

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации
МОТИВИРОВАННОЕ РЕШЕНИЕ**

г. Москва
04 апреля 2019 года

Дело № А40-307075/18-11-2663

Арбитражный суд г.Москвы в составе:

Судьи Дружининой В.Г. единолично

рассмотрев дело в порядке упрощенного производства по иску ЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (103006 МОСКВА ГОРОД УЛИЦА КАРЕТНЫЙ РЯД 2/1 , ОГРН: 1027700149410, ИНН: 7707058720, дата рег. 22.08.2002)

к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СЭСМА» (123290 МОСКВА ГОРОД НАБЕРЕЖНАЯ ШЕЛЕПИХИНСКАЯ ДОМ 14, ОГРН: 1157746314560, ИНН: 7703354366, дата рег. 07.04.2015) о взыскании по договору № 59-36 от 27.01.2014 г. пени на основании п. 5.1 договора в размере 748 202 руб. 20 коп. без вызова сторон

УСТАНОВИЛ:

Истец ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ обратился в суд с иском к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СЭСМА» о взыскании по договору № 59-36 от 27.01.2014 г. пени на основании п. 5.1 договора в размере 748 202 руб. 20 коп.

Определением от 25.12.2018 исковое заявление принято к рассмотрению в порядке упрощенного производства.

Ответчик представил отзыв на иск, заявил ходатайство о снижении неустойки и применении ст. 333ГК РФ.

21.02.2019 судом принята резолютивная часть решения по делу, рассматриваемому в порядке упрощенного производства в порядке ст. 229 АПК РФ.

В соответствии с ч. 2 ст. 229 АПК РФ по заявлению лица, участвующего в деле, по делу, рассматриваемому в порядке упрощенного производства, арбитражный суд составляет мотивированное решение.

Заявление о составлении мотивированного решения арбитражного суда может быть подано в течение пяти дней со дня размещения решения, принятого в порядке упрощенного производства, на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет". В этом случае арбитражным судом решение принимается по правилам, установленным главой 20 настоящего Кодекса, если иное не вытекает из особенностей, установленных настоящей главой.

ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ посредством заполнения электронной формы через систему подачи документов «Мой арбитр» обратился в Арбитражный суд г. Москвы с заявлениями о составлении мотивированного решения арбитражного суда.

Поскольку заявления о составлении мотивированного решения поступили в сроки установленные ч. 2 ст. 229 АПК РФ, заявление подлежит удовлетворению.

Исследовав и оценив письменные доказательства, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению в части по следующим основаниям.

Из материалов дела усматривается, что между Департаментом городского имущества города Москвы (далее - Департамент) и ООО «СЭСМА» заключен договор купли-продажи от 27.01.2014 г. № 59-36 (далее - Договор) на нежилое помещение общей площадью 288,4 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, Шелепихинская наб., д. 14.

В соответствии с п. 1.1 Договора продавец - Департамент обязуется продать, а покупатель - ООО «СЭСМА» обязуется принять и оплатить стоимость имущества, расположенного по адресу: : г. Москва, Шелепихинская наб., д. 14 (далее - Объект).

Согласно пункту 3.1 Договора стоимость Объекта составляет 24 476 695 руб.

В соответствии с пунктом 3.2 договора оплата стоимости Объекта осуществляется в рассрочку в течение трех лет со дня заключения договора купли-продажи.

Как на то ссылается истец и установлено судом, платежи по договору ответчиком своевременно не вносятся.

Статьями 309, 310 и 408 ГК РФ предусмотрено, что обязательства должны исполняться надлежащим образом, односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается и только надлежащее исполнение прекращает обязательство.

Согласно ст. 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержан нем вещи должника, поручительством, независимой гарантией, задатком, обеспечительным платежом и другими способами, предусмотренными законом или договором.

Статьей 330 ГК РФ установлено, что неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитор) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Согласно пункту 5.1 договора за нарушение сроков оплаты, предусмотренных 3.4 Договора, продавец вправе требовать с покупателя уплаты неустойки (пени) в размере 0,5 % от неуплаченной суммы (п.3.1 Договора) за каждый день просрочки.

На основании п. 5.1 договора истец произвел расчет пени за несвоевременное внесение платежей в размере 748 202 руб. 20 коп.

