



Арбитражный суд Краснодарского края
350063, г. Краснодар, ул. Постовая, 32
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Краснодар
«02» декабря 2020 года

Дело № А32-33166/2020

Резолютивная часть решения суда объявлена 25.11.2020.
Полный текст решения суда изготовлен 02.12.2020.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи **Хмелевцевой А.С.**, при ведении протокола судебного заседания помощником судьи **Стаценко В.А.**, проведя судебное заседание по делу по исковому заявлению индивидуального предпринимателя **Аверина Павла Альбертовича** (ИНН 231114111247, ОГРНИП 317237500167153), г. Ейск Краснодарского края к обществу с ограниченной ответственностью специализированому застройщику «**СпецСтройКубань**» (ИНН 2308195067, ОГРН 1122308012606), г. Краснодар третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора:

(1) **Конотопцев Сергей Николаевич**, г. Краснодар
о взыскании неустойки за период с 03.09.2019 по 02.04.2020 в сумме 145 496,40 рубля, а также почтовых расходов в сумме 250,50 рубля (уточненные требования),
при участии в судебном заседании:

от истца: не явился, извещен;

от ответчика: не явился, извещен;

от третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: не явился, извещен;

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель **Аверин Павел Альбертович** (далее – истец) обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с иском заявлением к обществу с ограниченной ответственностью специализированому застройщику «**СпецСтройКубань**» (далее – ответчик) о взыскании неустойки за период с 03.09.2019 по 02.04.2020 в сумме 145 496,40 рублей, а также почтовых расходов в сумме 250,50 рублей (уточненные требования).

Основания требований изложены в исковом заявлении.

Представители сторон в судебное заседание не явились, извещены.

От представителя истца отступило ходатайство о рассмотрении дела в его отсутствие.

Исследовав материалы дела, суд установил следующие обстоятельства, касающиеся существа спора.

Между обществом с ограниченной ответственностью специализированным застройщиком «СпецСтройКубань» (застройщик) и Конотопцевым Сергеем Николаевичем (участник долевого строительства) заключен договор участия в долевом строительстве от 07.05.2019 № В/Л-1/ПД2/УКН378/ЭТ12/2019, по условиям которого застройщик обязался своими силами и (или) с привлечением других лиц построить «Многоэтажный жилой дом» и после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и передать объект долевого строительства (квартиру) участнику долевого строительства не позднее 31.08.2019.

Обязательства по оплате квартиры Конотопцев С.Н. выполнил в полном объеме, в соответствии с порядком расчета, установленным указанным договором.

В соответствии с представленным в материалы дела актом приема-передачи квартиры от 20.05.2020 общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «СпецСтройКубань» передало, а Конотопцев С.Н. принял в собственность однокомнатную квартиру № 118 по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Бородинская, д. 156/2.

Между индивидуальным предпринимателем Авериным Павлом Альбертовичем (цессионарий) и Конотопцевым Сергеем Николаевичем (цедент) заключен договор уступки права требования от 31.03.2020 № 1-5067-20.

В рамках данного договора к индивидуальному предпринимателю Аверину П.А. как к цессионарию перешли права денежного требования цедента с ООО СК «СпецСтройКубань» (в том числе судебного) законной неустойки за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в двойном размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены договора за период с 03.09.2019 по день фактической передачи квартиры.

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «СпецСтройКубань» надлежащим образом уведомлено о состоявшейся уступке заказным почтовым отправлением уведомления от Конотопцевым С.Н. (РПО 35004944126723).

В связи с тем, что квартира в срок, установленный договором, не передана участнику долевого строительства, истец в адрес ответчика направил претензию о выплате задолженности – неустойки за нарушение срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в сумме 183 065,89 рублей в добровольном порядке.

Ответчик оставил данную претензию без ответа и удовлетворения, что послужило основанием обращения в суд с заявлением.

При решении вопроса об обоснованности требований суд руководствуется следующим.

Сложившиеся между сторонами правоотношения регулируются положениями 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).

Согласно пункту 1 статьи 4 Закона № 214-ФЗ 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 силу пункта 3 статьи 4 Закона № 214-ФЗ договор долевого участия в строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено данным Законом.

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.

Согласно части 1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

В силу 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, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи. 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 случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору. В случае, если строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации.

