



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107

E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru

http://www.tatarstan.arbitr.ru

тел. (843) 533-50-00

Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Казань

Дело №А65-29116/2016

Дата принятия решения – 15 марта 2017 года

Дата объявления резолютивной части – 10 марта 2017 года.

Арбитражный суд Республики Татарстан
в составе председательствующего судьи Сотова А.С.,
при ведении аудиопротоколирования и составлении протокола судебного заседания
секретарем судебного заседания Егоровой Э.В.,
рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной
ответственностью "Юридическая компания "Фурман и партнеры", г.Казань, (ОГРН
1151690011989; ИНН 1659156097) к обществу с ограниченной ответственностью "Тандем-Д"
г.Казань, (ОГРН 1041621107770, ИНН 1655087950) о взыскании 1 547 272 руб. 74 коп. неустойки

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора -
Антипова Андрея Петровича, г.Казань, Антиповой Елены Владимировны, г.Казань, общества с
ограниченной ответственностью "ПАРТНЕР",

с участием:

от истца - Фурман А.В., решение, паспорт

от ответчика - Янгильдина Г.М., по доверенности от 15.09.2016 года

от третьих лиц (Антипова А.П., Антиповой Е.В.) - Юпин А.Р., по доверенности от
24.11.2016 года

от третьего лица (общества с ограниченной ответственностью «ПАРТНЕР») - не явился,
извещен

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Юридическая компания "Фурман и партнеры", г.Казань, обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Тандем-Д", г.Казань о взыскании 1 699 716 рублей 18 копеек неустойки.

Определением от 13.02.2017г. в порядке ст. 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с прекращением полномочий была произведена замена судьи Самакаева Т.Р. судьей Сотовым А.С.

В судебное заседание 10.03.2017г. лица, участвующие в деле, явились, кроме общества с ограниченной ответственностью "ПАРТНЕР".

Суд в порядке ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определил рассмотреть дело в отсутствие представителя третьего лица.

Ответчик представил направленное в адрес третьих лиц Антипова А.П. и Антиповой Е.В. уведомление о приемке объекта долевого строительства и почтовое уведомление о его получении.

В связи с представлением уведомления о приемке объекта долевого строительства истец заявил об уменьшении исковых требований - сокращении периода начисления неустойки до даты получения уведомления, указал, что просит взыскать

- по договору 28.09.2014г. неустойку в размере 1 523 647 руб. 45 коп. за период с 01.08.2015г. по 11.10.2016г.

- по договору от 24.08.2015г. неустойку в размере 23 625 руб. 29 коп. за период с 23.10.2015 г. по 11.10.2016г., а всего 1 547 272 руб. 74 коп. неустойки.

Уменьшение размера исковых требований до 1 547 272 руб. 74 коп. было принято судом в порядке ст.49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Ответчик иски не признал, заявил о снижении неустойки в порядке ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Исследовав материалы дела, суд пришел к следующему.

Как следует из материалов дела, 28.09.2012 г. между ответчиком и третьим лицом обществом с ограниченной ответственностью "ПАРТНЕР" был заключен договор участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома по ул. Дубравная д. 16-А-12 Приволжского р-на г. Казани №Д-16А-12/028/БС-1,2,3/2012 (далее договор №1).

25.08.2014г. между третьими лицами обществом с ограниченной ответственностью "ПАРТНЕР", Антиповым Андреем Петровичем и Антиповой Еленой Владимировной был заключен договор уступки права требования №6-16А-12/82/102-У/БС-2/2014, в соответствии с которым общество с ограниченной ответственностью "ПАРТНЕР" частично уступило Антипову А.П. и Антиповой Е.В. право требования по договору №1 в части объекта долевого строительства: трехкомнатная квартира со строительным номером 82, общей площадью 105,43 кв.м., общей проектной площадью 110,15 кв.м., расположенная на 11 этаже, во 2 подъезде, 17 этажной секции БС-2 в жилом доме по адресу: г. Казань, ул. Дубравная, № 16А-12.

Договор уступки права требования №6-16А-12/82/102-У/БС-2/2014 был зарегистрирован в установленном законом порядке Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Татарстан 10.09.2014г.

15.01.2015г. между ответчиком и Антиповым А.П., Антиповой Е.В. (далее - участники долевого строительства) было заключено дополнительное соглашение к договору уступки прав требования №6-16А-12/82/102-У/БС-2/2014 об изменении редакции договора №1.

Согласно условиям договора №1 (в ред. п. 1.1. дополнительного соглашения от 15.01.2015г.) плановый срок завершения строительства объекта, в том числе срок передачи участнику долевого строительства объекта - 31.07.2015г.

В соответствии с условиями договора №1, п. 5 договора уступки прав №6-16А-12/82/102-У/БС-2/2014, стоимость объекта долевого строительства составляет 6 324 813 руб. 00 коп.

Кроме того, 24.08.2015г. между Антиповым А.П. и ответчиком был заключен договор участия в долевом строительстве нежилого (подсобного) помещения № Д-16А-12Н/60/027/2015 (далее – договор №2), объектом которого является парковочное место со строительным номером 60, ориентировочная площадь 8,55 кв.м., стоимостью 121 000 руб. (п.3.2 договора).

