



**Арбитражный суд Краснодарского края
Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

**г. Краснодар
17.08.2020г.**

Дело № А32-23050/2020

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Кондратова К.Н., рассмотрев в порядке упрощенного производства по исковому заявлению индивидуального предпринимателя Аверин П.А., г. Краснодар (ОГРНИП: 317237500167153, ИНН: 231114111247, Дата присвоения ОГРНИП: 22.05.2017) к ООО Специализированный застройщик «СпецСтройКубань», г. Краснодар (ОГРН: 1122308012606, Дата присвоения ОГРН: 17.12.2012, ИНН: 2308195067) о взыскании денежных средств в размере 194 842,44 руб.

третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований на предмет спора – Букреева Т.И.

УСТАНОВИЛ:

Индивидуальный предприниматель Аверин П.А., г. Краснодар (ОГРНИП: 317237500167153, ИНН: 231114111247, Дата присвоения ОГРНИП: 22.05.2017) обратился в арбитражный суд с иском к ООО Специализированный застройщик «СпецСтройКубань», г. Краснодар (ОГРН: 1122308012606, Дата присвоения ОГРН: 17.12.2012, ИНН: 2308195067) о взыскании денежных средств в размере 194 842,44 руб.

В силу части 4 статьи 228 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если отзыв на исковое заявление, отзыв на заявление, доказательства и иные документы поступили в суд по истечении установленного арбитражным судом срока, они не рассматриваются арбитражным судом и возвращаются лицам, которыми они были поданы, за исключением случая, если эти лица обосновали невозможность представления указанных документов в установленный судом срок по причинам, не зависящим от них.

В материалы дела поступило заявление ООО Специализированный застройщик «СпецСтройКубань» о составлении мотивированного решения.

Таким образом, Арбитражный суд Краснодарского края приходит к выводу, что в целях проверки законности и обоснованности судебного акта принятого по делу № А32-23050/2020, необходимо изготовить мотивированное решение по настоящему делу.

Ответчиком направлено ходатайство о рассмотрении дела по общим правилам искового производства. В соответствии с пунктом 1 части 5 статьи 227 АПК РФ в порядке упрощенного производства подлежат рассмотрению дела по исковым заявлениям о взыскании денежных средств, если цена иска не превышает для юридических лиц пятьсот тысяч рублей, для индивидуальных предпринимателей двести пятьдесят тысяч рублей.

Согласно части 5 статьи 229 АПК РФ суд выносит определение о рассмотрении дела по общим правилам искового производства или по правилам административного

судопроизводства, если в ходе рассмотрения дела в порядке упрощенного производства удовлетворено ходатайство третьего лица о вступлении в дело, принят встречный иск, который не может быть рассмотрен по правилам, установленным настоящей главой, либо если суд, в том числе по ходатайству одной из сторон, пришел к выводу о том, что: порядок упрощенного производства может привести к разглашению государственной тайны; необходимо выяснить дополнительные обстоятельства или исследовать дополнительные доказательства, а также провести осмотр и исследование доказательств по месту их нахождения, назначить экспертизу или заслушать свидетельские показания; заявленное требование связано с иными требованиями, в том числе к другим лицам, или судебным актом, принятым по данному делу, могут быть нарушены права и законные интересы других лиц.

Как следует из разъяснений, изложенных в пункте 18 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 18.04.2017 N 10 "О некоторых вопросах применения судами положений Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации об упрощенном производстве", если по формальным признакам дело относится к категориям дел, названным в частях 1 и 2 статьи 227 АПК РФ, то оно должно быть рассмотрено в порядке упрощенного производства, о чем указывается в определении о принятии искового заявления (заявления) к производству (часть 2 статьи 228 АПК РФ). Согласие сторон на рассмотрение данного дела в таком порядке не требуется. Само по себе наличие у ответчика возражений относительно рассмотрения спора в порядке упрощенного производства не является основанием для перехода к рассмотрению дела по общим правилам искового производства.

Согласно части 1 статьи 159 АПК РФ заявления и ходатайства лиц, участвующих в деле, по существу заявленных требований и возражений, по всем вопросам, связанным с разбирательством дела, обосновываются лицами, участвующими в деле.

Однако, обращаясь в суд первой инстанции с ходатайством о рассмотрении дела по общим правилам искового производства, общество не указало, какие дополнительные доказательства и обстоятельства спора необходимо исследовать суду.

Кроме того, общество не мотивировало невозможность представления суду первой инстанции доказательств, подтверждающих его возражения и опровергающих доводы истца. При этом общество не обосновало невозможность исследования судом дополнительных доказательств при рассмотрении спора в порядке упрощенного производства.

Само по себе наличие немотивированного ходатайства стороны о рассмотрении дела по общим правилам искового производства, содержащее формальную ссылку на положения части 5 статьи 227 АПК РФ, не является основанием для вынесения судом определения о переходе к рассмотрению дела в таком порядке.

При указанных обстоятельствах у суда отсутствуют основания для перехода к рассмотрению дела по общим правилам искового производства в соответствии с частью 5 статьи 227 АПК РФ.

