлена 01 августа 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 помощником судьи Д.С. Сербиным, рассмотрев в судебном заседании дело №А41-46229/17 по исковому заявлению ООО "ЮК ОЛИВИЯ" к ООО "ОЛЕТА" о взыскании денежных средств

третье лицо, не заявляющая самостоятельных требований – Иваницкая Ю.Н.
при участии сторон в судебном заседании согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

ООО "ЮК ОЛИВИЯ" (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО "ОЛЕТА" (далее – ответчик) о взыскании неустойки за нарушение предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в размере 744 110 руб. 53 коп., неустойки (штрафа) за несоблюдение ответчиком в добровольном порядке удовлетворения требований в соответствии с ФЗ «О защите прав потребителей» в размере 372 055 руб. 27 коп.

Дело рассмотрено в отсутствие третьего лица, извещенного надлежащим образом о дате, месте и времени проведения судебного заседания, ходатайствовавшего о рассмотрении дела в его отсутствие.

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме.

Представитель ответчика возражал по мотивам, приведенным 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, 18 августа 2014 года между ООО «Олета» (далее Застройщик) и ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (далее Участник долевого строительства) был подписан договор участия №5Ф/Рас/1/ОПТ в долевом строительстве многоквартирного дома (далее ДДУ).

28 декабря 2015 года на основании соглашения №ГКА/ПБ/5Ф/1-20 об уступке права требования по Договору участия в долевом строительстве № 5Ф /Рас/1/ОПТ от 18 августа 2014 года ООО «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» передало право ООО «Группа компаний АБСОЛЮТ».

05 февраля 2016 года на основании соглашения № Рас/5Ф/1/134 об уступке права требования по Договору участия в долевом строительстве № 5Ф /Рас/1/ОПТ от 18 августа 2014 года ООО «Группа компаний АБСОЛЮТ» передало право требования к ООО «Олета» Иваницкой Юлии Николаевне.

Предметом договора уступки право требование к ООО «Олета» по передаче в собственность объекта долевого строительства имеющего следующие характеристики: секция (подъезд) 2, этаж 9, проектный номер 134, номер на площадке 6, количество комнат 2, общая проектная площадь 64,20 кв.м. (далее ОДС)

Согласно п. 3.1. указанного договора Застройщик обязуется своими силами и с привлечением других лиц построить 20-ти этажный 4-х секционный индивидуальный жилой дом №1с подвалом и теплым «чердаком», встроенным ИТП и нежилым помещением общественного назначения на первом этаже, по адресу: Москва, НАО, поселение Внуковское, Рассказовка дер., кв.5, в составе 2-й очереди строительства, 5-й квартал жилой застройки. Кадастровый номер земельного участка

50:21:100211:678, и передать Участнику долевого строительства расположенный в нем Объект долевого строительства в срок не позднее 14 июня 2016 г. (п. 3.1 ДДУ) а Участник долевого строительства обязуется перечислить на расчет счет Застройщика, целевые денежные средства в сумме 4 635 240 руб. (п.1 дополнительного соглашения № 1 к ДДУ от 18 августа 2014 года).

Согласно п. 1.2. Соглашения №Рас/5Ф/1/134 от 5 февраля 2016 года Объектом долевого строительства является отдельное жилое помещение (квартира), с произведенной внутренней отделкой, имеющее следующие характеристики расположенное в секции 2, на 9 этаже, состоящее из двух комнат, имеющее проектный номер 134, номер на площадке 6, общей проектной площадью (включая площади жилого и вспомогательного назначения и лоджий/балконов) 64.20 кв.м. (далее - «Объект»).

05 февраля 2016 года финансовые обязательства перед ООО «Группа АБСОЛЮТ», предусмотренные п. 2.1 Соглашения № Рас/5Ф/1/134 об уступке прав требования от 05 февраля 2016 года в размере 8 983 260 руб. 09 коп. участником долевого строительства исполнены в полном объеме.

10 ноября 2016 года Ответчиком в адрес Иваницкой Ю.Н. направлено уведомление о завершении строительства и готовности объекта долевого строительства к передаче.

20 ноября 2016 года в ходе осмотра объекта долевого строительства Участником совместно с представителем Ответчика выявлены недостатки и составлен дефектовочный акт с указанием разумного срока на устранение недостатков.

