



АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

350063, г. Краснодар, ул. Постовая, 32

Именем Российской Федерации Р Е Ш Е Н И Е

«29» января 2024 года
г. Краснодар

дело № А32-47216/2023

резолютивная часть судебного акта объявлена 23.01.2024
полный текст судебного акта изготовлен 29.01.2024

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 с помощью сервиса «Мой арбитр» - онлайн
заседания в режиме ВЭБ конференции на официальном сайте системы арбитражных судов
(<https://kad.arbitr.ru/>)

дело по исковому заявлению

общества с ограниченной ответственностью «Армада Град»

ИНН 2310125645

к обществу с ограниченной ответственностью «Кубанькапстрой»

ИНН 2310143370

о взыскании

при участии:

от истца: по доверенности Гушин К.Ю. (онлайн),

от ответчика: не явился, уведомлен,

установил: судом рассматривается исковое заявление общества с ограниченной
ответственностью «Армада Град» (далее по тексту – истец) к обществу с ограниченной
ответственностью «Кубанькапстрой» (далее по тексту – ответчик) о взыскании неустойки
в размере 9 363 590,11 руб. (с учетом уточнений, принятых судом в порядке статьи 49
Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Истец в судебном заседании заявил ходатайство об уточнении размера заявленных
исковых требований в сторону уменьшения.

Ходатайство рассмотрено судом в порядке статьи 49 Арбитражного
процессуального кодекса Российской Федерации и удовлетворено.

Ответчик, надлежащим образом уведомленный о времени и месте проведения
судебного заседания, в том числе публично, явку не обеспечил.

В судебном заседании в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального
кодекса Российской Федерации, объявлялся перерыв до 17 часов 30 минут в течение дня.

После перерыва стороны не явились, судебное заседание продолжено в их
отсутствие.

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

Как следует из материалов дела, решением Арбитражного суда Краснодарского
края от 06.07.2018г. по делу № А32-10239/2017 общество с ограниченной

ответственностью «Армада Град» признано несостоятельным (банкротом), введена процедура банкротства - конкурсное производство.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 11.02.2019г. конкурсным управляющим утверждена Морозова Лада Владимировна.

Из представленных в материалы дела доказательств следует, что между ООО «Армада Град» и ООО «Кубанькапстрой» был заключен Договор участия в Долевом строительстве № М-/П-16А-4/3 от 26.08.2013 г.

Согласно п. 4.1 Договора срок передачи объекта долевого строительства - не позднее первого квартала 2015 г., то есть с 01.04.2015 г. началась просрочка исполнения обязательства.

Машино-места по настоящему договору переданы конкурсному управляющему ООО «Армада Град» по Акту приема-передачи парковочных мест от 12.12.2022 г.

Кроме того, имели место следующие уступки прав требования по машино-местам от ООО «Армада Град»:

1) Договор уступки права требования № 6/П от 09.01.2013 г. с Кудрявцевым Сергеем Александровичем и Кудрявцевой Аленой Арбеновной - уступлено право требования на машино-место № 77 на отметке - 3,900. Площадь - 13,25 кв.м. Сумма сделки - 424 000,00 рублей.

2) Договор уступки права требования № 7/П от 09.01.2013 г. с Кудрявцевым Сергеем Александровичем и Кудрявцевой Аленой Арбеновной - уступлено право требования на машино-место № 78 на отметке - 3,900. Площадь - 13,25 кв.м. Сумма сделки - 424 000,00 рублей.

3) Договор уступки права требования № 8/П от 09.01.2013 г. с Кудрявцевым Сергеем Александровичем и Кудрявцевой Аленой Арбеновной - уступлено право требования на машино-место № 79 на отметке - 3,900. Площадь - 13,25 кв.м. Сумма сделки - 424 000,00 рублей.

4) Договор уступки права требования № 2/П от 18.11.2013 г. с Кузнецовой Натальей Сергеевной - уступлено право требования на машино-место № 87 на отметке - 3,900. Площадь - 14,3 кв.м. Сумма сделки - 457 600,00 рублей.

5) Договор уступки права требования № 3/П от 25.11.2013 г. с Емельяновой Тамарой Петровной - уступлено право требования на машино-место № 80 на отметке - 3,900. Площадь - 13,25 кв.м. Сумма сделки - 424 000,00 рублей.

6) Договор уступки права требования № 4/П от 05.12.2013 г. с Деловой Светланой Николаевной - уступлено право требования на машино-место № 65 на отметке -3,900. Площадь - 25,1 кв.м. Сумма сделки - 753 000,00 рублей.

7) Договор уступки права требования № 5/П от 27.12.2013 г. с Деркачевой Анной Ивановной в лице представителя Деркачева Ивана Владимировича - уступлено право требования на машино-место № 71 на отметке -3,900. Площадь - 12,25 кв.м. Сумма сделки - 392 000,00 рублей.