Доказательств изменения сторонами условия о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства, равно как и доказательств, свидетельствующих о наличии обстоятельств, освобождающих ответчика от ответственности за нарушение срока исполнения обязательств по передаче квартиры, суду не представлено. Изложенные ответчиком обстоятельства не освобождают от надлежащего исполнения обязательства перед участниками долевого строительства. При указанных обстоятельствах нарушение застройщиком сроков передачи объекта влечет наступление ответственности в виде уплаты неустойки.

В соответствии со статьей 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.

В соответствии с положениями пункта 1 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. Пунктом 2 названной статьи предусмотрено, что для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором.

В силу 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.

Как следует из пункта 3 статьи 388 Гражданского кодекса Российской Федерации соглашение между должником и кредитором об ограничении или о запрете уступки требования по денежному обязательству не лишает силы такую уступку и не может служить основанием для расторжения договора, из которого возникло это требование, но кредитор (цедент) не освобождается от ответственности перед должником за данное нарушение соглашения.

Таким образом, законом (пункт 3 статьи 388 Гражданского кодекса Российской Федерации) допускается наличие между должником и кредитором соглашения об ограничении или о запрете уступки требования по денежному обязательству. При этом, уступка денежного требования возможна, даже если соглашением между должником и кредитором уступка требования ограничена или запрещена.

Согласно правовой позиции, изложенной в Определении ВС РФ от 28.05.2018 № 305-ЭС17-14583 по делу А40-21062/2017, суд не может отказать в иске цессионарию при отсутствии доказательств нарушения прав должника совершением уступки.

Из материалов дела усматривается, что спора между цедентом и цессионарием относительно заключенного договора уступки прав (цессии) не имеется, а требование цедента об уплате неустойки застройщиком не исполнено ни первоначальному, ни новому кредитору.

Разрешая заявленный спор, суд, руководствуясь положениями статьей 312, 385, 382, 384, 388, 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, делает вывод о действительности договора уступки права требования от 31.03.2020 № 1-5067-20, на основании которого заявлено данное исковое требование, поскольку в договоре участия в долевом строительстве отсутствует условие о запрете уступки, согласованное при его заключении; федеральным законом такой запрет не установлен, а личность кредитора существенного значения для должника в денежном обязательстве не имеет.

В соответствии с частью 2 статьи 6 Закона № 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.

По смыслу приведенной нормы при исчислении неустойки, подлежащей взысканию с застройщика в связи с просрочкой передачи объекта участнику долевого строительства, подлежит применению неустойка, действующая на день исполнения застройщиком обязательства по передаче объекта.

Как следует из материалов дела и не оспаривается сторонами, объект строительства передан его участнику 20.05.2020 по акту приема-передачи квартиры.

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.

С учетом изложенного при расчете неустойки, подлежащей на момент исполнения обязательства взысканию с ответчика, следует руководствоваться ставкой, действовавшей по состоянию на день исполнения обязательства по передаче доли участнику квартиры, то есть по состоянию на 20.05.2020. Ключевая ставка Банка России 20.05.2020 составляла 5,5%.

На применение такого подхода указано Арбитражным судом Северо-Кавказского округа при рассмотрении дела № А32-50743/2017.

Следовательно, с учетом того, что объект передан 20.05.2020 (акт приема-передачи), дата конечного срока начисления неустойки – 20.05.2020.

Истец согласно уточненным требованиям установил период начисления неустойки с 03.09.2019 по 02.04.2020.

Ответчик заявил ходатайство об уменьшении размера неустойки в порядке статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Из материалов дела следует, что при расчете неустойки истец применил 1/150 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

При определении соразмерности предъявленной к взысканию неустойки суд учитывает, что стороной спорного правоотношения стало общество, а не гражданин, сторонами спора являются субъекты предпринимательской деятельности, в отношении которых статьей 6 Закона № 214-ФЗ установлена неустойка вдвое ниже, чем в пользу гражданина.

Суд также учитывает сложившуюся судебную практику применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации при уступке гражданином права требования

неустойки по договору об участии в долевом строительстве многоквартирного дома лицу, осуществляющему предпринимательскую деятельность (в частности, в области приобретения прав требований к должникам и реализации их в судебном порядке).

Как разъяснено в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 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 Кодекса).

