

**КОПИЯ****АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

<http://www.tatarstan.arbitr.ru>

тел. (843) 533-50-00

Именем Российской Федерации**РЕШЕНИЕ**

г. Казань

Дело №А65-2883/2017

Дата принятия решения – 26 апреля 2017 года

Дата объявления резолютивной части – 19 апреля 2017 года.

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Пармёновой А.С., при ведении протокола судебного заседания секретарем Вафиной Л.Р., рассмотрев в судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью "Фурман и партнеры" (ОГРН 1151690011989, ИНН 1659156097) к обществу с ограниченной ответственностью "Жилой комплекс "Победа" (ОГРН 1131690012288, ИНН 1655264253) о взыскании 378 201,57руб. неустойки, 189100,79руб. штрафа, при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Бикмаева Ильдара Руслановича.

с участием представителей:

от истца – Казаева Н.В., доверенность от 29.03.2017г.,

от ответчика – Шагалиева Л. Р., доверенность в деле,

от третьего лица – Гатятуллина А.Ф., доверенность от 20.01.2017,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Фурман и партнеры" (далее - истец), обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "Жилой комплекс "Победа" (далее - ответчик) о взыскании 378201,57руб. неустойки, 189100,79руб. штрафа.

Истец требования поддержал по основаниям, изложенным в иске, заявил ходатайство об увеличении исковых требований до 503 793 рубля 03 копейки неустойки, 251 896 рублей 51 копейки штрафа.

Увеличение исковых требований судом принято в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Ответчик требования не признал, письменный отзыв на исковое заявление не представил, просил применить положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, снизить сумму неустойки и штрафа.

Исследовав материалы дела, суд приходит к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, 04.03.2015г. между ответчиком (застройщиком) и третьим лицом (участником долевого строительства) заключен договор №21-39/366 участия в долевом строительстве 1 очереди по Проспекту Победы Советского района города Казани, по условиям которого застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить жилой дом в первой очереди строительства жилого комплекса «Победа» по пр. Победы Советского района г. Казани, и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать объект долевого строительства

участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную цену договора и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (п.2.1 договора).

Согласно п. 1.4 договора объектом долевого строительства является однокомнатная квартира (строительный номер 366), расположенная на 4 этаже в блок - секции 39, общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений с понижающим коэффициентом 38,02 кв. м, жилой площадью 18,74 кв. м.

В соответствии с п. 2.2 указанного договора плановый срок завершения строительства объекта - 15.01.2016. Срок передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства - до 30.04.2016г.

Согласно договору уступки права требования №20-01/17 от 20.01.2017 (далее – договор уступки), заключенному между третьим лицом (цедентом) и истцом (цессионарием), цедент передает, а цессионарий принимает право требования неустойки (пени) и штрафа за нарушение предусмотренного договором № 21-39/366 от 4.03.2015 участия в долевом строительстве 1 очереди жилого комплекса «Победа», заключенного между ООО «Жилой комплекс «Победа» и Бикмаевым Ильдаром Руслановичем, срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства: однокомнатной квартиры, расположенной на 4 этаже в блок - секции 39, общей проектной площадью с учетом неотапливаемых помещений с понижающим коэффициентом 38,02 кв. м, жилой площадью 18,74 кв. м, за период с 01.05.2016 по 20.01.2017г. включительно (265 календарных дней).

В соответствии с п. 1.1 данного договора цедент передает цессионарию следующие права: право взыскания неустойки (пени), рассчитанной в соответствии со ст. 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости»; право взыскания иных платежей, включая неустойки, штрафы и т.д.; права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие, связанные с данным требованием права, в том числе право на заключение договора оказания юридических услуг и взыскания понесенных в связи с этим расходов, а также иных судебных расходов, которые могут возникнуть в процессе осуществления данного права.

Дополнительным соглашением к договору уступки от 03.04.2017 цедент дополнительно передал, а цессионарий принял право требования неустойки и штрафа за период с 21.01.2017 по 18.04.2017.

09.02.2017 третье лицо обратилось в Управление Росреестра по Республике Татарстан с заявлением о государственной регистрации договора уступки права требования № 20-01/17 от 20.01.2017.

