



**Арбитражный суд Краснодарского края**  
**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**РЕШЕНИЕ**  
**арбитражного суда первой инстанции**

г. Краснодар  
31 августа 2018 года

Дело № А32-16474/2018

Резолютивная часть решения объявлена 27 августа 2018 года. Полный текст решения изготовлен 31 августа 2018 года.

Арбитражный суд Краснодарского края в составе судьи Непранова Г.Г., при ведении протокола секретарем судебного заседания Симоняном А.А., рассмотрев в судебном заседании дело по иску индивидуального предпринимателя Быхун Ирины Петровны, ОГРНИП 304244313300039 к Обществу с ограниченной ответственностью "АЛЬФА СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ", 350059, край Краснодарский, г. Краснодар, ул. Уральская, д. 75/1, литер Б, ОГРН 1142312004977 третье лицо - Габриелян Лерник Валикоевич о взыскании 280 987 руб. 25 коп. неустойки, при участии: Белоусов В.В. – представитель истца по доверенности от 01.09.2017, Шадрина С.Е. – представитель ответчика по доверенности от 09.10.2017,

установил:

Индивидуальный предприниматель Быхун Ирина Петровна (далее – истец) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к Обществу с ограниченной ответственностью "АЛЬФА СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ" (далее – ответчик) о взыскании 280 987 руб. 25 коп. неустойки (уточненное требование) Габриелян Лерник Валикоевич привлечен к участию в деле в качестве третьего лица.

От ответчика поступило ходатайство об отложении судебного разбирательства.

Согласно части 5 статьи 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает, что оно не может быть рассмотрено в данном судебном заседании, в том числе вследствие неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, других участников арбитражного процесса, в случае возникновения технических неполадок при использовании технических средств ведения судебного заседания, в том числе систем видеоконференц-связи, а также при удовлетворении ходатайства стороны об отложении судебного разбирательства в связи с необходимостью представления ею дополнительных доказательств, при совершении иных процессуальных действий.

Таким образом, суд, исходя из обстоятельств дела и мнения лиц, участвующих в деле, самостоятельно решает вопрос об отложении судебного разбирательства, за исключением тех случаев, когда суд обязан отложить рассмотрение дела ввиду невозможности его

рассмотрения в силу требований Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд не усматривает препятствий для рассмотрения дела по существу в назначенное время. В удовлетворении ходатайства ответчика отказано, определение занесено в протокол.

Представитель истца настаивал на удовлетворении заявленных требований. Представитель ответчика иск не признал, возражал против удовлетворения требований истца по основаниям, изложенным в отзыве на иск. Третье лицо в ранее поступившем отзыве указало, что поддерживает требования истца.

Как следует из материалов дела, между ООО «АСК» (застройщик) и ООО «Капитал» (участник) заключен Договор участия в долевом строительстве №390/Ак/Л2/541,514,505,532,243,564,252,234,586/2014 от 23.12.2014. Объектом долевого строительства по договору являются квартиры №541, 514, 505, 532, 243, 564, 252, 234, 586, расположенные в многоквартирном строящемся жилом доме по строительному адресу: г. Краснодар, ул. Уральская, первый этап литер 2. Срок передачи объекта участнику долевого строительства согласно п. 5.1 – второе полугодие 2016 года. В соответствии с пунктом 5.7 договора, в случае если строительство (создание) жилого дома не может быть завершено в предусмотренный договором срок застройщик не позднее, чем за два месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Участник долевого строительства обязан в течение 10 (десяти) дней с момента получения предложения рассмотреть его и дать ответ. Изменение предусмотренного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

09.04.2015 между ООО «Капитал» (цедент) и Бендус О.В. (цессионарий) заключен договор уступки права требования, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Согласно условиям указанного договора ООО «Капитал» уступило Бендус О.В. право требования по договору участия в долевом строительстве №390/Ак/Л2/541,514,505,532,243,564,252,234,586/2014 от 23.12.2014г., на квартиру № 514, состоящую из двух комнат, проектной общей площадью с учетом балконов и лоджий – 63,5 кв.м., на 10 этаже, подъезд 4, литер 2, передаваемая Цессионарию после ввода жилого дома в эксплуатацию, в соответствии и на условиях, указанных в договоре участия в долевом строительстве № 390/Ак/Л2/541,514,505,532,243,564,252,234,586/2014 от 23.12.2014г.

