



**Арбитражный суд Краснодарского края
Именем Российской Федерации**

**Решение
арбитражного суда первой инстанции**

г. Краснодар

Дело № А32-33164/2020

Резолютивная часть решения объявлена 17.11.2020 г.

Полный текст решения изготовлен 24.11.2020 г.

Судья Арбитражного суда Краснодарского края Гречко О.А.

При ведении протокола судебного заседания помощником судьи Амбелиди В.А.

рассмотрел в открытом судебном заседании дело на основании искового заявления ИП Аверина П.А. (АВЕРИН ПАВЕЛ АЛЬБЕРТОВИЧ ОГРНИП: 317237500167153, ИНН: 231114111247, Дата присвоения ОГРНИП: 22.05.2017)

к ООО СЗ "ССК" (ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "СПЕЦСТРОЙКУБАНЬ" 350910, КРАЙ КРАСНОДАРСКИЙ, ГОРОД КРАСНОДАР, УЛИЦА ИМ. ФАДЕЕВА (ПАШКОВСКИЙ ЖИЛОЙ МАССИВ ТЕР, ДОМ 212, ОФИС 110, ОГРН: 1122308012606, Дата присвоения ОГРН: 17.12.2012, ИНН: 2308195067, КПП: 231201001, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР: Мелишев Александр Иванович)

третье лицо:

Щёголева Ф.К.

о взыскании неустойки в размере 92 374 руб. 56 коп. за период с 03.12.2019 г. по 02.04.2020 г. и почтовых расходов в размере 250 руб. 50 коп. (с учетом уточнений)

при участии:

истец: АВЕРИН ПАВЕЛ АЛЬБЕРТОВИЧ, паспорт

установил:

ИП Аверин П.А. обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с требованиями к ООО СЗ "ССК" о взыскании неустойки в размере 92 374 руб. 56 коп. за период с 03.12.2019 г. по 02.04.2020 г. и почтовых расходов в размере 250 руб. 50 коп. (с учетом уточнений)

Исковые требования мотивированы ненадлежащим исполнением ответчиком договорных обязательств в части соблюдения сроков передачи квартиры в рамках договора долевого строительства. Право требования перешло истцу на основании договора уступки права требования.

Ответчик исковые требования не признает, просит применить ст. 333 ГК РФ.

Суд, исследовав собранные по делу доказательства, оценив их в совокупности в порядке ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, установил следующее.

Между обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик СпецСтройКубань» (ИНН 2308195067, ОГРН 1122308012606, прежнее наименование ООО «СпецСтройКубань»), далее именуемым Застройщик, ответчик, и

Щеголевой Фаридой Каюмовной, (далее - участник долевого строительства, дольщик, третье лицо) был заключен договор участия в долевом строительстве № В/Л-1ПД/2/УКН413/ЭТ15/2019 от «26» июля 2019 г., зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю (далее - договор участия в строительстве),

В соответствии с пунктами 1.1.1, 1.1.3, 3.2, 3.4, 3.5 договора участия в строительстве Застройщик обязался своими силами и (или) с привлечением других лиц построить 25-этажный жилой дом Литер 1, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0428005:448' по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Бородинская, дом 156/2 (далее - дом), передать участнику долевого строительства квартиру № 413. общей проектной площадью с учетом балкона и лоджии 37.89 кв.м. на 15 этаже во 2 подъезде дома (далее - квартира) не позднее «30» ноября 2019 г.

Согласно Договора стороны согласовали цену, подлежащую уплате Застройщику для строительства Объекта долевого строительства, в размере 2 065 000 руб.

Участником долевого строительства исполнялись обязательства в полном объеме в установленные сроки.

Финансовые обязательства, предусмотренные договором, участник долевого строительства исполнил в полном объеме, в соответствии с условиями договора, оплачена цена договора.

Застройщик свои обязательства по передаче квартиры дольщику в срок не позднее «30» ноября 2019 г. не исполнил.

Ответчик в нарушении договора участия в долевом строительстве объект долевого участия (квартиру) по акту приемки-передачи в указанный в договоре срок по акту не передал, квартира передана по акту от 28.05.2020.

В установленный срок застройщик квартиру не передал, что свидетельствует о нарушении Ответчиком срока передачи квартиры, предусмотренного договором.

Поскольку обязательства в установленный срок не исполнены, у застройщика возникла обязанность в силу ст. 6 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ «О участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации (Закон № 214-ФЗ) оплатить дольщику неустойку.

