



Арбитражный суд Краснодарского края
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Краснодар
28 февраля 2018 г.

Дело № А32-50472/2017

Резолютивная часть решения объявлена 08 февраля 2018 года. Полный текст решения изготовлен 28 февраля 2018 г.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Ташу А.Х., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Котамадзе Е.Н., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Аверина Павла Альбертовича, (ИНН 231114111247, ОГРНИП 317237500167153), Краснодарский край, ст. Крыловская,

к обществу с ограниченной ответственностью «Любимый город», (ИНН 2311148902, ОГРН 1122311010623), г. Краснодар,

о взыскании 704 781 руб.,

при участии в заседании:

от истца: Аверин П.А.-ИП

от ответчика: Святлов А.А.-доверенность от 10.01.2018г.

установил:

Индивидуальный предприниматель Аверин Павел Альбертович обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Любимый город» о взыскании 704 781 руб., в том числе: 469 854 руб. неустойки за период с 01.10.2015г. по 23.12.2016г., 234 927 руб.-штрафа.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 11 января 2018г. принят отказ от исковых требований в части взыскания штрафа в размере 234 927 руб., производство по делу в этой части прекращено.

В судебном заседании истец поддержал исковые требования в полном объеме.

Ответчик представил отзыв на исковое заявление, в котором просил отказать в удовлетворении исковых требований, просил снизить размер неустойки, применив положения ст. 333 ГК РФ.

В судебном заседании, проходившем 08 февраля 2018г., объявлен перерыв до 17 час. 00 мин. 08 февраля 2018г.

Исследовав представленные материалы дела, выслушав пояснения сторон, суд исходит из следующего.

Между Шутовым Владимиром Александровичем (дольщик) и обществом с ограниченной ответственностью «Любимый город» был заключен договор участия в долевом строительстве № 266/213/Л2 от 05.12.2014 (далее договор).

В соответствии с пунктами 1.1.1, 1.1.4, 3.1, 3.3 договора участия в строительстве застройщик обязался своими силами или с привлечением других лиц построить многоквартирный дом - «Два многоэтажных жилых дома», расположенных по адресу: г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. Душистая, 79» и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома передать дольщику однокомнатную квартиру с проектным номером 266, на 13 этаже, в секции – 2 в литере 2 Многоквар-

тирного 16-ти этажного жилого дома в срок: III квартал 2015 года, т.е. не позднее 30 сентября 2015 года.

Цена договора, согласно п. 4.1 договора, составляет 1 582 000 руб.

В соответствии с п. 9.1 договора, в случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства, не связанного с нарушением участником долевого строительства своей обязанности принять объект долевого строительства, застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку (пени) в размере одной сто пятидесятой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

Актом приема – передачи квартиры от 24.12.2016 застройщик передал дольщику объект строительства.

Дольщиком застройщику направлена претензия (требование) об уплате неустойки за период с 01.10.2015 по 23.12.2016. Однако претензия осталась без удовлетворения.

Согласно договору уступки прав (цессии) № 1/8902 от 17 июля 2017 года (далее договор цессии, подписанному Шутовым В.А. (Цедент) и ИП Авериным П.А. (Цессионарий) Цедент уступил, а Цессионарий принял в полном объеме требование к обществу с ограниченной ответственностью «Любимый Город» о взыскании неустойки за период с 01.10.2015 по 23.12.2016 за нарушение предусмотренного договором срока передачи квартиры в размере 469 854 руб. и штрафа за неудовлетворение требований потребителя в добровольном порядке в размере 50 % от взысканной судом суммы.

В порядке досудебного урегулирования спора истец направил в адрес общества с ограниченной ответственностью «Любимый город» претензию с требованием о взыскании неустойки (пени) за нарушение сроков передачи квартиры за период с 01.10.2015 по 23.12.2016.

Неисполнение ответчиком названного требования послужило основанием для обращения предпринимателя в Арбитражный суд Краснодарского края с требованиями в защиту нарушенного права.

При принятии обжалуемого судебного акта, суд исходит из следующего.

По своей правовой природе, заключенный между ответчиком и Шутовым В.А. договор является договором долевого участия в строительстве и регулируется нормами 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 № 214-ФЗ).

По договору участия в долевом строительстве (далее - договор) 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.

Согласно пункту 1 статьи 6 Закона № 214-ФЗ, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

В силу статьи 6 Закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. 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, названная неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

В соответствии с положениями статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации, в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

В соответствии с положениями статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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.

В соответствии с положениями статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации, недопустим односторонний отказ от исполнения обязательства.

В соответствии с положениями статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации, неустойка является одним из способов защиты нарушенного права.

Согласно статье 330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой 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.

Таким образом, в соответствии с положениями статей 307, 309, 310, 330 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также положений статьи 6 Закона № 214-ФЗ, ответчик не освобожден от уплаты неустойки за ненадлежащее исполнение обязательства.

В соответствии с правилами статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В соответствии с нормами статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств. Арбитражный суд оценивает относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности. Никакие доказательства не имеют для арбитражного суда заранее установленной силы.

Просрочка исполнения ответчиком обязательства по своевременной передаче квартиры в соответствии с договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 05.12.2014 №266/213/Л2 подтверждена материалами дела и ответчиком не оспаривается.

Доказательств изменения сторонами условия о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства, равно как и доказательств, свидетельствующих о наличии обстоятельств, освобождающих общество с ограниченной ответственностью «Любимый город» от ответственности за нарушение срока исполнения обязательств по передаче квартиры в материалы дела не представлено.

