



**Арбитражный суд Московской области
107053, ГСП 6, г. Москва, проспект Академика Сахарова, д.18**

<http://asmo.arbitr.ru/>

**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

28 июля 2015 года

Дело №А41-31232/15

Резолютивная часть объявлена 16 июля 2015 года

Полный текст решения изготовлен 28 июля 2015 года

Арбитражный суд Московской области в составе:

председательствующий судья Н.В.Плотникова, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Пономаревой И.В., рассмотрев в судебном заседании дело по заявлению Ип Силкин А. А. к ООО "Просперити"

При участии в судебном заседании - согласно протоколу от 16 июня 2015 года,

У С Т А Н О В И Л :

ИП Силкин А.А. обратился в Арбитражный суд Московской области с иском к ООО "Просперити" о взыскании неустойки в размере 578 985 руб., расходы по госпошлине в размере 14 580 руб., процентов за пользование чужими денежными средствами по ставке рефинансирования Банка России в размере 8.25 % на всю взыскиваемую сумму с момента вступления судебного акта в законную силу и до его фактического исполнения.

В качестве третьего

В судебном заседании, состоявшемся 09.07.2015, судом в порядке ст. 163 АПК РФ объявлен перерыв, 16.07.2015 судебное заседание после окончания перерыва продолжено.

В судебном заседании истец настаивал на иске, возражал против снижения неустойки в порядке ст. 333 ГК РФ.

Ответчик простив иска возражал, заявил о снижении неустойки в порядке ст. 333 ГК РФ, представил контррасчет.

Выслушав участников процесса, исследовав и оценив представленные доказательства, арбитражный суд приходит к следующему.

Из материалов дела следует, что 17.12.2012 между ООО «Просперити» (Застройщик) и гр. Бугреевым Дмитрием Владимировичем (Участник) был заключен договор № 133 участия в долевом строительстве нежилого здания (помещения), который был зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, картографии по Московской области 26.12.2012, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись №50-50-12/124/2012-012. Согласно п. 4.1.3. срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - не позднее 31 декабря 2013 г. Как указал истец, на данный момент квартира не передана Участнику долевого строительства.

17.04.2015 между ИП Силкиным Алексеем Александровичем и Бугреевым Дмитрием Владимировичем был заключен договор № 01 уступки права требования (далее по тексту - договор уступки) по договору участия в долевом строительстве нежилого здания (помещения) № 133 от 17.12.2012.

22.04.2015 договор уступки был зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области за номером 50-50/012-50/012/003/2015-408/1.

В рамках указанного договора к ИП Силкину А.А. как к цессионарию перешли следующие права и обязанности: Цедент уступает, а Цессионарий принимает права (требования) к ООО «Просперити», ОГРН 1055005114460, ИНН 5029082502, в дальнейшем именуемое "Застройщик", уплаты неустойки (пени) в размере 578 985 (пятьсот семьдесят восемь тысяч девятьсот восемьдесят пять) рублей 00 копеек за нарушение передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства за период с 03.06.2014 по 17.04.2015, начисленных на основании 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 участия в долевом строительстве нежилого здания (помещения) от 17.12.2012 № 133, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 26.12.2012, о чем в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесена запись № 50-50 12/124/2012-012.

Право требования неустойки передается в отношении нежилого помещения (апартаментов), условный номер 62, первая секция, этаж - 10, количество комнат - 1, площадь нежилой помещения-апартаментов (проектная) - 42,9 кв. м., апартаменты находятся многофункциональном торгово-административном комплексе в составе здание 3-17, состоящий из 3-х этажной торгово-развлекательной и 17-ти этажной

офисной части, с эксплуатируемым подвальным этажом, площадью 82 152 кв.м., строительство которого осуществляется Застройщиком по адресу: Московская область, г. Мытищи, Шараповский проезд, владение 2.

24.04.2015 Цедент вручил Ответчику уведомление о состоявшейся переуступке права требования, с приложением договора цессии № 01 от 17.04.2015. Также 24.04.2015 истцом была подана Ответчику Претензия с требованием о погашении суммы долга в добровольном порядке.

В соответствии с п. 2 ст. 6 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" 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.

В соответствии с Указанием Банка России от 13.09.2012 г. № 2873-У "О размере ставки рефинансирования Банка России" ставка рефинансирования ЦБ РФ составляет 8,25 %.

С учетом изложенного, 1/300 ставки рефинансирования составляет 0,0275 ($8,25/300=0,0275$), двойной размер составляет 0,055 ($0,0275 * 2=0,055$), т.е. ставка неустойки равна - 0,055% за каждый день просрочки передачи квартиры участнику строительства.

Согласно п. 4.1.3. срок передачи Застройщиком Объекта долевого строительства Участнику долевого строительства - не позднее 31.12.2013, следовательно, начало периода просрочки с 03.06.2014, окончание периода просрочки – 17.04.2015, дата заключения договора цессии, итого 319 дней, следовательно, размер неустойки, подлежащей взысканию, составляет 578 985 руб.

Пунктом 1 ст. 382 ГК РФ предусмотрена возможность передачи права (требования), которое принадлежит кредитору на основании обязательства, другому лицу по сделке (уступка требования).

Причем, если иные правила не предусмотрены законом или договором, право первоначального требования перейдет к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода (ст. 384 ГК РФ).

Следовательно, стороны могут прийти к соглашению об уступке части, а не всего права.