8) Договор уступки права требования № 10/П от 19.05.2014 г. с Губановой Жанной Вильевной и Губановым Юрием Александровичем - уступлено право требования на машино-место № 104 на отметке -3,900. Площадь - 11,75 кв.м. Сумма сделки - 376 600,00 рублей.

9) Договор уступки права требования № 12/П от 10.06.2014 г. со Старостенко Андреем Александровичем и Старостенко Ольгой Владимировной - уступлено право требования на машино-место № 70 на отметке - 3,900. Площадь - 12,25 кв.м. Сумма сделки - 392 000,00 рублей.

10) Договор уступки права требования № 13/П от 04.08.2014 г. с Алленовой Татьяной Николаевной - уступлено право требования на машино-место № 58 на отметке - 3,900. Площадь - 25,1 кв.м. Сумма сделки - 550 000,00 рублей.

11) Договор уступки права требования № 14/П от 11.08.2014 г. с Широковым Дмитрием Владимировичем и Широковой Екатериной Игоревной - уступлено право

требования на машино-место № 72 на отметке - 7,250. Площадь - 25,1 кв.м. Сумма сделки - 550 000,00 рублей.

12) Договор уступки права требования № 15/П от 03.09.2014 г. с Проворовой Анной Рубеновной – уступлено право требования на машино-место № 37 на отметке - 3,900. Площадь - 22 кв.м. Сумма сделки – 550 000,00 рублей.

13) Договор уступки права требования № 16/П от 24.09.2014 г. с Козловым Алексеем Валентиновичем - уступлено право требования на машино-место № 62 на отметке -3,900. Площадь - 18,9 кв.м. Сумма сделки - 472 500,00 рублей.

14) Договор уступки права требования № 17/П от 22.09.2014 г. с Рогачевой Натальей Викторовной - уступлено право требования на машино-место № 30 на отметке - 3,900. Площадь - 12,7 кв.м. Сумма сделки - 357 900,00 рублей.

15) Договор уступки права требования № 18/П от 01.10.2014 г. с Ряхми Андреем Шамильевичем – уступлено право требования на машино-место № 61 на отметке -3,900. Площадь - 18,9 кв.м. Сумма сделки – 472 500,00 рублей.

16) Договор уступки права требования № 13/П от 03.10.2014 г. с Лаптевой Валерией Александровной - уступлено право требования на машино-место № 105 на отметке -3,900. Площадь - 10,8 кв.м. Сумма сделки - 302 400,00 рублей.

17) Договор уступки права требования № 20/П от 17.10.2014 г. с Бугай Ольгой Александровной – уступлено право требования на машино-место № 60 на отметке -3,900. Площадь - 16,5 кв.м. Сумма сделки – 412 500,00 рублей.

18) Договор уступки права требования № 1/П от 20.11.2014 г. с Порожняковым Алексеем Сергеевичем - уступлено право требования на машино-место № 63 на отметке - 3,900. Площадь - 16,5 кв.м. Сумма сделки - 412 500,00 рублей.

19) Договор уступки права требования № 22/П от 26.11.2014 г. с Семеновым Виктором Евгеньевичем - уступлено право требования на машино-место № 88 на отметке -3,900. Площадь - 13,25 кв.м. Сумма сделки - 371 600,00 рублей.

20) Договор уступки права требования № 23/П от 27.11.2014 г. с Синегубовой Оксаной Владимировной - уступлено право требования на машино-место № 67 на отметке -7,250. Площадь - 16,5 кв.м. Сумма сделки - 412 5 00,00 рублей.

21) Договор уступки права требования № 25/П от 05.12.2014 г. с Салтыковой Натальей Михайловной - уступлено право требования на машино-места № 1-10, 66, 67 на отметке -3,900. Общая площадь - 196,8 кв.м. Сумма сделки - 5 430 110,54 рублей.

11.05.2023 г. от имени конкурсного управляющего ООО «Армада Град» в адрес ООО «Кубанькапстрой» была направлена досудебная претензия с требованием об уплате неустойки. Данная претензия была проигнорирована Ответчиком, что послужило основанием для обращения в суд с настоящим исковым заявлением.

По своей правовой природе договор, заключенный между истцом и ответчиком договор от 26.08.2013, 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.

Обществу (застройщику), как профессиональному участнику предпринимательских и иных экономических правоотношений в области привлечения денежных средств участников долевого строительства для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, известно требование действующего законодательства о необходимости уплатить участнику долевого строительства неустойку за нарушение срока передачи объекта долевого строительства.

Между тем застройщик, нарушивший обязательство по передаче квартиры в установленный договором срок, получивший требование от участника долевого строительства о необходимости уплатить неустойку за указанное нарушение, а затем уведомленный первоначальным кредитором о состоявшейся уступке предпринимателю права на взыскание неустойки, не предоставил исполнение ни первоначальному, ни новому кредитору. Следовательно, ссылка данного лица на отсутствие государственной

регистрации договора уступки неустойки, которую оно должен уплатить в силу действующего законодательства, может рассматриваться в качестве недобросовестного поведения, с целью освободиться от такой уплаты.

