

**ПЯТНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

Газетный пер., 34/70/75 лит А, г. Ростов-на-Дону, 344002, тел.: (863) 218-60-26, факс: (863) 218-60-27
E-mail: info@15aas.arbitr.ru, Сайт: <http://15aas.arbitr.ru/>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ**арбитражного суда апелляционной инстанции
по проверке законности и обоснованности решений (определений)
арбитражных судов, не вступивших в законную силу**

город Ростов-на-Дону
30 мая 2014 года

дело № А32-44034/2013
15АП-7583/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 29 мая 2014 года.
Полный текст постановления изготовлен 30 мая 2014 года.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Ереминой О.А.

судей Барановой Ю.И., Чотчаева Б.Т.

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Косеевой М.С.
при участии:

от истца – представитель Сафразьян И.Г. по доверенности от 18.06.2012;

рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу ООО
"Билдинг-Индастри" на решение Арбитражного суда Краснодарского края от
17.03.2014 по делу № А32-44034/2013

по иску индивидуального предпринимателя Самарянова Б.А.
к ответчику - ООО "Билдинг-Индастри"

о взыскании неустойки

принятое в составе судьи Дуб С.Н.

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Самарянов Борис Александрович
обратился в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к обществу с
ограниченной ответственностью «Билдинг-Индастри» о взыскании неустойки в
размере 996841 рублей.

Решением от 17.03.2014 иск удовлетворен, с ответчика в пользу истца
взыскано 996841 рублей неустойки.

Решение мотивировано тем, что ответчиком нарушен срок передачи истцу
объекта долевого строительства. В связи с ненадлежащим исполнением
обязательств по договору, к ответчику применена ответственность в виде
взыскания неустойки, предусмотренная частью 2 статьи 6 Федерального закона от
30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных
домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые
законодательные акты Российской Федерации».

Не согласившись с указанным судебным актом, ответчик обжаловал его в
порядке главы 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В апелляционной жалобе заявитель указал на незаконность и необоснованность решения, просил его отменить и принять по делу новый судебный акт.

В апелляционной жалобе заявитель сослался на то, что судом первой инстанции не учтены причины пропуска срока передачи истцу объекта долевого строительства. По мнению заявителя, сумма неустойки завышена, несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

В судебное заседание апелляционной инстанции представитель ООО «Билдинг-Индастри» не явился. Общество о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы извещено в порядке пункта 5 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 12 от 17.02.2011.

Представитель истца в заседании доводы жалобы отклонил как несостоятельные, просил решение оставить без изменения.

Изучив материалы дела и заслушав пояснения представителя истца, Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд пришел к выводу о том, что апелляционная жалоба удовлетворению не подлежит по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, 25.09.2010 между ООО «Билдинг-Индастри» (застройщик) и Самаряновым Б.А. (участник долевого строительства) заключен договор № 46/О/2А участия в долевом строительстве офисного здания (л.д. 7-20), согласно которому застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) 10-этажное офисное здание и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого объекта недвижимости, при условии выполнения участником долевого строительства условия об оплате цены настоящего договора, передать объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязался уплатить цену договора в порядке и сроки согласно условиям договора и принять объект долевого строительства при условии получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию офисного здания.

В соответствии пунктом 2.3 договора срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – не позднее 31.12.2010.

Согласно пункту 3.3 договора цена договора составляет 12490500 рублей.

Между сторонами 18.11.2010 заключено дополнительное соглашение (л.д. 19-22), согласно которому цена договора составляет 14488980 рублей.

Из содержания акта о взаиморасчетах от 15.12.2010, подписанного между ООО «Билдинг-Индастри» и Самаряновым Б.А. (л.д. 22) следует, что оплата по условиям пункта 3.3 договора участия в долевом строительстве офисного здания № 46/О/2А от 25.09.2010, а также пункта 1 дополнительного соглашения к нему произведена в полном объеме, каких-либо финансовых претензий стороны к друг другу не имеют.

По акту приема-передачи от 16.09.2011 объект долевого строительства передан участнику долевого строительства (л.д. 23).

