



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД
НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

Дело № А43-21203/2013

г. Нижний Новгород

30 декабря 2013 года

Резолютивная часть решения объявлена 24 декабря 2013 года
Решение изготовлено в полном объеме 30 декабря 2013 года

Арбитражный суд Нижегородской области в составе:

судьи **Игнатьевой Ольги Васильевны** (шифр 19-426),

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи **Давыдовой Е.А.**,

рассмотрев в судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью

г.Н.Новгород (ОГРН),

к ответчику: обществу с ограниченной ответственностью , г.Н.Новгород

(ОГРН),

о взыскании 337 473 руб. 93 коп. пени,

при участии в судебном заседании представителей:

истца: **Горева Е.С.** – по доверенности от 17 июля 2013г.,

ответчика: **Мясникова К.А.** – по доверенности от 02 декабря 2013г.,

установил:

ООО обратилось в Арбитражный суд Нижегородской области с иском к ООО о взыскании пени в сумме 337 473 руб. 93 коп. за нарушение сроков выполнения обязательств по договору № от 12 октября 2009г.

Ответчик в судебном заседании, в представленном отзыве иск не признал, указывая, что в соответствии с п.2 ст.6 Федерального закона №214-ФЗ в случае нарушения срока передачи участнику долевого строительства застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку в размере одной трессотой ставки рефинансирования

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.

28 августа 2013г. в адрес ответчика истец направил претензию об исполнении обязательства по передаче застройщиком помещения дольщику, а также по уплате начисленной неустойки в размере 337 473 руб. 93 коп. (л.д.12-14).

Поскольку в добровольном порядке сумма неустойки не уплачена, ЗАО [REDACTED] обратилось с настоящим иском в суд.

Рассмотрев материалы дела, заслушав представителей сторон, суд удовлетворяет заявленное требование частично в силу следующего.

Согласно статей 309, 310 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательств не допустим.

В соответствии со ст. 329 Гражданского кодекса РФ исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой.

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 (пункт 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 5.5 договора предусмотрено, что застройщик обязуется обеспечить соблюдение сроков выполнения строительных работ в соответствии с утвержденным проектом и обеспечить ввод в эксплуатацию жилого дома. При этом, пунктом 2.1 договора установлен срок ввода объекта в эксплуатацию – не позднее 4 квартала 2011г. Срок передачи помещения дольщику – 2 квартал 2012г. (п.2.2 договора).

Таким образом, исходя из условий заключенного дольщиком и застройщиком договора, ООО [REDACTED] приняло на себя обязательство по передаче помещения ООО [REDACTED] не позднее 30 июня 2012г.

Согласно пункту 9.2 договора участия в долевом строительстве в случае нарушения сторонами сроков выполнения своих обязательств, виновная сторона выплачивает другой стороне пени в размере 0,05% от цены договора за каждый день просрочки.

В соответствии со ст. 421 Гражданского кодекса РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Условия договора определяются по усмотрению сторон,

Центрального банка РФ. Данная норма, по мнению ответчика, не предусматривает иной размер неустойки. Кроме того, размер неустойки несоразмерен нарушению обязательств, в связи с чем ответчик просит применить положения статьи 333 Гражданского кодекса РФ. По расчету ответчика, размер пени с учетом п.2 ст.6 Федерального закона №214-ФЗ составит 170 477 руб. 22 коп.

Как следует из материалов дела, 12 октября 2009г. между ООО [REDACTED] (застройщик) и ЗАО [REDACTED] (участник долевого строительства) подписан договор № [REDACTED] участия в долевом строительстве, по которому застройщик обязался в предусмотренный договором срок своими силами и с привлечением других лиц построить жилой дом №6-5 II пускового комплекса с административно-торговыми помещениями к дому 6-5 и подземными автостоянками в жилых домах №№6-5, 6-6, 6-7, 6-8 на земельном участке площадью 2 438 кв.м. кадастровый №52:18:0070037:1, по адресу: г.Н.Новгород, Советский район, ул.1-я Оранжерейная, д.33 а (в квартале ул.Пушкина-Тимирязева) (адрес строительный) и после получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию передать дольщику помещение, а дольщик обязуется принять долевое участие в строительстве указанного жилого дома, уплатить обусловленную договором цену и в сроки, установленные договором, принять помещение №9 этаж 5, общая площадь 52, 01 кв.м., общая площадь с учетом летних помещений – 54,68 кв.м., по акту приема-передачи.

Указанный договор зарегистрирован 01 декабря 2009г. в установленном законом порядке.

Согласно п.3.1 договора размер денежных средств, подлежащих уплате дольщиком по настоящему договору для строительства жилого дома, составляет 1 618 582 руб. 68 коп.

В силу пункта 2.1 срок ввода объекта в эксплуатацию не позднее 4 квартала 2011г. Пунктом 2.2 договора предусмотрено, что срок передачи застройщиком помещения дольщику составляет 2 квартал 2012г.