Расчет неустойки истца судом проверен, арифметически и методологически выполнен верно.

Обращаясь в суд с настоящими требованиями истец указывает на то, что размер ставки пени 0,5% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки составляет 182,5% годовых, что не соответствует критерию разумности и является чрезмерным.

Данный размер ставки более чем в 18 раз превышает установленный Банком России размер учетной ставки за период допущенной просрочки, а также более чем в 10 раз средний размер ставок по краткосрочным кредитам на пополнение оборотных средств, выдаваемым кредитными организациями субъектам предпринимательской деятельности.

Наличие остатка задолженности по договору купли-продажи в виде начисленной Департаментом неустойки в размере 748 202 руб. 20 коп. является обременением и нарушает права общества на разумную меру ответственности, так как размер начисленной неустойки несоразмерен последствиям краткосрочного нарушения обязательств.

В соответствии с п.4.1 договора купли-продажи приобретенное обществом нежилое помещение находится в залоге в обеспечение исполнения обязательств по его оплате. Несмотря на произведенную в полном объеме оплату по договору, начисление Департаментом неустойки, несоразмерной последствиям нарушения, препятствует погашению залога и также нарушает права общества. В суд с самостоятельным иском о взыскании начисленной неустойки Департамент не обращается, в связи с чем, общество

не имеет иной возможности погасить соразмерный размер неустойки и прекратить залог в отношении объекта, кроме как заявить самостоятельные требования о снижении неустойки.

При оценке соразмерности начисленной Департаментом суммы неустойки последствиям нарушения обязательства, как полагает истец, следует учитывать также то обстоятельство, что договором купли-продажи предусмотрено начисление процентов за предоставленную рассрочку в размере одной трети ставки рефинансирования ЦБ РФ (п.3.3 договора).

В соответствии с разъяснениями пункте 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 22 декабря 2011г. N81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» 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, предшествовавшей в период такого нарушения.

В этой связи, истец полагает правомерным уменьшить неустойку (пени) по договору купли-продажи недвижимости (нежилого помещения) № 59-36 от 27.01.2014 г., начисленную Департаментом городского имущества города Москвы до 149 640 руб. 44 коп.

Оценивая представленные по делу доказательства, доводы и возражения сторон, суд приходит к следующему:

В соответствии с пунктом 1 статьи 11 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации защите в арбитражном суде подлежат нарушенные или оспариваемые права и законные интересы.

Защита гражданских прав осуществляется способами, предусмотренными статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Выбор способа защиты нарушенного права осуществляется истцом, однако избранный истцом способ защиты должен действительно привести к восстановлению нарушенного материального права или реальной защите законного интереса истца.

В данном случае, суд учитывает, что истец не может обратиться с иском об изменении пункта 5.1 договора купли-продажи, в котором определен размер штрафных санкций за нарушение сроков оплаты имущества, так как в данном случае такой способ защиты права не предусмотрен законом.

Согласно п.2 ст.450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

Согласно ст.451 ГК РФ существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения, если иное не предусмотрено договором или не вытекает из его существа.

Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях.

Перечисленный выше перечень оснований для изменения договора является исчерпывающим.

Учитывая положения названных норм права, а также то, что Федеральный Закон от 22.07.2008г. №159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества...» не содержит норм, которые предоставляли бы сторонам право на изменение условий заключенного договора, предъявление иска об изменении п.5.1 договора не представляется возможным.

Следовательно, снижение неустойки в порядке, предусмотренном ст.333 ГК РФ, является единственным способом защиты права покупателя на установление разумного размера неустойки по договору.

Начисление несоразмерной неустойки нарушает право истца на ее оплату в разумном размере и, как следствие, воспрепятствует погашению залога.

В соответствии с п.4.1 договора купли-продажи приобретенное истцом нежилое помещение находится в залоге в обеспечение исполнения обязательств по его оплате.

Вместе с тем, истец начисляет неустойку, несоразмерную последствиям просрочки исполнения обязательств по договорам.

В силу обязательств одно лицо (должник) обязано совершать в пользу другого лица (кредитора) определенные действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности (ст.ст.307 и 309 ГК РФ). Обязательства должны исполняться надлежащим образом, только исполнение обязательства, произведенное надлежащим образом, прекращает обязательство (ст.408 ГК РФ). Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается (ст.310 ГК РФ).