В связи с тем, что срок передачи объекта долевого строительства ответчиком нарушен, индивидуальный предприниматель Самарянов Б.А. обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

В силу статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных нормативно-правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями

делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом (статья 310 Кодекса).

Согласно части 1 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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 части 1 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлено, что 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.

Согласно пункту 1 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» передача объекта долевого строительства застройщиком и его приемка участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче. Передача объекта долевого строительства осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (пункт 2 статьи 8 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Согласно пункту 1 статьи 12 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Таким образом, на застройщика возложена обязанность по передаче объекта недвижимости по подписываемому сторонами передаточному акту.

В соответствии пунктом 2.3 договора срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства – не позднее 31.12.2010.

Как отмечено выше, по акту приема-передачи от 16.09.2011 объект долевого строительства передан участнику долевого строительства.

Факт нарушения срока передачи объекта долевого строительства ответчик не отрицает.

Довод ответчика о том, что судом первой инстанции не учтены причины пропуска срока передачи истцу объекта долевого строительства, отклоняется судом апелляционной инстанции.

В силу пункта 3 статьи 401 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязанностей со стороны контрагентов должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

В соответствии с судебной арбитражной практикой к обстоятельствам непреодолимой силы относятся лишь обстоятельства, которые обладают в совокупности признаками чрезвычайности и объективной непредотвратимости. Форс-мажорные обстоятельства (стихийное бедствие, экологическая катастрофа, война и пр.), должны воспрепятствовать в полном объеме исполнить обязательства.

Термином «непреодолимая сила» может быть обозначено только то обстоятельство, непредвидимое при условиях обычной хозяйственной деятельности, которое не может быть предотвращено при крайней степени заботливости и применении экономически допустимых средств, учета наступления которого невозможно требовать от субъекта по причине частоты его наступления.

Признание ситуации чрезвычайной служит подтверждением наличия соответствующего признака непреодолимой силы (признака чрезвычайности), но не признака непредвидимости и непредотвратимости.

Неудовлетворительное финансовое состояние общества не является обстоятельством непреодолимой силы, так как данное обстоятельство является возможным и предвидимым в условиях обычной хозяйственной деятельности застройщика, не имеет признаков чрезвычайного события.

Истцом заявлено требование о взыскании неустойки в размере 996841 рублей за период с 01.01.2011 по 15.09.2011.

В силу статьи 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.

Согласно части 2 статьи 6 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

Расчет неустойки проверен судом первой инстанции, признан верным.

В апелляционной жалобе заявитель ссылается на то, что сумма неустойки завышена, несоразмерна последствиям нарушения обязательства.

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

В соответствии с постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 81 от 22.12.2011 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», при обращении в суд с требованием о взыскании неустойки кредитор должен доказать неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства должником, которое согласно закону или соглашению сторон влечет возникновение обязанности должника уплатить кредитору соответствующую денежную сумму в качестве неустойки (пункт 1 статьи 330 ГК РФ). Соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства предполагается.

В пункте 1 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 81 от 22.12.2011 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» указано, что исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 ГК РФ) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 Кодекса только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

При этом ответчик должен представить доказательства явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства, в частности, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки.

Как видно из материалов дела, ответчиком в суде первой инстанции заявлялось ходатайство о применении статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации (отзыв на исковое заявление – л.д. 39).

Доказательства явной несоразмерности взысканной неустойки ответчиком не представлены.

Взысканный судом первой инстанции размер неустойки соразмерен последствиям неисполнения обязательств ответчиком, не превышает размер возможных убытков кредитора в связи с ненадлежащим исполнением обязательства.

При таких условиях суд апелляционной инстанции не усматривает оснований для изменения или отмены обжалуемого решения.

С учетом изложенного, руководствуясь статьями 258, 269 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 17.03.2014 по делу № А32-44034/2013 оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в порядке, определенном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа.

Председательствующий

Еремина О.А.

Судьи

Баранова Ю.И.

Чотчаев Б.Т.