Сообщением от 22.02.2017 №16/097/001/2017-14835 Управление Росреестра по Республике Татарстан уведомило третье лицо о том, что 22.02.2017 ему отказано в государственной регистрации соглашения об уступке требования по договору, не связанному с отчуждением имущества на объект недвижимого имущества, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, пр. Победы, кадастровый номер 16:50:060102:52, на том основании, что уступка права требования взыскания неустойки (пени) не подлежит государственной регистрации в соответствии с законом.

Факт оплаты объекта долевого участия ответчиком не оспаривается.

Кроме того, как пояснил ответчик в судебном заседании, объект долевого участия третьему лицу не передан.

Истец производит начисление неустойки за периоды с 01.05.2016 по 20.01.2017г., с 01.01.2017 по 18.04.2017г. (заявленном в судебном заседании 19.04.2017г.).

Истцом в адрес ответчика была направлена претензия (уведомление об уступке права требования) с просьбой выплатить неустойку (л.д.18, 45), которая последним оставлена без удовлетворения.

Исследовав имеющиеся в деле доказательства, проверив обоснованность доводов, изложенных в исковых заявлениях, заслушав объяснения представителей сторон, суд приходит к следующим выводам.

На основании статьи 309 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом, в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В соответствии с частью 1 статьи 4 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" по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

В соответствии с п. 2.2 указанного договора срок передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства - до 30.04.2016г.

Доказательств передачи объекта долевого участия третьему лицу в материалах дела отсутствуют, кроме того, ответчик в судебном заседании 30.03.2017 пояснил, что квартира в собственность третьего лица не передана.

В соответствии с частью 1 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 Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором.

Частью 2 статьи 6 вышеназванного федерального закона 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.

Таким образом, факт просрочки ответчиком своих обязательств перед третьим лицом подтверждается материалами дела и у третьего лиц, в силу закона, есть право требования с ответчика установленной законом неустойки за просрочку исполнения договорных обязательств.

Согласно части 1 и 2 статьи 382 ГК Российской Федерации право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона.

Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу статьи 384 ГК Российской Федерации, 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 неуплаченные проценты.

Право требования взыскания неустойки в спорный период передано третьим лицом истцу по договору уступки права требования №20-01/17 от 20.01.2017 с дополнительным соглашением к договору уступки от 03.04.2017.

В сложившейся правовой ситуации, право требования указанной неустойки по договору уступки права требования перешло к истцу.

Факт просрочки в исполнении застройщиком обязательства по передаче объекта участнику в установленный договором срок подтвержден материалами дела и не оспаривается ответчиком.

В рамках рассматриваемого иска истец просит взыскать с ответчика неустойку за период с 01.05.2016 по 18.04.2017г. в общей сумме 503 793 рубля 03 копейки.

Ответчиком заявлено ходатайство о снижении подлежащей взысканию с него неустойки по статье 333 ГК Российской Федерации ввиду несоразмерности ее размера последствиям нарушенного обязательства и тяжелого финансового положения.

Судом по заявлению ответчика исследован вопрос о снижении неустойки применительно к ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пунктом 69 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», установлено, что подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как разъяснено в пункте 71 вышеуказанного постановления, если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Рассматривая заявление ответчика о несоразмерности предъявленного ко взысканию размера неустойки, арбитражный суд учитывает, что из материалов дела не усматривается возникновение у участников долевого строительства каких-либо существенных неблагоприятных последствий, вызванных вменяемым ненадлежащим исполнением не денежного обязательства.

Предусмотренное законом право суда уменьшать неустойку не может расцениваться как направленное на умаление воли сторон договора. Предоставляя суду право уменьшить размер неустойки, закон не определяет критерии и пределы ее соразмерности.

Определение несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства осуществляется судом по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Между тем превращение института неустойки в способ обогащения кредитора недопустимо и противоречит ее компенсационной функции.

В то же время арбитражный суд принимает во внимание, что отказ во взыскании законной неустойки за указанное нарушение может в дальнейшем стимулировать ответчика к неисполнению взятых на себя обязательств, что является недопустимым.

Таким образом, поскольку неустойка носит компенсационный характер ее размер ее с учетом длительности вменяемого нарушения по настоящему делу является чрезмерным, а также ее размер несоразмерен последствиям нарушения обязательства, суд считает возможным уменьшить ее размер в порядке статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до 150 000 руб., поскольку такой размер неустойки обеспечивает соблюдение баланса интересов сторон.

