



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
350063, г. Краснодар, ул. Постовая, 32

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

«17» ноября 2021 года
г. Краснодар

дело № А32-29985/2021

резолютивная часть судебного акта объявлена 16.11.2021
полный текст судебного акта изготовлен 17.11.2021

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Назаренко Р.М.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Чумаковым Г.М.
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению
индивидуального предпринимателя Аверина Павла Альбертовича
ОГРНИП 317237500167153, ИНН 231114111247
к обществу с ограниченной ответственностью специализированный застройщик
«СПЕЦСТРОЙКУБАНЬ»
ОГРН 1122308012606, ИНН 2308195067
о взыскании
третьи лица:
Обабко Татьяна Алексеевна,
Обабко Евгений Викторович

при участии:
от истца: Аверин П.А.,
от ответчика: не явился, уведомлен,
от третьих лиц: не явились, уведомлены,

установил: судом рассматривается исковое заявление индивидуального предпринимателя Аверина Павла Альбертовича (далее по тексту – истец) к обществу с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «СПЕЦСТРОЙКУБАНЬ» (далее по тексту – ответчик) о взыскании неустойки в размере 124 845,58 руб. за период с 03.09.2019 по 02.04.2020.

К участию в деле в качестве третьих лиц без самостоятельных требований привлечены Обабко Татьяна Алексеевна, Обабко Евгений Викторович.

В судебном заседании истец заявленные требования поддержал в полном объеме.

Ответчик, третьи лица, надлежащим образом уведомленные о времени и месте проведения судебного заседания, в том числе публично, явку не обеспечили.

Изучив и исследовав по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные суду доказательства, суд установил следующее.

Как следует из материалов дела, между обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СпецСтройКубань» (Застройщик) и Обабко Татьяной Алексеевной, Обабко Евгением Викторовичем (участники долевого строительства) был заключен договор участия в долевом строительстве № В/Л-1/ПД1/УКН167/ЭТ17/2018 от «15» февраля 2018 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, 3.1, 3.2, 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 однокомнатную квартиру условный номер 167, проектной площадью с учетом балконов и лоджий 39,47 кв.м. на 17 этаже в 1 подъезде дома (далее - квартира) не позднее «31» августа 2019 г.

Застройщик свои обязательства по передаче квартиры дольщику в срок не позднее «31» августа 2019 г. не исполнил, квартиру не передал.

Квартира передана дольщикам по акту приема передачи 30.05.2020 г.

Между Обабко Т.А., Обабко Е.В. и индивидуальным предпринимателем Авериним П.А. 20.05.2021 заключен договор уступки права требования по условиям которого Обабко Т.А., Обабко Е.В. передали ИП Аверину П.А. право требования от ответчика законной неустойки за просрочку передачи квартиры по договору долевого участия в строительстве № В/Л-1/ПД1/УКН167/ЭТ17/2018 от «15» февраля 2018 г.

Претензия истца, направленная 20.05.2021 оставлена ответчиком без удостоверения, что послужило основанием для предъявления настоящего искового заявления в суд.

По своей правовой природе договор, заключенный ответчиком и Обабко Т.А., Обабко Е.В., является договором участия в долевом 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 части 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 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.

Согласно части 1 статьи 7 Закона N 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 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).

Просрочка исполнения ответчиком обязательства по своевременной передаче квартиры в соответствии с договором участия в долевом строительстве многоквартирного дома ответчиком не оспаривается.

В соответствии с пунктом 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

Передача объекта долевого строительства не прекращает обязанности застройщика по уплате участнику долевого строительства законной неустойки в связи с допущенной просрочкой исполнения. Соответственно положения части 2 статьи 11 Закона N 214-ФЗ не нацелены на запрет уступки прав участника долевого строительства в отношении пени и прочих штрафных санкций.

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

Согласно пункту 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.

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 же объеме и на тех же 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.

Как следует из материалов дела предметом уступки права требования, которое к конечному итоге перешло истцу является право требования взыскания законной неустойки за период с 03.09.2019 по 02.04.2020.

По расчету истца размер законной неустойки составляет 124 845,58 руб. за 213 дней просрочки.

Проверив расчет истца, суд признает его выполненным арифметически и методологически верным.

Кроме того, ответчиком заявлено ходатайство о снижении неустойки.

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

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").

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, т.е. с 124 845,58 руб. до 62 422,79 руб.

При этом, суд при рассмотрении ходатайства стороны о снижении неустойки не связан с размером снижения, указанной в таком ходатайстве стороны.

На основании изложенного, суд пришел к выводу о том, исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

Кроме того, истцом были понесены почтовые расходы в размере 292,50 рублей, что подтверждается представленной в материалы дела квитанцией Почты России.

Судебные расходы подлежат распределению по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 167-176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л:

Ходатайство общества с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «СпецСтройКубань» о снижении неустойки удовлетворить.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «СпецСтройКубань» в пользу индивидуального предпринимателя Аверина Павла Альбертовича неустойку в размере 62 422,79 руб. за период с 03.09.2019 по 02.04.2020, судебные расходы по оплате почтовых услуг в размере 292,50 руб.

В остальной части во взыскании отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «СпецСтройКубань» в доход федерального бюджета Российской Федерации судебные расходы по оплате госпошлины в размере 2 497 руб.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба.

Решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия через Арбитражный суд Краснодарского края в порядке, определенном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и в Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в двухмесячный срок с момента вступления решения в законную силу через Арбитражный суд Краснодарского края в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья

Р.М. Назаренко