Согласно пункту 9.2 договора в случае нарушения сторонами сроков выполнения своих обязательств, виновная сторона выплачивает другой стороне пени в размере 0,05% от цены договора за каждый день просрочки.

Однако, застройщиком обязательства по передаче вышеуказанного помещения в установленный договором срок, исполнено не было.

В соответствии с п.2 ст.6 ФЗ №214-ФЗ «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

кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

Оценив положения договора участия в долевом строительстве, суд полагает, что стороны предусмотрели ответственность виновной стороны в виде выплаты неустойки (пени) в размере 0,05% от цены договора за каждый день просрочки за нарушение сроков, установленных договором, в том числе и срока ввода жилого дома в эксплуатацию.

Согласно расчету истца неустойка за период с 01 июля 2012г. по 27 августа 2013г. составляет 337 473 руб. 93 коп.

В соответствии со статьей 382 Гражданского кодекса Российской Федерации право (требование), принадлежавшее кредитору на основании обязательства, может быть передано другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Расчет неустойки произведен в соответствии с условиями пункта 9.2 договора, судом проверен и признан верным. При этом установление условиями договора от 12 октября 2009г. № [REDACTED] неустойки в более высоком размере, чем предусмотрено ч.2 ст.6 Федерального закона №214-ФЗ, не противоречит действующему законодательству.

Поскольку факт нарушения застройщиком принятого на себя обязательства подтверждается материалами дела, требование истца о взыскании 337 473 руб. 93 коп. неустойки является обоснованным и подлежит удовлетворению.

ООО «Квартстрой-НН» в представленном отзыве и в судебном заседании просило применить положения ст. 333 Гражданского кодекса РФ и уменьшить сумму взыскиваемой неустойки.

По правилам пункта 1 статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также пункта 42 Постановления Пленума Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда от 01.07.1996 № 6/8 подлежащая уплате неустойка может быть уменьшена судом, если она явно несоразмерна последствиями нарушения обязательства.

Снижение размера неустойки в каждом конкретном случае является одним из предусмотренных законом правовых способов, которыми законодатель наделил суд в целях недопущения явной несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства. Возложение законодателем на суды решения вопроса об уменьшении размера неустойки при ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательств вытекает из конституционных прерогатив правосудия, которое по своей сути признается таковым, поскольку отвечает требованиям справедливости. В этом смысле у суда по существу возникает обязанность установить баланс между применяемой к нарушителю

мерой ответственности и оценкой действительного (а не возможного) размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Таким образом, применяя статью 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд должен установить реальное соотношение предъявленной неустойки и последствий невыполнения должником обязательства по договору, дабы соблюсти правовой принцип возмещения имущественного ущерба, согласно которому не допускается применения мер карательного характера за нарушение договорных обязательств.

Согласно пункту 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 №81, заявляя о снижении неустойки, 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. Кредитор для опровержения такого заявления вправе представить доводы, подтверждающие соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства. Истец в опровержение заявления ответчика о снижении неустойки может представить доказательства, свидетельствующие о том, какие последствия имеют подобные нарушения обязательства для кредитора, действующего в гражданском обороте разумно и осмотрительно при сравнимых обстоятельствах, в том числе основанные на средних показателях по рынку.

В силу норм процессуального законодательства суд наделен полномочиями устанавливать фактические обстоятельства дела, в том числе и обстоятельства, касающиеся наличия критериев для применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В данном конкретном случае, учитывая обстоятельства дела, а также то, что размер неустойки – 0,05% превышает ставку рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, сумма предъявленной к взысканию неустойки составляет 20% стоимости помещения (п.3.1 договора) суд считает возможным применить статью 333 Гражданского кодекса Российской Федерации и снизить подлежащую взысканию неустойку до 309 351 руб. 61 коп.

Суд считает, что такой размер ответственности достаточен для обеспечения восстановления нарушенных прав истца и соответствует принципам добросовестности и разумности, необходимость более значительного снижения размера неустойки ответчик не доказал.

Расходы по государственной пошлине в силу ст.110 Арбитражного процессуального кодекса РФ относятся на ответчика и подлежат взысканию в пользу истца.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью [REDACTED], г.Н.Новгород (ОГРН [REDACTED], ИНН [REDACTED]), в пользу общества с ограниченной ответственностью [REDACTED] г.Н.Новгород (ОГРН [REDACTED]), 309 351 руб. 61 коп. пени, а также 9 750 руб. расходов по государственной пошлине.

В остальной части иск оставить без удовлетворения.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в Первый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Нижегородской области в течение месяца с момента принятия решения.

Вступившее в законную силу решение арбитражного суда первой инстанции может быть обжаловано в порядке кассационного производства, если такое решение было предметом рассмотрения в арбитражном суде апелляционной инстанции или если арбитражный суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

О.В. Игнатьева