Данная правовая позиция сформулирована в Определениях Верховного Суда Российской Федерации от 28.05.2018 N 305-ЭС17-14583 и от 24.12.2018 N 305-ЭС18-15666.

По расчету истца размер законной неустойки составляет 9 363 590,11 руб. Представленный расчет судом проверен и признан выполненным арифметически и методологически верным.

Ответчиком заявлено ходатайство о снижении неустойки.

Отказывая в удовлетворении ходатайства, суд руководствовался следующим.

В соответствии с пунктом 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Диспозиция статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и указанные разъяснения по ее применению свидетельствуют о наличии у суда права, а не обязанности применения положений вышеназванной статьи при установлении указанных в ней обстоятельств.

В соответствии с положениями пункта 71 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" (далее - постановление 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.

В соответствии с положениями пункта 71 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7, соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства предполагается, в связи с чем, бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика.

Согласно пункту 72 указанного постановления заявление ответчика о применении положений статьи 333 ГК РФ может быть сделано исключительно при рассмотрении дела судом первой инстанции или судом апелляционной инстанции в случае, если он перешел к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции (часть 5 статьи 330, статья 387 ГПК РФ, часть 6.1 статьи 268, часть 1 статьи 286 АПК РФ). Если уменьшение неустойки допускается по инициативе суда, то вопрос о таком уменьшении может быть также поставлен на обсуждение сторон судом апелляционной инстанции независимо от перехода им к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции (части 1 и 2 статьи 330 ГПК РФ, части 1 и 2 статьи 270 АПК РФ).

В соответствии с положениями пункта 74 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7, возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор не обязан доказывать возникновение у него убытков.

В соответствии с положениями пункта 75 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 N 7, 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.

В соответствии с положениями пункта 77 указанного постановления, 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.

Обязанность по доказыванию наличия оснований для уменьшения размера неустойки, подлежащей взысканию, в соответствии со статьей 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, и ее явной несоразмерности возлагается на ответчика.

В соответствии со статьей 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.

В соответствии с положениями статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

В ходатайстве о снижении пени, заявленном суду, ответчик никаким образом не мотивирует необходимость снижения пени, не доказывает наличие явной несоразмерности, лишь провозглашая таковую без каких-либо расчетов и обоснований.

Между тем, учитывая, что истцом заявлено о применении законной пени, то есть заведомо презюмируемой законодателем как соразмерной последствиям нарушения обязательства, ответчику надлежало доказать исключительных обстоятельств, свидетельствующих о том, что в данной конкретной ситуации пеня чрезмерна.

Однако такие доказательства не представлены.

Таким образом, суд не соглашается с доводом ответчика о снижении неустойки до 1 000 000 рублей.

Согласно положениям статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации стороны свободны в заключении договора, а также свободны в установлении условий договора. В соответствии с пунктом 2 статьи 1 ГК РФ граждане и юридические лица приобретают и осуществляют свои гражданские права своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора.

Кроме того, необоснованное уменьшение неустойки судами в целом может стимулировать недобросовестных должников, которые фактически освобождаются от негативных последствий неисполнения обязательства.

Таким образом, применение такой меры как взыскание договорной неустойки носит компенсационно-превентивный характер и позволяет не только возместить стороне (покупателю) убытки, возникшие в результате просрочки исполнения обязательства, но и удержать контрагента от неисполнения (просрочки исполнения) обязательства в будущем.

Как указано в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 13.01.2011 по делу № 11680/10, необоснованное уменьшение неустойки с экономической точки зрения позволяет должнику получить доступ к финансированию за счет другого лица на нерыночных условиях, что в целом может стимулировать недобросовестных должников к неплатежам. Неисполнение должником денежного обязательства позволяет ему пользоваться чужими денежными средствами, однако никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения.

Суд полагает, что указанная сумма неустойки компенсирует потери истца в связи с несвоевременным исполнением ответчиком договорных обязательств, является справедливой, достаточной и соразмерной, поскольку неустойка служит средством, обеспечивающим исполнение обязательства, а не средством обогащения кредитора за счет должника.

При указанных обстоятельствах требования истца о взыскании неустойки по договору подлежат удовлетворению в сумме 9 363 590,11 руб.

Оценив по правилам Главы 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные суду доказательства, суд исходит из того, что истец в соответствии с положениями статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации доказал обстоятельства, на которые ссылается как на основание своих требований, что является основанием для удовлетворения заявленных требований.

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 об уточнении размера исковых требований удовлетворить.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Кубанькапстрой» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Армада Град» неустойку в размере 9 363 590,11 руб.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Кубанькапстрой» в доход федерального бюджета Российской Федерации судебные расходы по оплате госпошлины в размере 69 818 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