



14020008752112

16_25019925



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ РЕШЕНИЕ

г. Москва

Дело № А40-181452/19-16-1378

11.03.2020 г.

Резолютивная часть решения объявлена 04.02.2020 г.

Полный текст решения изготовлен 11.03.2020 г.

Арбитражный суд города Москвы

в составе:

Председательствующего судьи Махалкина М.Ю.

при ведении протокола секретарём судебного заседания Ерошик Е.Л.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску Закрытого акционерного общества «АРТ-БЮРО Л» (Адрес: 113035, город Москва, улица Садовническая, дом 55/26, корпус 6, ОГРН: 1027739125677, Дата присвоения ОГРН: 29.08.2002, ИНН: 7705390634)

к Акционерному обществу «ИНТЕКО» (Адрес: 107078, город Москва, улица Садовая-Спаская, дом 28, ОГРН: 1027739188047, Дата присвоения ОГРН: 13.09.2002, ИНН: 7703010975)

о взыскании неустойки по договору № 22/неж/Блок 2-2 от 21.10.2015 г. за период с 01.10.2018 г. по 04.02.2020 г. в размере 7 775 230 руб. 50 коп.,

при участии:

от истца – Гнездилова А.Л. по доверенности б/н от 10.07.2019 г.;

от ответчика – Кутилёв А.В. по доверенности № 0084/19-ИНТ от 24.07.2019 г.,

УСТАНОВИЛ:

ЗАО «АРТ-БЮРО Л» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к АО «ИНТЕКО» (далее – ответчик) о взыскании неустойки по договору № 22/неж/Блок 2-2 от 21.10.2015 г. за период с 01.10.2018 г. по 04.02.2020 г. в размере 7 775 230 руб. 50 коп., с учётом процессуальной замены ответчика (определение суда от 02.10.2019 г.) и заявления истца об уточнении исковых требований от 30.01.2020 г.

Свои исковые требования истец обосновывает тем, что ответчик, являясь застройщиком, нарушил сроки передачи объектов участнику долевого строительства.

Ответчиком представлен отзыв на иск, в котором иск не признаёт, ссылаясь на просрочку приёмки объекта со стороны истца.

В судебном заседании представитель истца поддержал исковые требования.

Представитель ответчика в судебном заседании иск не признал.

Заслушав в открытом судебном заседании представителей сторон, изучив материалы дела, суд полагает исковые требования подлежащими частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, между правопродшественником ответчика – ОАО «Садовые кварталы» (застройщиком) и истцом (участником) был заключён договор участия в долевом строительстве № 22/неж/Блок 2-2 от 21.10.2015 г. (далее – Договор), согласно которому ответчик обязался построить многоквартирный дом по адресу: г. Москва, ул. Усачёва, вл. 11 и передать участнику объекты долевого строительства – нежилое помещение общей площадью 351,90 кв.м.

Согласно п. 2.2 Договора срок ввода многоквартирного дома в эксплуатацию – 3 квартал 2017 года.

Согласно п. 6.1 Договора ответчик обязан передать, а участник принять объект не позднее 12 месяцев с даты окончания строительства многоквартирного дома (даты разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию).

Таким образом, срок передачи объектов долевого строительства – не позднее 30.09.2018 г.

Согласно пункту 2 статьи 6 Федерального закона от 30.12.2004 г. № 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) 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.

Истец утверждает, что объект долевого строительства ему до настоящего времени не передан, в связи с чем начислил ответчику неустойку за период с 02.10.2018 г. по 04.02.2020 г. в размере 7 775 230 руб. 50 коп.

Между тем, суд приходит к выводу о том, что истец необоснованно начисляет неустойку по Договору за период с 28.09.2019 г. по 04.02.2020 г., поскольку ответчик направил в адрес истца уведомление от 19.08.2019 г. № 22-45315/19 о готовности объекта долевого строительства к передаче.

Данное уведомление было направлено в адрес истца 28.08.2019 г., прибыло в место вручения 07.09.2019 г. и получено адресатом 13.09.2019 г.

Согласно п. 10.4 Договора, если иное прямо не предусмотрено Договором или законодательством РФ, уведомление о готовности объекта к передаче и иные уведомления, содержащие информацию об исполнении обязательств по Договору, считаются полученными адресатами по истечении десяти календарных дней с даты их направления по адресам, указанным в ст. 11 Договора.

Таким образом, уведомление от 19.08.2019 г. № 22-45315/19 считается полученным истцом по истечении 10 дней с даты его отправки, то есть – 08.09.2019 г.

В силу п.п. 5.1.2, 6.3 Договора истец был обязан принять объект и подписать акт приёма-передачи объекта в течение 15 рабочих дней с даты получения сообщения застройщика о готовности объекта к передаче, то есть – не позднее 27.09.2019 г. (08.09.2019 г. + 15 рабочих дней).