Согласно п.4.1. договора №2, плановый срок завершения строительства объекта, в том числе срок передачи участнику долевого строительства объекта - 31.07.2015г.

Уведомление о передаче объектов долевого строительства участниками долевого строительства было получено 11.10.2015г.

Таким образом, застройщиком нарушен срок передачи объекта долевого строительства по обоим договорам.

23.11.2016г., между истцом и участниками долевого строительства были заключены договоры уступки права требования №23-11/16, №23-11/16_2, по условиям которых право требования неустойки в размере 1 673 229 руб. 28 коп. за период с 01.08.2015г. по 23.11.2016г. по договору №1 и неустойки в размере 26 486 руб. 90 коп. за период с 23.10.2015г. по 23.11.2016г. по договору № 2 перешло к истцу.

Истцом и участниками долевого строительства были поданы заявления на государственную регистрацию договоров уступки права требования №23-11/16, №23-11/16_2.

20 и 21 декабря 2016г. Управлением Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Республике Татарстан были вынесены отказы в регистрации договоров уступки права требования №23-11/16, №23-11/16_2.

Ссылаясь на переход к нему права требования неустойки в по договорам №1 и №2, истец обратился в суд с настоящим иском.

По смыслу статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом, в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости», 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.

Согласно части 1 статьи 6 того же закона, застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Как было указано выше, договоры участия долевого строительства №1 и №2 предусматривали передачу объекта долевого строительства участникам долевого строительства не позднее 31.07.2015г.

Уведомление о передаче объектов долевого строительства участниками долевого строительства было получено 11.10.2015г.

Таким образом, застройщиком был нарушен срок передачи объектов долевого строительства.

Частью 2 статьи 6 федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости» установлено, что 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.

Таким образом, факт просрочки ответчиком своих обязательств перед участниками долевого строительства подтверждается материалами дела и на их стороне в силу закона возникло право требования с ответчика установленной законом неустойки за просрочку исполнения договорных обязательств.

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. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права.

Хотя неустойка носит акцессорный характер по отношению к основному обязательству, она является самостоятельным гражданско-правовым обязательством. Обязательство по уплате неустойки, начисленной за несвоевременную передачу объекта долевого строительства до момента фактически исполнения данного обязательства застройщиком не прекращается, и может быть самостоятельным объектом цессионной сделки.

В сложившейся правовой ситуации, право требования указанной неустойки по договорам уступки права требования перешло к истцу.

Истец с учетом уточнения просит взыскать 1 547 272 руб. 74 коп. неустойки, из которых
- по договору №1 неустойку в размере 1 523 647 руб. 45 коп. за период с 01.08.2015г. по 11.10.2016г.

- по договору №2 неустойку в размере 23 625 руб. 29 коп. за период с 23.10.2015 г. (дата оплаты) по 11.10.2016г.

Расчет неустойки проверен судом, признан обоснованным.

Судом по заявлению ответчика исследован вопрос о снижении неустойки применительно к ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пунктом 69 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», установлено, что подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (пункт 1 ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как разъяснено в пункте 71 вышеуказанного постановления, 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).

Рассматривая заявление ответчика о несоразмерности предъявленного ко взысканию размера неустойки, арбитражный суд учитывает, что из материалов дела не усматривается возникновение у участников долевого строительства каких-либо существенных неблагоприятных последствий, вызванных вменяемым ненадлежащим исполнением не денежного обязательства.

Между тем превращение института неустойки в способ обогащения кредитора недопустимо и противоречит ее компенсационной функции.

В то же время арбитражный суд принимает во внимание, что отказ во взыскании законной неустойки за указанное нарушение может в дальнейшем стимулировать ответчика к неисполнению взятых на себя обязательств, что является недопустимым.

Таким образом, поскольку неустойка носит компенсационный характер ее размер ее с учетом длительности вменяемого нарушения по настоящему делу является чрезмерным, а также ее размер несоразмерен последствиям нарушения обязательства, суд считает возможным уменьшить ее размер по договору №1 в порядке статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации до 661 731 руб. 55 коп., поскольку такой размер неустойки обеспечивает соблюдение баланса интересов сторон.

Оснований для применения положений ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации к неустойке, предъявленной в рамках договора №2 суд не усматривает.

В силу изложенных обстоятельств, арбитражный суд считает искомое требование о взыскании неустойки соразмерным, разумным и справедливым в сумме 685 356 руб. 84 коп. подлежащим удовлетворению, а в оставшейся части – подлежащим отклонению.

Расходы по оплате госпошлины в соответствии со ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд относит на ответчика исходя из суммы неустойки, которая подлежала бы взысканию без учета ее снижения (пункт 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22 декабря 2011 года № 81 "О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации").

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 112, 167 – 169, 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

иск удовлетворить частично.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Тандем-Д" ,г.Казань, (ОГРН 1041621107770, ИНН 1655087950) в пользу общества с ограниченной ответственностью "Юридическая компания "Фурман и партнеры", г.Казань, (ОГРН 1151690011989; ИНН 1659156097) 685 356 руб. 84 коп. неустойки.

В остальной части иска отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Тандем-Д" ,г.Казань, (ОГРН 1041621107770, ИНН 1655087950) в доход федерального бюджета 16 707 руб. госпошлины.

Исполнительные листы выдать после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в месячный срок.

Судья

А.С. Сотов