



Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Москва

25 апреля 2016 года

Дело № А41-14424/16

Резолютивная часть решения объявлена 20 апреля 2016 года.

Полный текст решения изготовлен 25 апреля 2016 года.

Арбитражный суд Московской области в составе: председательствующий судья Фаньян Ю. А, при ведении протокола секретарем Даниловой О. О., рассматривает в судебном заседании дело по иску Индивидуального предпринимателя Силкина Алексея Александровича к Обществу с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческая фирма «Виктория-5»

Третьи лица: Федина Анна Александровна, Яременко Антон Александрович, о взыскании неустойки в размере 728 669, 32 руб.,

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Силкин Алексей Александрович обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческая фирма «Виктория-5» о взыскании неустойки в размере 728 669 руб. 32 коп., неустойки на случай неисполнения решения суда по ставке рефинансирования Банка России в размере 11 % на всю взыскиваемую сумму с момента вступления судебного акта в законную силу до его фактического исполнения.

Дело рассматривается в порядке ст. 156 АПК РФ в отсутствие представителей ответчика и третьих лиц, извещенных о времени и месте проведения судебного заседания надлежащим образом.

Суд, с согласия истца, принимая во внимание отсутствие возражений со стороны ответчика и третьих лиц, в порядке ст. 137 АПК РФ завершил предварительное судебное заседание и перешел к рассмотрению спора по существу.

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

От ответчика в материалы дела поступил отзыв на искомое заявление, в котором против удовлетворения исковых требований возражает, также просит применить ст. 333 ГК РФ.

Исследовав материалы дела, выслушав доводы представителя истца, арбитражный суд установил следующее.

Как следует из искового заявления, 15 февраля 2016 года между ИП Силкиным Алексеем Александровичем и Фединой Анной Александровной, Яременко Антоном Александровичем (далее по тексту - Дольщики), был заключен договор № 08 уступки права требования (далее по тексту - договор уступки) по договору участия в долевом строительстве № 2/469-Балашиха от 15 ноября 2013 года.

25 февраля 2015 года договор уступки был зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером 50-50/015-50/015/008/2016-2188/1.

В рамках указанного договора к ИП Силкину А.А, как к цессионарию перешли следующие права и обязанности, Цеденты уступают, а Цессионарий принимает права (требования) к Обществу с ограниченной ответственностью "Производственно-коммерческая фирма "Виктория-5" (141303, Московская область, город Сергиев Посад, ул. Глинки, д. 13, ОГРН 1025005335080, ИНН 5042025750, КПП 504201001, далее именуемое «Застройщик») в части уплаты неустойки (пени) в размере 728669 (семьсот двадцать восемь тысяч шестьсот шестьдесят девять) рублей 32 копейки за нарушение Застройщиком сроков передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства за период с 02.03.2015 года по 15.02.2016 года, начисленных в соответствии с п. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" по договору от 15.11.2013 г. № 2/469-Балашиха участия в долевом строительстве, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 04.12.2013 года, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись регистрации № 50-50-15/120/2013-195, заключенному в отношении квартиры № 469 (номер на этаже 3), состоящая из 1 (одной) комнаты, расположенная на 12 (двенадцатом) этаже многоквартирного дома, общей площадью объекта 40,40 кв. м. по адресу: Московская область, город Балашиха, шоссе Энтузиастов, дом 79.

04.03.2016 истцом была подана претензия ответчику с требованием о погашении суммы долга в добровольном порядке. К претензии также было приложено уведомление об уступке права требования, договор уступки права требования № 08 от 15.02.2016.

В соответствии со ст. 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Участником долевого строительства был заключен договора долевого участия в строительстве дома.

Согласно п. 4.1.3. договора участия в долевом строительстве от 15.10.2013 № 2/469-Балашиха, срок передачи застройщиком объекта долевого

строительства участнику долевого строительства - не позднее 01 марта 2015 года.

Следовательно, начало периода просрочки с 02.03.2015, окончание периода просрочки - 15.02.2016 соответствует дате заключения договора уступки неустойки. Таким образом, период просрочки составляет 351 день.

Как указал истец, на данный момент квартира не передана участнику долевого строительства.

В соответствии со ст. 6 214-ФЗ от 20.12.2004, 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.

Таким образом, у Ответчика возникла обязанность оплатить неустойку (пеню) в размере 728 669 руб. 32 коп. за ненадлежащее исполнение п. 4.1.3 договора долевого участия в строительстве жилого дома.

В соответствии со ст. ст. 307-310 ГК РФ принятые сторонами обязательства должны исполняться надлежащим образом и односторонний отказ от их исполнения не допускается.

Довод ответчика о том, что срыв сроков производства работ по строительству жилых домов № № 5, 6, 7 произошел по вине АО ХК «ГВСУ «Центр», который не предпринял должных усилий при решении организационных вопросов, отклоняется судом, поскольку дольщики не являются сторонами по договору генерального подряда № 31 от 26.09.2011 на строительство жилого дома с внутренними инженерными сетями.

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.

Ответчиком в заявлении просит снизить размер неустойки на основании ст. 333 ГК РФ.

Согласно статье 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Исходя из разъяснений, содержащихся в пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», при обращении в суд с требованием о взыскании неустойки кредитор должен доказать неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства должником, которое согласно закону или

соглашению сторон влечет возникновение обязанности должника уплатить кредитору соответствующую денежную сумму в качестве неустойки (пункт 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации). Соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства предполагается. Исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 данного Кодекса только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки. Кредитор для опровержения такого заявления вправе представить доводы, подтверждающие соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства.

Кроме того, исходя из толкования статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, уменьшение размера неустойки является правом, а не обязанностью суда.

Учитывая изложенное, суд пришел к выводу о том, что размер неустойки в 728 669 руб. 32 коп. соблюдает баланс между применяемой к должнику мерой ответственности и оценкой отрицательных последствий, наступивших для кредитора в результате нарушения обязательства.

Согласно п. 1 ст. 308.3 ГК РФ, в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено ГК РФ, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства.

Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (пункт 1 статьи 330 ГК РФ) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1 ГК РФ).

Установив период просрочки, размер процентной ставки, арбитражный суд находит сумму пени обоснованной, и приходит к выводу о том, что правовое основание заявленного требования, по сути воспроизведено в ст. 308.3 ГК РФ и подлежит удовлетворению, при этом неустойка за просрочку не связана с данным требованием юридическим обоснованием, что подтверждается сложившейся практикой (дело № А40-63342/15).

В соответствии с ч. 1 ст. 110 АПК РФ, судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Руководствуясь ст. ст. 110, 167-170, 171 и статьей 176 Арбитражного процессуального кодекса РФ, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Производственно-коммерческая фирма «Виктория-5» в пользу Индивидуального предпринимателя Силкина Алексея Александровича неустойку за период с 02.03.2015 по 15.02.2016 в размере 728 669, 32 руб., неустойку на случай неисполнения решения суда по ставке рефинансирования Банка России в размере 11% на всю взыскиваемую сумму с момента вступления судебного акта в законную силу и до его фактического исполнения и расходы по госпошлине в сумме 17 573 руб.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба.

Судья

Ю. А. Фаньян