Однако истец уклонился от приёмки объекта.

08.10.2019 г. ответчиком был составлен односторонний акт о передаче объекта истцу на основании п. 6 ст. 8 Закона № 214-ФЗ, п. 4.2.1 Договора. Данный акт был направлен истцу 12.12.2019 г.

Довод истца о том, что помещения имели недостатки, которые до настоящего времени не устранены истцом, судом отклоняется, так как не подтверждены надлежащими и бесспорными доказательствами.

Согласно п. 5 ст. 8 Закона № 214-ФЗ участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям, указанным в части 1 статьи 7 настоящего Федерального закона, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона.

Между тем, требование о составлении акта, предусмотренного п. 5 ст. 8 Закона № 214-ФЗ, истец направил ответчику только 03.10.2019 г. (получено ответчиком 08.10.2019 г.).

В силу п.п. 5.2, 6.3, 6.3.2 Договора истец был обязан направить ответчику требование об устранении недостатков в течение 15 рабочих дней с даты получения сообщения застройщика о готовности объекта к передаче, то есть – не позднее 27.09.2019 г.

При этом в силу п. 5.2.3 Договора требование об устранении недостатков должно содержать информацию о выявленном несоответствии со ссылкой на положения Договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие.

Однако претензию по качеству объекта истец направил ответчику лишь 23.12.2019 г. (получена ответчиком 09.01.2020 г.), при этом в данной претензии, как и в требовании от 03.10.2019 г., отсутствует какая-либо информация о выявленном несоответствии со ссылкой на положения Договора и/или норму закона, по отношению к которым выявлено несоответствие.

Как указано в абзаце 7 п. 5.2.3 Договора при несоблюдении указанных выше условий требование считается необоснованным, не подлежит рассмотрению застройщиком и не считается предъявленным участником.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Между тем, в материалы дела не представлено надлежащих и бесспорных доказательств несоответствия помещения требованиям Договора и/или закона.

Представленный истцом перечень недостатков никем не подписан, ответчику в порядке и сроки, установленные п.п. 5.2, 5.2.3, 6.3, 6.3.2 Договора не направлялся. Приложенные фотографии не имеют даты и не понятно где (в каком месте, на каком объекте) сделаны.

Таким образом, в материалы дела не представлено надлежащих, бесспорных и допустимых доказательств наличия просрочки со стороны ответчика по передаче квартир после 27.09.2019 г.

При этом согласно п. 8.1 Договора стороны пришли к соглашению о том, что свидетельством надлежащего и качественного исполнения обязательств застройщика по Договору, связанных со строительством многоквартирного дома, а также свидетельством надлежащего качества произведённых работ является разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию получено ответчиком 12.08.2019 г. за № 77-210000-009067-2019.

Следовательно, неустойка по Договору подлежит начислению только за период с 02.10.2018 г. по 27.09.2019 г. (361 день).

В соответствии с п. 2 ст. 6 Закона № 214-ФЗ неустойка (пеня) начисляется в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены договора за каждый день просрочки.

В связи с уменьшением фактической площади объекта до 334,8 кв.м., на основании п. 3.4.2 Договора цена договора уменьшается до 60 264 000 рублей.

Согласно правовой позиции, изложенной в Определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 24.10.2017 г. № 41-КГ17-26, по смыслу приведенной правовой нормы при исчислении неустойки, подлежащей взысканию с застройщика в связи с просрочкой передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства, подлежит применению неустойка, действующая по состоянию на предусмотренный договором день исполнения Обществом своих обязательств по передаче истцу квартиры.

На последний день исполнения ответчиком обязательства, согласно условиям Договора (30.09.2018 г.) ключевая ставка Банка России составляла 7,5% годовых.

Ответчиком заявлено о применении ст. 333 ГК РФ, согласно которой, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Уменьшение неустойки ниже однократной ставки Банка России не допускается применительно к п. 6 ст. 395 ГК РФ.

В связи с этим суд уменьшает размер неустойки и применяет ставку рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действовавшую на день, когда объект должен был быть принят истцом (27.09.2019 г.) – 7% годовых.

$60\,264\,000 \text{ руб.} \times 7\% / 300 \times 361 = 5\,076\,237 \text{ руб.} \text{ } 60 \text{ коп.}$

При таких обстоятельствах исковые требования подлежат удовлетворению в указанном размере.

Расходы истца по уплате государственной пошлины подлежат взысканию с ответчика пропорционально удовлетворённым требованиям на основании ч. 1 ст. 110 АПК РФ.