Право переходит в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту такого перехода (ст. 384 ГК РФ).

Поэтому к новому кредитору переходят права, которые обеспечивают исполнение обязательства, а также другие права, связанные с требованием, в том числе право на неуплаченные проценты.

Также, необходимо отметить, что согласно условий договора цессии, Истцу передано только право требования штрафных санкций, стороны договора долевого участия в строительстве остаются прежними.

В соответствии со ст. 382 ГК РФ (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования). Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с п. 2 ст. 389 ГК РФ, уступка требования по сделке, требующей государственной регистрации, должна быть зарегистрирована в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом.

Проанализировав изложенное в совокупности, арбитражный суд приходит к выводу о том, что у Ответчика возникла обязанность оплатить неустойку (пеню) в размере 578 985 руб. за ненадлежащее исполнение п. 4.1.3 договора долевого участия в строительстве жилого дома. Поскольку факт нарушения ответчиком сроков передачи квартиры подтверждается представленными в материалы дела доказательствами, при этом суд признает уступку истцу прав требований к ответчику по договору от 17.04.2015 состоявшейся, постольку требование истца о взыскании неустойки в указанном размере подлежит удовлетворению.

Ответчиком заявлено ходатайство о снижении размера пени в порядке ст. 333 ГК РФ.

Истец возражал против удовлетворения данного ходатайства.

Ст. 333 ГК РФ устанавливает право суда снизить размер предъявленной ко взысканию неустойки, как размера ответственности за ненадлежащее исполнение обязательства.

Гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение, а право снижения размера неустойки предоставлено суду в целях устранения явной ее несоразмерности последствиям нарушения обязательств независимо от того, является неустойка законной или договорной.

Согласно п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 22.12.2011 N 81 "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации" при рассмотрении вопроса о необходимости снижения неустойки по заявлению ответчика на основании статьи 333 ГК РФ судам следует исходить из того, что неисполнение или ненадлежащее исполнение должником денежного обязательства позволяет ему неправомерно пользоваться чужими денежными средствами. Поскольку никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, условия такого пользования не могут быть более выгодными для должника, чем условия пользования денежными средствами, получаемыми участниками оборота правомерно (например, по кредитным договорам).

Разрешая вопрос о соразмерности неустойки последствиям нарушения денежного обязательства и с этой целью определяя величину, достаточную для компенсации потерь кредитора, суды могут исходить из двукратной учетной ставки (ставок) Банка России, существовавшей в период такого нарушения. Вместе с тем для обоснования иной величины неустойки, соразмерной последствиям нарушения обязательства, каждая из сторон вправе представить доказательства того, что средний размер платы по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями субъектам предпринимательской деятельности в месте нахождения должника в период нарушения обязательства, выше или ниже двукратной учетной ставки Банка России, существовавшей в тот же период. Снижение судом неустойки ниже определенного таким образом размера допускается в исключительных случаях, при этом присужденная денежная сумма не может быть меньше той, которая была бы начислена на сумму долга исходя из однократной учетной ставки Банка России.

Снижение неустойки ниже однократной учетной ставки Банка России на основании соответствующего заявления ответчика допускается лишь в экстраординарных случаях, когда убытки кредитора компенсируются за счет того, что размер платы за пользование денежными средствами, предусмотренный условиями обязательства (заем, кредит, коммерческий кредит), значительно превышает обычно взимаемые в подобных обстоятельствах проценты.

Таким образом, низший предел (величина) неустойки определен в размере однократной учетной ставки Банка России. При этом суд не лишен права при применении статьи 333 ГК РФ исходить из двукратного размера учетной ставки Банка России.

Суд исходит из того, что неустойка не должна являться способом получения прибыли от контрагента и должна быть направлена на соблюдение баланса интересов контрагентов гражданско-правовой сделки. Поэтому при определении подлежащей взысканию неустойки суд должен установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и отрицательными последствиями, наступившими для кредитора в результате нарушения обязательства.

Однако 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.

Степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, в силу чего только суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела, как того требуют положения ст. 71 АПК РФ.

По смыслу названной нормы закона, уменьшение неустойки является правом, а не обязанностью суда, а наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности, определяется судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Доказательств, свидетельствующих о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства ответчиком суду не представлено.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу о том, что оснований для снижения неустойки в порядке ст. 333 ГК РФ не имеется.

Кроме того, истцом так же заявлены ко взысканию проценты за пользование чужими денежными средствами начисленные на всю взыскиваемую сумму с момента вступления судебного акта в законную силу и до его фактического исполнения.

В обоснование данного требования истец ссылается на положения п. 2 Постановления Пленума ВАС от 04.04.2014 N 22.

Между тем, Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" пункт 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 N 22 "О некоторых вопросах присуждения взыскателю денежных средств за неисполнение судебного акта" признан неподлежащим применению.

При таких обстоятельствах, правовых оснований для удовлетворения данного требования не имеется, в данной части иска суд отказывает.

Расходы по оплате государственной пошлины в соответствии со ст. 110 АПК РФ возлагаются на ответчика.

Руководствуясь статьями ст. 110,167-170, 176, 211 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

Взыскать с ООО "Просперити" в пользу Индивидуального предпринимателя Силкина А.А. неустойку в размере 578985 руб., расходы по госпошлине в размере 14 580 руб. в остальной части отказать.

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

Судья

Н.В.Плотникова