Поскольку обязательства надлежащим образом исполнены не были, возникло право требовать с ответчика уплаты неустойки за ненадлежащее исполнение им положений договора участия в долевом строительстве № 266/213/Л2 от 05.12.2014 на основании изложенных выше норм права.

В соответствии с положениями пункта 1 статьи 382 Гражданского кодекса Российской Федерации, право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязатель-

ства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

В соответствии с положениями пункта 2 названной статьи, для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

Как следует из материалов дела, cedent воспользовался своим правом и по договору уступки права (требования) передал индивидуальному предпринимателю Аверину П.А. (цессионарий) право требования с общества с ограниченной ответственностью «Любимый город» неустойки, возникшей на основании договора участия в долевом строительстве от 05.12.2014 № 266/213/Л2 в размере 469 854 руб.

В соответствии с положениями статьи 384 Гражданского кодекса 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.

Так как участником долевого строительства является гражданин, то и неустойка, установленная частью 2 статьи 6 Закона № 214-ФЗ, должна исчисляться по формуле $((1 / 300 \times (\text{ставка рефинансирования}) \times (\text{цена договора}) \times (\text{количество дней просрочки})) \times 2)$.

Согласно представленного истцом расчета сумма неустойки, рассчитанная в соответствии с условиями договора, за период с 01.10.2015 по 23.12.2016 составляет 469 854 руб.

Общество с ограниченной ответственностью «Любимый город» является коммерческой организацией, исполнение Договора связано с осуществлением предпринимательской деятельности. Доказательства наличия оснований для освобождения ответчика от ответственности за нарушение сроков передачи дольщику объекта не представлены.

Вместе с тем, суд принимает во внимание ходатайство ответчика о снижении неустойки, а также соотнося стоимость объекта долевого строительства по договору и сумму начисленной неустойки, которая составляет четверть от стоимости квартиры, считает возможным применить положения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и снизить размер взыскиваемой неустойки, что, по мнению суда, обеспечивает разумный баланс в интересах сторон.

В соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка, финансовая санкция и штраф явно несоразмерны последствиям нарушенного обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Неустойка является одной из мер ответственности за нарушение обязательства.

Так, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения 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.

Согласно пункту 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» (далее - Постановление № 7) 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 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности, по сравнению с последствиями нарушения обязательств, является одним из предусмотренных в законе правовых способов, направленных против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки.

С учетом позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в Определении от 21.12.2000 № 263-О, положения части 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации содержат не право, а обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Из разъяснений, данных в пункте 75 Постановления № 7 следует, что 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 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Наличие оснований для снижения и определение критериев соразмерности определяются судом в каждом конкретном случае самостоятельно, исходя из установленных по делу обстоятельств.

Критериями установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент неустойки, значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательства, длительность неисполнения обязательства и другие обстоятельства.

Суд, оценив представленные в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исходя из анализа всех обстоятельств дела, учитывая заявление ответчика о применении статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, приняв во внимание, в том числе и срок неисполнения обязательства, сумму договора, приходит к выводу о снижении подлежащей взысканию неустойки, что, учитывая конкретные обстоятельства дела, отвечает требованиям разумности и справедливости, способствует восстановлению прав истца вследствие нарушения ответчиком обязательств по договору участия в долевом строительстве, выразившееся в не передаче объекта в установленные договором сроки.

Согласно пункту 1 Указания Центрального банка Российской Федерации от 11.12.2015 № 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России» с 01.01.2016 значение ставки рефинансирования Банка России приравнивается к значению ключевой ставки Банка России, определенному на соответствующую дату.

В период с 19.09.2016 по 27.03.2017 ставка рефинансирования и ключевая ставка Банка России составляла 10% (Указание Центрального банка Российской Федерации от 11.12.2015 № 3894-У «О ставке рефинансирования Банка России и ключевой ставке Банка России»).

С учетом изложенного при расчете неустойки, подлежащей взысканию с ответчика, суд определяет ставку рефинансирования, действовавшую на день исполнения обществом своих обязательств по передаче квартиры.

Следовательно, с ответчика в пользу истца подлежит взысканию неустойка в размере 234 927 руб. за период с 01.10.2015 по 23.12.2016.

В силу ст. 106, 110 АПК РФ расходы по оплате государственной пошлины, связанной с подачей иска, подлежат взысканию с ответчика в пользу истца пропорционально удовлетворенным требованиям.

Согласно п. 21 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.01.2016 N 1 «О некоторых вопросах применения законодательства о возмещении издержек, связанных с рассмотрением дела» положения процессуального законодательства о пропорциональном возмещении (распределении) судебных издержек (ст. 110 АПК РФ) не подлежат применению при разрешении требования о взыскании неустойки, которая уменьшается судом в связи с несоразмерностью последствиям нарушения обязательства, получением кредитором необоснованной выгоды (ст. 333 ГК РФ).

Определением арбитражного суда от 22.11.2017 истцу предоставлена отсрочка уплаты государственной пошлины.

Поскольку исковые требования удовлетворены, то с ответчика в доход федерального бюджета подлежит взысканию государственная пошлина в размере 12 397 руб. (без учета применения положений ст. 333 ГК РФ)

Руководствуясь статьями 110, 167, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации

Р Е Ш И Л :

Ходатайство ответчика об уменьшении размера неустойки удовлетворить.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Любимый город» в пользу индивидуального предпринимателя Аверина Павла Альбертовича 234 927 руб. неустойки.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Любимый город» в доход федерального бюджета сумму государственной пошлины в размере 12 397 руб.

Решение арбитражного суда, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в течение месяца после его принятия.

Судья

А.Х. Ташу