Исходя из вышеизложенного и руководствуясь ст.ст. 167 – 170, 174 Арбитражного процессуального кодекса РФ, Арбитражный суд города Москвы

РЕШИЛ:

Взыскать с Акционерного общества «ИНТЕКО» в пользу Закрытого акционерного общества «АРТ-БЮРО Л» неустойку в размере 5 076 237 (пять миллионов семьдесят шесть тысяч двести тридцать семь) рублей 60 копеек, а также 40 397 (сорок тысяч триста девяносто семь) рублей расходов по государственной пошлине.

Отказать в удовлетворении исковых требований в остальной части.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течении месяца со дня его принятия.

Судья

М.Ю. Махалкин

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 26.03.2019 15:08:11
Кому выдана Махалкин Максим Юрьевич



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
127994 Москва, ГСП -4, проезд Соломенной Сторожки, 12
адрес веб-сайта: <http://9aas.arbitr.ru>
ПОСТАНОВЛЕНИЕ
№09АП-23530/2020

г.Москва
04 августа 2020 года

Дело № А40-181452/19

Резолютивная часть постановления объявлена 03 августа 2020 года
Постановление изготовлено в полном объеме 04 августа 2020 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи: Титовой И.А.,
судей: Семикиной О.Н., Фриева А.Л.,
при ведении протокола секретарем судебного заседания Платоновым Д.М.,
рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу АО "ИНТЕКО"
на решение Арбитражного суда г. Москвы от 11.03.2020
по делу № А40-181452/19 по иску Закрытого акционерного общества «АРТ-БЮРО Л»
(Адрес: 113035, город Москва, улица Садовническая, дом 55/26, корпус 6, ОГРН:
1027739125677, Дата присвоения ОГРН: 29.08.2002, ИНН: 7705390634) к Акционерному
обществу «ИНТЕКО» (Адрес: 107078, город Москва, улица Садовая-Спасская, дом 28,
ОГРН: 1027739188047, Дата присвоения ОГРН: 13.09.2002, ИНН: 7703010975) о взыскании
неустойки по договору № 22/неж/Блок 2-2 от 21.10.2015 г. за период с 01.10.2018 г. по
04.02.2020 г. в размере 7 775 230 руб. 50 коп.,

При участии в судебном заседании:
от истца: Гнездилова А.Л. по доверенности от 11.07.2020,
от ответчика: Кутелев А.В. по доверенности от 23.07.2020.

УСТАНОВИЛ:

ЗАО «АРТ-БЮРО Л» (далее - истец) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к АО «ИНТЕКО» (далее - ответчик) о взыскании неустойки по договору № 22/неж/Блок 2-2 от 21.10.2015 г. за период с 01.10.2018 г. по 04.02.2020 г. в размере 7 775 230 руб. 50 коп.

Решением суда от 11.03.2020 исковые требования удовлетворены в части взыскания неустойки в размере 5 076 237,60 руб.

Не согласившись с принятым судебным актом, ответчик обратился с апелляционной жалобой.

Стороны, в судебном заседании поддержали свои правовые позиции по спору.

Согласно ч. 5 ст. 268 АПК РФ, в случае, если в порядке апелляционного производства обжалуется только часть решения, арбитражный суд апелляционной инстанции проверяет законность и обоснованность решения только в обжалуемой части, если при этом лица, участвующие в деле, не заявят возражений.

При отсутствии возражений сторон, законность и обоснованность судебного акта проверяется в обжалуемой части.

Правильность применения арбитражным судом первой инстанции норм процессуального права проверены арбитражным судом апелляционной инстанции в соответствии с положениями ч. 6 ст. 268 АПК РФ.

Проверив законность и обоснованность обжалуемого судебного акта в порядке ст.ст. 266, 268 АПК РФ, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, изучив доводы апелляционной жалобы, заслушав сторон, суд апелляционной инстанции пришел к следующему.

Из материалов дела видно, что между правопродшественником ответчика и истцом заключён договор участия в долевом строительстве № 22/неж/Блок 2-2 от 21.10.2015.

Согласно условиям договора (п.2.2, 6.1) срок передачи объектов долевого строительства – не позднее 30.09.2018.

Мотивируя исковые требования, истцом указано, что объект долевого строительства ему до настоящего времени не передан, в связи с чем начислил ответчику неустойку за период с 02.10.2018 г. по 04.02.2020 г. в размере 7 775 230 руб. 50 коп.

Досудебное требование истца, изложенное в претензии оставлено ответчиком без удовлетворения.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в суд за защитой нарушенных прав.

Суд первой инстанции, принимая обжалуемый судебный акт, исходил из того, что истец необоснованно начисляет неустойку по договору за период с 28.09.2019 г. по 04.02.2020, так же применению подлежат положения ст.333 ГК РФ.