17 декабря 2016 года в ходе осмотра объекта долевого строительства Участником совместно с представителем Ответчика выявлены недостатки и составлен дефектовочный акт с указанием разумного срока на устранение недостатков.

5 февраля 2017 года Объект передан дольщику по Акту приема-передачи с нарушением предусмотренных ДДУ сроков.

13 апреля 2017 года Цедентом Иваницкой Ю.Н. в адрес Застройщика направлена досудебная претензия с требованием об уплате неустойки.

22 апреля 2017 года между Иваницкой Ю.Н. (Цедент) и ООО «ЮК ОЛИВИЯ» (Цессионарий) заключен договор уступки права (требования) №ИЮН-О-2017мсогласно которому: «1.1. Цедент передает (уступает), а Цессионарий принимает право (требование) в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Олета» (ИНН 5018092940, ОГРН 1045003353493), адрес (место нахождения): 142700, Московская обл., район Ленинский, г. Видное, ул. Березовая, д. 9, помещение 6 (далее также - «Должник» или «Застройщик»), возникшее у Цедента в связи с ненадлежащим исполнением Должником условий договора участия в долевом строительстве № 5Ф/Рас/1/ОПТ от 18 августа 2014 года (с учетом Дополнительного соглашения № 1 от 24 октября 2014 года, Дополнительного соглашения № 2 от 14 октября 2015 года, Дополнительного соглашения № 3 от 25 сентября 2015 года, Соглашения №ГКА/ПБ/5Ф/1 -20 об уступке права требования от 28 декабря 2015 года и Соглашения № Рас/5Ф/1/134 об уступке права требования от 5 февраля 2016 года) в части получения (взыскания) с Должника неустойки за нарушение срока передачи объекта долевого строительства, предусмотренной ст. 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», а также неустойки (штрафа) за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований о выплате вышеуказанной неустойки в соответствии с ФЗ "О защите прав потребителей".

28 апреля 2017 года Цедентом Иваницкой Ю.Н. в адрес Застройщика направлено уведомление о переходе права требования неустойки и штрафа за нарушение сроков передачи объекта по ДДУ с заверенной копией договора уступки права (требования) и акта. Ответчиком почтовое отправление получено 30 мая 2017 года.

05 мая 2017 года Истцом в адрес Ответчика направлена досудебная претензия, которая оставлена без удовлетворения.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца с иском 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.

Истцом начислена ответчику неустойка за период с 15 июня 2016 года по 5 февраля 2017 года в размере 744 110 руб. 53 коп.

Расчет размера неустойки, предусмотренной частью 2 статьи 6 Федеральный закон 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 Российской Федерации" проверен судом и является математически верным.

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 акты о несоответствии (дефектная ведомость), согласно которым в объекте долевого строительства 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, 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 744 110 руб. 53 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.

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 372 055 руб. 27 коп.

В силу положений части 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Согласно разъяснениями, содержащимся в пункте 16 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №46 от 11.07.2014 «О применении законодательства о государственной пошлине при рассмотрении дел в арбитражных судах» в тех случаях, когда до окончания рассмотрения дела государственная пошлина не была уплачена (взыскана) частично либо в полном объеме ввиду действия отсрочки, рассрочки по уплате госпошлины, увеличения истцом размера исковых требований после обращения в арбитражный суд, вопрос о взыскании неуплаченной в федеральный бюджет государственной пошлины разрешается судом исходя из следующих обстоятельств. Если суд удовлетворяет заявленные требования, государственная пошлина взыскивается с другой стороны непосредственно в доход федерального бюджета применительно к части 3 статьи 110 АПК РФ.

Поскольку при подаче искового заявления истцу была предоставлена отсрочка уплаты государственной пошлины, государственная пошлина за рассмотрение арбитражным судом настоящего дела в размере 17 882 руб. подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета.

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 "ЮК ОЛИВИЯ" неустойку в размере 744 110 руб. 53 коп., штраф в размере 372 055 руб. 27 коп.

Взыскать с ООО "ОЛЕТА" в доход федерального бюджета РФ государственную пошлину по иску в размере 17 882 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