В соответствии с частью 1 статьи 329 ГК РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В свою очередь, часть 1 статья 330 ГК РФ устанавливает, что 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.

По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

Наличие задолженности по договору купли-продажи в виде начисленной Департаментом неустойки является обременением и нарушает права истца на разумную меру ответственности, так как ее размер (182,5% годовых) явно несоразмерен последствиям краткосрочного нарушения обязательства.

Буквальное толкование ст.333 ГК РФ позволяет сделать вывод о том, что законодатель не ограничивает должника в правах на обращение в суд за защитой своего права на установление справедливой меры ответственности за нарушение условий заключенного договора.

Право на снижение размера неустойки возникает у должника в силу положений ст.333 ГК РФ, которые и предусматривают возможность снижения судом договорной неустойки, явно несоразмерной последствиям нарушения.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно разъяснениям, изложенным в пунктах 69, 70, 71, 73, 74, 75, 77 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации №7 от 24.03.2016 «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).

По смыслу статей 332, 333 ГК РФ, установление в договоре максимального или минимального размера (верхнего или нижнего предела) неустойки не являются препятствием для снижения ее судом.

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 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.

Снижение размера договорной неустойки, подлежащей уплате коммерческой организацией, индивидуальным предпринимателем, а равно некоммерческой организацией, нарушившей обязательство при осуществлении ею приносящей доход деятельности, допускается в исключительных случаях, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства и может повлечь получение кредитором необоснованной выгоды (пункты 1 и 2 статьи 333 ГК РФ).

Согласно разъяснениям п.74 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 №7 возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор 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.).

Согласно разъяснениям, п. 75 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 24.03.2016 №7 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).

В данном случае суд, основываясь на том, что степень соразмерности начисленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является

оценочной категорией, оценив указанный критерий исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств настоящего дела, пришел к выводу о наличии правовых оснований для снижения заявленного размера неустойки снизив процентную ставку неустойки до 0,1%, в связи с чем, в результате произведенного перерасчета пени будут составлять 149 640 руб. 44 коп.

Суд полагает, что снижение суммы неустойки исходя из 0,1% обеспечит баланс интересов сторон и позволит истцу в должной мере компенсировать имущественные потери в результате нарушения ответчиком своих обязательств по договору. Делая такой вывод, суд принимает во внимание принцип соразмерности гражданско-правовой ответственности последствиям нарушения обязательства, высокий процент неустойки - 0,5%, установленный в договоре, значительность суммы неустойки, предъявленной ко взысканию, являющейся несоразмерной последствиям нарушения обязательства. Кроме того, суд учитывает, что истцом не представлено доказательств наличия существенных негативных последствий, вызванных ненадлежащим исполнением ответчиком обязательств по договору. Поскольку факт несвоевременного исполнения ответчиком денежного обязательства судом установлен и следует из расчета, при этом долг, на который начисляется неустойка при ежемесячном платеже 149 640 руб. 44 коп., в соответствии со статьей 330 Гражданского кодекса Российской Федерации, требование истца о взыскании с ответчика неустойки подлежит удовлетворению частично в сумме в общей сумме 149 640 руб. 44 коп.

Распределение судебных расходов между лицами, участвующими в деле, предусмотрено статьей 110 АПК РФ. В силу пункта 1 данной статьи судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Согласно статье 101 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

На основании статей 307-309, 330 Гражданского кодекса Российской Федерации руководствуясь ст. ст. 65, 70, 167, 170, 176, 226-229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СЭСМА» (ОГРН: 1157746314560, ИНН: 7703354366) в пользу ДЕПАРТАМЕНТА ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (ОГРН: 1027700149410, ИНН: 7707058720) пени в размере 149 640 (сто сорок девять тысяч шестьсот сорок) руб. 44 коп.

В остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СЭСМА» (ОГРН: 1157746314560, ИНН: 7703354366) в доход федерального бюджета госпошлину в размере 5 489 (пять тысяч четыреста восемьдесят девять) руб. 20 коп.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в срок, не превышающий пятнадцати дней со дня его принятия, а в случае составления мотивированного решения арбитражного суда - со дня принятия решения в полном объеме.

Судья

В.Г. Дружинина