В своей жалобе ответчик поясняет, что размер неустойки является несоразмерным последствиям нарушения обязательств, суд необоснованно применил положения ст.395 ГК РФ.

Суд апелляционной инстанции изучив представленные в материалы дела доказательства с доводами заявителя жалобы, поддерживает выводы суда первой инстанции, руководствуясь следующим.

По правилам [пункта 1 статьи 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, а также [пункта 69](#) Постановления 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.

Как разъяснено в [пункте 71](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7, 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 взыскании неустойки с иных лиц правила [статьи 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации могут применяться не только по заявлению должника, но и по инициативе суда, если усматривается очевидная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства ([пункт 1 статьи 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации). В этом случае суд при рассмотрении дела выносит на обсуждение обстоятельства, свидетельствующие о такой несоразмерности ([статья 65](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). При наличии в деле доказательств, подтверждающих явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства, суд уменьшает неустойку по правилам [статьи 333](#) Гражданского кодекса Российской Федерации.

Заявление ответчика о явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства само по себе не является признанием долга либо факта нарушения обязательства.

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 65](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации). Доводы ответчика о невозможности исполнения обязательства вследствие тяжелого финансового положения, наличия задолженности перед другими кредиторами, наложения ареста на денежные средства или иное имущество ответчика, отсутствия бюджетного финансирования, неисполнения обязательств контрагентами, добровольного погашения долга полностью или в части на день рассмотрения спора, выполнения ответчиком социально значимых функций, наличия у должника обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, на основании [статей 317.1, 809, 823](#) Гражданского кодекса Российской Федерации) сами по себе не могут служить основанием для снижения неустойки ([пункт 73](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7).

Наличие исключительных обстоятельств ответчиком не доказано, равно как и не представлено доказательств явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства ([часть 1 статьи 65](#) АПК РФ).

Поскольку степень соразмерности заявленной истцом неустойки последствиям нарушения обязательства является оценочной категорией, то суд апелляционной инстанции дает оценку указанному критерию исходя из своего внутреннего убеждения и обстоятельств конкретного дела, как того требуют положения [ст. 71](#) АПК РФ. Таким образом, суд апелляционной инстанции признал, что доказательств явной несоразмерности суммы взыскиваемой неустойки последствиям нарушения обязательств в материалы дела ответчиком не представлено. Кроме того, ответчик, являясь коммерческой организацией, несет риск предпринимательской деятельности, размер неустойки обусловлен не высокой процентной ставкой, а длительностью неисполнения обязательств ответчиком по договору.

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).

При изложенных обстоятельствах, с учетом принципа разумности и справедливости, в том числе принимая во внимание длительность последствия нарушения обязательства, степень вины должника (не зависящей от поведения кредитора), учитывая компенсационную природу неустойки для восстановления баланса интересов сторон, суд первой инстанции правомерно пришел к выводу об удовлетворении иска в указанном размере .

Из вышеприведенных разъяснений следует, что признание несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства является правом суда, принимающего решение. При этом в каждом конкретном случае суд оценивает возможность снижения санкций с учетом конкретных обстоятельств дела и взаимоотношений сторон.

Суд апелляционной инстанции полагает, что взыскиваемая сумма компенсирует потери истца связанные с несвоевременным исполнением ответчиком обязательств, является справедливой, достаточной и соразмерной.

Отклоняя довод заявителя жалобы, суд апелляционной инстанции учитывает, что методика снижения неустойки в рамках положений [ст.333](#) ГК РФ законодателем не определена, в связи с чем суд вправе производить перерасчет произвольно. Факт применения судом первой инстанции положений [п.6 ст.395](#) ГК РФ не приводит к ошибочному выводу

относительно спорного правоотношения и предмета доказывания по делу, в связи с чем не может являться основанием для отмены обжалуемого судебного акта.

Суд первой инстанции дал оценку представленным в материалы дела доказательствам в соответствии с требованиями ст. 67, 68, 71 АПК РФ.

Доводы апелляционной жалобы направлены на переоценку имеющихся в материалах дела доказательств и изложенных выше обстоятельств, установленных судом, в связи с чем они не могут быть приняты во внимание судом апелляционной инстанции.

Нарушений требований процессуального законодательства, согласно ст. 270 АПК РФ, которые могли бы повлечь принятие неправильного судебного акта, суд апелляционной инстанции не усматривает.

Расходы по оплате госпошлины за подачу апелляционной жалобы распределяются согласно ст.110 АПК РФ.

Руководствуясь ст.ст. 176, 266, 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 11.03.2020 по делу №А40-181452/19 в обжалуемой части оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражном суде Московского округа.

Председательствующий судья

И.А. Титова

Судьи

О.Н. Семикина

А.Л. Фриев