Как следует из материалов дела, между обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СпецСтройКубань» (ИНН 2308195067, ОГРН 1122308012606, прежнее наименование ООО «СпецСтройКубань»), далее именуемым Застройщик, ответчик, и Букреевой Татьяной Ивановной (далее -

участник долевого строительства, дольщик, третье лицо) был заключен договор участия в долевом строительстве № П/Л-1/ПД1/УКН91/ЭТ8/2016 от «21» ноября 2016 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, 1.1.5, 3.1, 3.2, 3.4 договора участия в строительстве Застройщик обязался своими силами и (или) с привлечением других лиц построить 17-этажный 4-секционный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями общественного назначения «Литер 1», расположенный на земельном участке с кадастровым номером 23:43:0129001:29218 по адресу: Россия, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский округ, ул. Московская, 118 (далее - дом), передать участнику долевого строительства однокомнатную квартиру № 91, проектной площадью 35,1 кв.м с учетом площади балкона/лоджии, на 8 этаже в 1 подъезде блок-секция 1 в доме (далее - квартира) не позднее «31» мая 2018 г.

Застройщик свои обязательства по передаче квартиры дольщику в срок не позднее «31» мая 2018 г. не исполнил. Застройщик передал дольщику квартиру «28» февраля 2019 г., о чем Застройщиком и дольщиком подписан акт приема-передачи. Таким образом, застройщик грубо нарушил срок передачи объекта долевого строительства.

16.03.2020 г. между истцом и третьим лицом заключен договор № 1-5067-20 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 01.06.2018 года по 27.02.2019 года.

17.03.2020 г. третьим лицом направлено застройщику уведомление от 16.03.2020 г. о переходе прав требования истцу неустойки, которое получено ответчиком 19.03.2020 г.

17.03.2020 г. истцом направлена застройщику претензия (требование) от 16.03.2020 г. об уплате неустойки в размере 194 842 руб. 44 коп. за период с 01.06.2018 года по 27.02.2019 года, которая получена ответчиком 20.03.2020 г., но добровольно не удовлетворена.

Цедентом свои обязательства по уведомлению Должника были исполнены, путем направления в адрес Должника уведомления об уступки прав требования, в соответствии с условиями договора и нормами действующего законодательства РФ.

Вышеуказанные права возникли у Цедента в связи с нарушением Должником сроков передачи квартиры по договору долевого участия.

Между тем, ответчик обязательства по строительству многоквартирного дома и передаче объекта долевого строительства по акту приёма-передачи в установленный срок не исполнил, акт приема-передачи подписан квартиру «28» февраля 2019 г.

Поскольку ответчик в добровольном порядке не уплатил неустойку, общество обратился в арбитражный суд с настоящим иском заявлением.

Сложившиеся между сторонами правоотношения регулируются положениями 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).

Согласно пункту 1 статьи 4 Закона N 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 N 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 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.

Согласно части 1 статьи 7 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" 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 соответствии с частью 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации, должник обязан уплатить кредитору неустойку (денежную сумму, определенную законом или договором) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В соответствии с частью 2 статьи 6 Закона 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 силу статей 309 и 310 Кодекса обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее

изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно частям 1 и 3 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Каждое лицо, участвующее в деле, должно раскрыть доказательства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений, перед другими лицами, участвующими в деле, до начала судебного заседания или в пределах срока, установленного судом, если иное не установлено Кодексом.

В соответствии со статьей 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Застройщик свои обязательства по передаче квартиры дольщику в срок не позднее «31» мая 2018 г. не исполнил. Застройщик передал дольщику квартиру «28» февраля 2019 г., о чем Застройщиком и дольщиком подписан акт приема-передачи.

Согласно расчету истца, размер неустойки составляет 194 842,44 руб., суд проверил заявленный истцом размер неустойки и признал его арифметически и методически верным.

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 предпринимателем, 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").

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 97 421,22 руб.

В данном случае, суд исходит из баланса интересов сторон, при этом учтено, что ответчиком приняты меры для сдачи жилого комплекса в условиях финансового кризиса. 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 доказательства соразмерности 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.

В силу статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт пропорционально удовлетворенным требованиям. В соответствии со статьей 112 АПК РФ, руководствуясь общим принципом отнесения судебных расходов на стороны пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований (часть 1 статьи 110 АПК РФ), суд разрешает вопрос о распределении расходов исходя из фактического удовлетворения заявленных требований без учета снижения неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ.

Руководствуясь статьями 41, 110, 226 – 229 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

Ходатайство ответчика о применении ст. 333 ГК РФ - удовлетворить.

Отказать в удовлетворении ходатайства ответчика о рассмотрении дела по общим правилам искового производства.

Взыскать ООО Специализированный застройщик «СпецСтройКубань», г. Краснодар (ОГРН: 1122308012606, Дата присвоения ОГРН: 17.12.2012, ИНН: 2308195067) в пользу индивидуального предпринимателя Аверин П.А., г. Краснодар (ОГРНИП: 317237500167153, ИНН: 231114111247, Дата присвоения ОГРНИП: 22.05.2017) законную неустойку в размере 97 421,22 руб.

В остальной части в иске - отказать.

Взыскать с ООО Специализированный застройщик «СпецСтройКубань», г. Краснодар (ОГРН: 1122308012606, Дата присвоения ОГРН: 17.12.2012, ИНН: 2308195067) в доход федерального бюджета государственную пошлину в размере 6 845 руб.

Решение суда по настоящему делу подлежит немедленному исполнению и вступает в законную силу по истечении пятнадцати дней со дня принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Лица, участвующие в деле, вправе подать ходатайство о составлении мотивированного решения в течение пяти дней со дня размещения резолютивной части решения на официальном сайте арбитражного суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Решение суда по настоящему делу может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый 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

К.Н. Кондратов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного

департамента

Дата 21.05.2020 9:02:26

Кому выдана Кондратов Константин Николаевич