07.09.2015 между Бендус О.В. (цедент) и Габриелян Л.В. (цессионарий) заключен договор уступки прав по условиям которого, Бендус О.В. уступил Габриелян Л.В. права и обязанности по договору участия в долевом строительстве № 390/Ак/Л2/541,514,505,532,243,564,252,234,586/2014 от 23.12.2014г. Объектом долевого строительства по договору является квартира № 514, расположенная по адресу: РФ, Краснодарский край, г. Краснодар, Карасунский внутригородской округ, ул. Уральская, 75.

Цена указанной квартиры согласно договору участия в долевом строительстве составляет 2 473 325 рублей. По результатам обмеров органами, осуществляющими техническую инвентаризацию, установлено, что площадь квартиры превышает указанную в договоре, 46 740 рублей Габриелян Л.В. доплатил застройщику 11.01.2018. Итого застройщику выплачено 2 520 065 рублей. Фактически объект передан участнику долевого строительства 22.03.2018.

07.02.2018 досудебная претензия от имени Габриелян Л.В. с требованием выплатить неустойку за нарушение срока передачи построенного объекта была вручена представителю ответчика, однако требования удовлетворены не были.

20.02.2018 между Габриелян Л.В. (цедент) и ИП Быхун И.П. (цессионарий), был заключен договор уступки прав требования № 390У, по условиям которого цедент уступает, а цессионарий принимает права (требования) неустойки за нарушение сроков передачи квартиры за период с 01.01.2017г. по дату передачи участнику долевого строительства

(цеденту) объекта долевого строительства (квартиры) застройщиком в соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона РФ 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», а также штрафа за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований потребителя в соответствии с частями 5 и 6 статьи 13 Федерального закона РФ от 07.02.1992 N 2300-1 "О защите прав потребителей", в полном объеме по договору участия в долевом строительстве № 390/Ак/Л2/541,514,505,532,243,564,252,234,586/2014 от 23.12.2014.

Извещение о состоявшейся уступке права требования было вручено ответчику 22.03.2018. Досудебная претензия ИП Быхун И.П. с требованиями погасить возникшую неустойку была вручена ответчику 27.03.2018. Ссылаясь на то, что претензия оставлена без удовлетворения, истец обратился в арбитражный суд с иском по настоящему делу.

Возражая против удовлетворения требований истца, ответчик ссылается на то, что требование о взыскании штрафа не может быть удовлетворено, расчет неустойки определен истцом неверно и подлежит снижению на основании статьи 333 ГК РФ.

По итогам рассмотрения материалов дела суд пришел к выводу о том, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению по следующим основаниям.

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 силу статьи 6 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 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 участником долевого строительства. При указанных обстоятельствах, нарушение застройщиком сроков передачи объекта влечет наступление ответственности в виде оплаты 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.

Ответчиком заявлено об уменьшении размера неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до 10 000 руб.

Согласно статье 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая взысканию неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В соответствии с правовой позицией Конституционного Суда Российской Федерации, сформировавшейся при осуществлении конституционно-правового толкования статьи 333

Гражданского кодекса Российской Федерации, предоставленная суду возможность снижать размер неустойки в случае ее чрезмерности по сравнению с последствиями нарушений обязательств является одним из правовых способов, предусмотренных законом, которые направлены против злоупотребления правом свободного определения размера неустойки, то есть, по существу, на реализацию требований статьи 17 (часть 3) Конституции Российской Федерации, согласно которой осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать прав и свобод других лиц. При применении данной нормы суд обязан установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности (неустойкой) и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения (Определение Конституционного Суда Российской Федерации от 21.12.2000 N 263-О).

Степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, в силу чего только суд вправе дать оценку указанному критерию, исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела, как того требуют положения статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно позиции Верховного Суда РФ, изложенной в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ 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).

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).

Снижение размера договорной неустойки, подлежащей уплате коммерческой организацией, индивидуальным предпринимателем, а равно некоммерческой организацией, нарушившей обязательство при осуществлении ею приносящей доход деятельности, допускается в исключительных случаях, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства и может повлечь получение кредитором необоснованной выгоды (пункты 1 и 2 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Изучив представленные в материалы дела доказательства, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для уменьшения размера неустойки. Неустойка, равная 1/300 от действующей на день исполнения обязательства ставки ЦБ РФ в день от суммы договора, не является чрезмерно высокой и соответствует сложившейся в регионе практике договорных отношений. У ответчика имелся выбор: либо передавать объект в указанный в договоре срок, либо в иной срок, но с уплатой за используемый для отсрочки платежа период суммы неустойки. Размер неустойки обусловлен действиями самого ответчика, не исполнявшего в течение длительного времени свое обязательство по передаче объекта.

Кроме того, суд принимает во внимание, что с учетом позиции Верховного Суда РФ, изложенной в определении от 24.10.2017 N 41-КГ17-26, при исчислении неустойки, подлежащей взысканию с застройщика в связи с просрочкой передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, подлежит применению ставка,

действовавшая по состоянию на предусмотренный договором день исполнения застройщиком своих обязательств по передаче объекта.

На предусмотренный договором день исполнения застройщиком своих обязательств по передаче объекта действовала ставка 10 % годовых, однако истцом по собственной инициативе произведен расчет по ставке 7,5 % годовых. При таких обстоятельствах у суда отсутствуют основания для уменьшения размера неустойки.

Согласно расчету истца сумма неустойки составляет 280 987 руб. 25 коп. за период с 01.01.2017 по 22.03.2018. Судом проверен расчет истца и признан неправильным, поскольку начальная дата периода просрочки и ставка определены истцом неверно, а неустойка начислена на сумму, превышающую цену, установленную договором об участии в долевом строительстве.

Согласно статье 190 Гражданского кодекса Российской Федерации установленный законом, иными правовыми актами, сделкой или назначаемый судом срок определяется календарной датой или истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами.

Статьей 193 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что если последний день срока приходится на нерабочий день, днем окончания срока считается ближайший следующий за ним рабочий день.

По условиям договора долевого участия в строительстве, передача объекта должна состояться не позднее 2-го полугодия 2016 года, то есть до 31.12.2016. Так как днем окончания срока передачи объекта является нерабочий день - 31.12.2016 (суббота), с учетом статьи 193 Гражданского кодекса Российской Федерации, днем окончания срока передачи квартиры следует считать первый рабочий день - 09.01.2017, соответственно начисление неустойки следует производить, начиная с 10.01.2017.

Таким образом, неустойка подлежит начислению за период с 10.01.2017 по 22.03.2018 исходя из ставки 10% годовых, действующей на день, когда обязательство по передаче объекта должно было быть исполнено. При этом неустойку следует начислять на сумму в размере 2 473 325 руб.

При устранении недостатков расчета истца сумма неустойки превысит заявленную истцом. Учитывая, что суд не вправе выходить за пределы иска, требование истца о взыскании неустойки подлежит удовлетворению в заявленной сумме.

При принятии иска к производству суд предоставил истцу отсрочку уплаты государственной пошлины, до настоящего времени государственная пошлина не уплачена, в связи с чем подлежит взысканию в доход федерального бюджета непосредственно с ответчика.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьями 65, 71, 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### Р Е Ш И Л :

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "АЛЬФА СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ" в пользу индивидуального предпринимателя Быхун Ирины Петровны 280 987 рублей 25 копеек неустойки.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "АЛЬФА СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ" в доход федерального бюджета 8 620 рублей государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Краснодарского края в течение месяца со дня вынесения.

Судья

Непранов Г.Г.