Истцом также заявлено требование о взыскании с ответчика штрафа, предусмотренного абзацем 1 пункта 6 статьи 13 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» №2300-1 от 7 февраля 1992 года.

Судом установлено, что требование об оплате неустойки было предъявлено ООО «Юридическая компания «Фурман и партнеры».

Согласно п.9 ст.4 Федерального Закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» к отношениям, вытекающим из договора, заключенного гражданином - участником долевого строительства исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной настоящим Федеральным законом.

Закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» согласно преамбуле, регулирует отношения, возникающие между потребителями и изготовителями, исполнителями, импортерами, продавцами при продаже товаров (выполнении работ, оказании услуг), устанавливает права потребителей на приобретение товаров (работ, услуг) надлежащего качества и безопасных для жизни, здоровья, имущества потребителей и окружающей среды, получение информации о товарах (работах, услугах) и об их изготовителях (исполнителях, продавцах), просвещение, государственную и общественную защиту их интересов, а также определяет механизм реализации этих прав. Потребитель - гражданин, имеющий намерение заказать или приобрести либо заказывающий, приобретающий или использующий товары (работы, услуги) исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии со статьей 383 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускается переход к другому лицу прав, неразрывно связанных с личностью кредитора.

Исходя из анализа указанных и буквального толкования вышеназванных норм права, арбитражный суд приходит к выводу о том, что общество с ограниченной ответственностью «Юридическая компания «Фурман и партнеры» не являясь потребителем по смыслу Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей», не могло приобрести право требования штрафа за не выплату в добровольном порядке неустойки за нарушение обязательства по передаче помещения должникам.

В силу изложенных обстоятельств, арбитражный суд считает исковое требование о взыскании неустойки соразмерным, разумным и справедливым в сумме 150 000 рублей подлежащим удовлетворению, а требование о взыскании штрафа – подлежащим отклонению.

Аналогичная позиция изложена в постановлении Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.04.2017 по делу № А65-27690/2016.

Расходы по оплате госпошлины в соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд относит на ответчика пропорционально размеру удовлетворенных требований.

руководствуясь ст. ст. 110, 112, 167-176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить частично.

Взыскать общества с ограниченной ответственностью "Жилой комплекс "Победа" (ОГРН 1131690012288, ИНН 1655264253) в пользу общества с ограниченной ответственностью "Фурман и партнеры" (ОГРН 1151690011989, ИНН 1659156097) 150000 рублей неустойки.

В остальной части иска отказать.

Взыскать общества с ограниченной ответственностью "Жилой комплекс "Победа" (ОГРН 1131690012288, ИНН 1655264253) 12076 рублей госпошлины в доход бюджета.

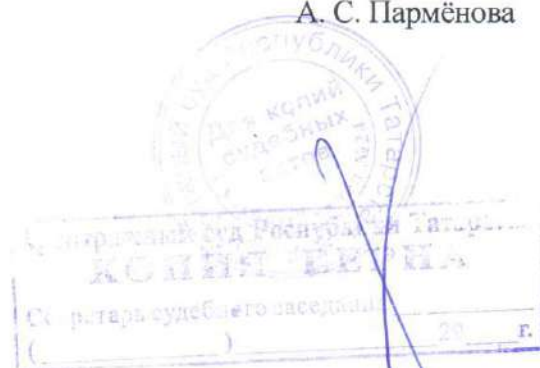
Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Фурман и партнеры" (ОГРН 1151690011989, ИНН 1659156097) 6038 рублей госпошлины в доход бюджета.

Исполнительные листы выдать после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый Арбитражный апелляционный суд в месячный срок.

Судья

А. С. Пармёнова



Решение

1903/2646/2017

А65-2883/2017 (Парменова А.С., 5Г)

Арбитражный суд Республики Татарстан

ПКО ФМ

420202

ул.Ново-Песочная, д.40,

г.Казань, Республика Татарстан

420107

ПОЧТА РОССИИ



420937 09 49132 9



28.04.2017

КАЗАНЬ

420202



Общество с ограниченной ответственностью
"Фурман и партнеры", г. Казань
а/я 15 (для Фурмана А.В.)

г.Казань

РТ

Россия

420049

ЗАКАЗНОЕ ПИСЬМО С ПРОСТЫМ УВЕДОМЛЕНИЕМ

СУДЕБНОЕ

= 420049