В соответствии с положениями статей 307, 309, 310, 330 ГК РФ, а также положений ст. 6 Закона N 214-ФЗ, Ответчик не освобожден от уплаты неустойки за ненадлежащее исполнение обязательства.

17.06.2020 г. между истом и третьим лицом заключен договор № 3-5067-20 уступки права требования неустойки, в соответствии с которым истцу перешли от дольщика права требования к застройщику установленной частью 2 статьи 6 Федерального закона Российской Федерации 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» неустойки (пени) за нарушение Застройщиком, установленного договором участия в строительстве срока передачи квартиры за период с 03.12.2019 года по день фактической передачи квартиры.

По мнению истца, он вправе требовать взыскания неустойки в 92 374 руб. 56 коп. за период с 03.12.2019 г. по 02.04.2020 г.

Ответчик надлежащим образом уведомлен о состоявшейся уступке.

Истом в адрес Ответчика было направлено претензионное требование о выплате неустойки в добровольном порядке, которое осталось без ответа и удовлетворения.

На основании изложенного истец обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с требованиями в защиту нарушенного права.

В статье 382 Гражданского кодекса Российской Федерации указано, что 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 соответствии со статьей 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 проценты.

Из положений статьей 388 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что уступка требования кредитором (цедентом) другому лицу (цессионарию) допускается, если она не противоречит закону.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 6 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.10.2007 N 120 "Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации" уступка права (требования) представляет собой замену кредитора в обязательстве. Последствием уступки права (требования) является замена кредитора в конкретном обязательстве, в содержание которого входит уступленное право (требование).

Материалами дела подтвержден факт перехода к истцу права требовать уплаты неустойки с ответчика.

По своей правовой природе, заключенный сторонами договор является договором долевого участия в строительстве и регулируется нормами 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" (далее - Закон N 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 N 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 соответствии с ч. 2 ст. 6 Федерального Закона от 20.12.2004 N 214-ФЗ, 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.

В статье 8 Закона N 214-ФЗ закреплено, что передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства

осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (статья 12 Закона N 214-ФЗ).

В силу ст. 10 Федерального Закона N 214-ФЗ, в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные настоящим Федеральным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Согласно положениям статье 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.

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 (ст. 309 ГК РФ).

В силу статьи 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно ч. 1 ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В соответствии с нормами статьи 71 Кодекса арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Согласно статье 12 ГК РФ взыскание неустойки является одним из способов защиты нарушенного гражданского права.

На основании пункта 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В силу статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

Таким образом, Закон N 214-ФЗ устанавливает законную неустойку за нарушение исполнения обязанности застройщика по своевременной передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства.

Ответчиком объект в установленный срок передан не был, это обстоятельство им не оспаривается.

Как установлено судом и следует из материалов дела, право на взыскание с ответчика неустойки возникло у первоначального кредитора (физического лица) по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома.

Так как просрочка в передаче квартиры была во время, когда участником долевого строительства являлся гражданин, то и неустойка, установленная частью 2 статьи 6 Закона N 214-ФЗ, должна исчисляться по формуле $((1 / 300 \times (\text{ставка рефинансирования}) \times (\text{цена договора}) \times (\text{количество дней просрочки})) \times 2)$.

В рамках настоящего спора истцом заявлено о взыскании неустойки (пени, штрафа) в размере 92 374 руб. 56 коп. за период с 03.12.2019 г. по 02.04.2020 г. (с учетом уточнений), размер ставки применен верно, действующий на дату передачи квартиры.

Суд, проверив расчет истца, считает его выполненным арифметически верно.

Доказательств оплаты ответчиком пени суду не представлено (ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), следовательно, требования истца в части пени обоснованы.

Таким образом, исковые требования о взыскании пени в размере 92 374 руб. 56 коп. за период с 03.12.2019 г. по 02.04.2020 г. подлежат удовлетворению на основании ст. 330 ГК РФ.

Ответчик, возражая против размера заявленной неустойки, заявил о применении статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, в связи с несоразмерностью неустойки заявленной к возмещению последствиям нарушения обязательств ответчиком.

В силу статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Оценив представленные доказательства, доводы сторон, что иск заявлен ИП, суд пришел к выводу об уменьшении размера неустойки исходя и 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ.

Как разъяснено в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7 "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 Гражданского кодекса Российской Федерации).

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).