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. В силу положений процессуального законодательства суд наделен полномочиями устанавливать фактические обстоятельства дела, в том числе касающиеся наличия критериев для применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Как следует из правовой позиции, отраженной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.07.2014 по делу № А53-10062/2013, неустойка как способ обеспечения обязательства должна компенсировать кредитору расходы или уменьшить неблагоприятные последствия, возникшие вследствие ненадлежащего исполнения должником своего обязательства перед кредитором.

Между тем, превращение института неустойки в способ обогащения кредитора недопустимо и противоречит ее компенсационной функции. Согласно пункту 2 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «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, 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.

На основании изложенного, учитывая компенсационную природу неустойки, применительно к статье 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд считает возможным произвести снижение размера неустойки в 2 раза, т.е. до 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

Таким образом, сумма неустойки, с учетом применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации рассчитывается следующим образом: одна трехсотая ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены договора за период с 03.09.2019 по 02.04.2020 в количестве 213 дней просрочки, что составляет 72 748,20 рубля (5,5% (ключевая ставка)/1/300 * 1 862 950 * 213 дней).

Неустойка в размере 72 748,20 рублей оценивается судом как достаточный размер, с учетом компенсационного характера ответственности, баланса интересов сторон и недопущения получения кредитором необоснованной выгоды за счет должника.

В удовлетворении остальной части заявленного требования следует отказать.

Уменьшая размер неустойки, суд учел баланс интересов сторон, а также принцип соразмерности ответственности последствиям неисполнения обязательств ответчиком.

Аналогичный правовой подход поддержан в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 11.09.2018 № 11-КГ18-21, постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 17.06.2019 по делу № А70-14155/2018.

Согласно пункту 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», рассматривая вопросы о распределении между сторонами расходов по уплате государственной пошлины в случаях уменьшения размера подлежащей взысканию неустойки, арбитражным судам необходимо учитывать, что согласно подпункту 2 пункта 1 статьи 333.22 Налогового кодекса Российской Федерации в цену иска включаются указанные в исковом заявлении суммы неустойки (штрафов, пеней) и проценты.

Если размер заявленной неустойки снижен арбитражным судом по правилам статьи 333 ГК РФ на основании заявления ответчика, расходы истца по государственной пошлине

не возвращаются в части сниженной суммы из бюджета и подлежат возмещению ответчиком исходя из суммы неустойки, которая подлежала бы взысканию без учета ее снижения.

Истцу при обращении в суд предоставлена отсрочка уплаты государственной пошлины. Поскольку истцом правомерно предъявлено требование о взыскании неустойки в размере 145 496,40 рублей и частичный отказ в удовлетворении требований обусловлен снижением размера неустойки по правилам статьи 333 ГК РФ, размер государственной пошлины по иску в данной части составляет 5 365 рублей.

Истец также заявил требование о взыскании с ответчика почтовых расходов на отправку претензии в сумме 250,50 рублей.

Данная сумма подтверждается представленными в материалы дела квитанцией на отправку в адрес ответчика претензии от 10.06.2020 на сумму 82,50, рубля, квитанциями на отправку в адрес ответчика и третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, искового заявления от 01.08.2020 на сумму 84 рублей, от 01.08.2020 на сумму 84 рублей.

С учетом изложенного суд считает обоснованным требование о взыскании почтовых расходов в сумме 250,50 рубля.

Руководствуясь статьями 65, 110, 167 – 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Ходатайство индивидуального предпринимателя Аверина Павла Альбертовича (ИНН 231114111247, ОГРНИП 317237500167153) о рассмотрении дела в его отсутствие – удовлетворить.

Ходатайство общества с ограниченной ответственностью специализированому застройщику «СпецСтройКубань» (ИНН 2308195067, ОГРН 1122308012606) о применении статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации – удовлетворить.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью специализированому застройщику «СпецСтройКубань» (ИНН 2308195067, ОГРН 1122308012606) в пользу индивидуального предпринимателя Аверина Павла Альбертовича (ИНН 231114111247, ОГРНИП 317237500167153) неустойку за период с 03.09.2019 по 02.04.2020 в сумме 72 748,20 рублей, а также почтовых расходов на отправку претензии в сумме 250,50 рубля.

В удовлетворении остальных требований – отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью специализированому застройщику «СпецСтройКубань» (ИНН 2308195067, ОГРН 1122308012606) в доход федерального бюджета 5 365 рублей в счет уплаты государственной пошлины.

Решение суда может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты его принятия.

Судья

А.С. Хмелевцева