Снижение размера неустойки в каждом конкретном случае является одним из предусмотренных законом правовых способов, которыми законодатель наделил суд в целях недопущения явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства. Возложение законодателем на суды решения вопроса об уменьшении размера неустойки при ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательств вытекает из конституционных прерогатив правосудия, которое по своей сути признается таковым, поскольку отвечает требованиям справедливости. В этом смысле у суда по существу возникает обязанность установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Таким образом, применяя статью 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд должен установить реальное соотношение предъявленной неустойки и последствий невыполнения должником обязательства по договору, дабы соблюсти правовой принцип возмещения имущественного ущерба, согласно которому не допускается применения мер карательного характера за нарушение договорных обязательств.

Как следует из материалов дела, право на взыскание неустойки в заявленной сумме основано на договоре цессии уступки прав требований неустойки (цессии).

Именно для физического лица, как для участника долевого строительства объекта недвижимости, возникли неблагоприятные последствия из-за нарушения застройщиком срока исполнения обязательства по строительству и передаче ему помещения, указанного

в договоре долевого участия в строительстве.

Уменьшая размер неустойки, суд учитывает баланс интересов сторон, компенсационный характер неустойки и размер основного обязательства, стоимость предмета цессии, а также принцип соразмерности начисленной неустойки последствиям неисполнения обязательств ответчиком и длительности периода начисления неустойки, которая по своей сути является способом обеспечения исполнения обязательств должником и не должна служить средством обогащения кредитора (определение Конституционного суда Российской Федерации от 21.12.2000 N 263-О, Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 6 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.07.1997 N 17 "Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации").

В данном случае последствия неисполнения обязательства по передаче дольщику квартиры для истца выражается в несвоевременном получении денежных средств в виде неустойки, 1/300 ставки ЦБ РФ является соразмерной платой за такое нарушение, исходя из стоимости денежных средств на рынке банковских услуг.

Принимая во внимание конкретные обстоятельства настоящего дела, учитывая компенсационный характер неустойки, судом установлено наличие обстоятельств для снижения размера неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до размера 1/300 ставки рефинансирования, до суммы 46 187 руб. 28 коп.

Исходя из анализа фактических обстоятельств допущенного нарушения, баланса между мерой ответственности, применяемой к ответчику, и оценкой возможных финансовых последствий для каждой из сторон, суд произвел расчет неустойки в соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона N 214-ФЗ, согласно которой 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 контрактов за каждый день просрочки, в связи с чем, снижает размер пени.

В соответствии с пунктом 73 постановления N 7 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). Последним доказательством несоразмерности взысканной судом неустойки последствиям нарушенных обязательств не представлено.

В определении от 17.07.2014 N 1723-О Конституционный Суд Российской Федерации отметил, что неустойка (штраф, пени) как способ обеспечения исполнения обязательств и мера имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение по смыслу статей 12, 330, 332 и 394 Кодекса стимулирует своевременное исполнение обязательств, позволяя значительно снизить вероятность нарушения прав кредитора, предупредить нарушение.

Также, истцом заявлено требование о взыскании почтовых расходов в размере 250 руб. 50 коп.

Право на возмещение судебных расходов возникает при условии фактического несения стороной затрат, связанных с рассмотрением дела в арбитражном суде. При разрешении вопроса о возможности возмещения судебных расходов суд самостоятельно определяет разумные пределы взыскания расходов с другого лица, участвующего в деле, исходя из оценки представленных доказательств, их подтверждающих.

В обоснование заявленных требований истцом предоставлены квитанции на сумму 250 руб. 50 коп. (3 шт.), заявление о взыскании почтовых расходов заявлено обосновано.

С ответчика подлежат взысканию 250 руб. 50 коп. в счет возмещения судебных расходов.

Согласно статье 101 АПК РФ судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

При таких обстоятельствах, с учетом ст.ст. 333.17, 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации, ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд считает необходимым оплату госпошлины отнести на ответчика.

На основании изложенного и, руководствуясь статьями 110, 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

Взыскать с ООО Специализированный застройщик «СпецСтройКубань» в пользу индивидуального предпринимателя Аверина Павла Альбертовича неустойку в размере 46 187 руб. 28 коп., почтовые расходы в сумме 250 руб. 50 коп.

В остальной части в иске отказать.

Взыскать с ООО Специализированный застройщик «СпецСтройКубань» в доход федерального бюджета госпошлину в сумме 3 695 руб.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в порядке апелляционного производства и в порядке кассационного производства в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу решения, через принявший решение в первой инстанции Арбитражный суд Краснодарского края.

Вступившее в законную силу решение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в кассационном порядке, если было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

О.А. Гречко