

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ**

150999, г. Ярославль, пр. Ленина, 28

<http://yaroslavl.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

г. Ярославль

Дело № A82-10685/2016
28 сентября 2016 года*Резолютивная часть решения оглашена 21 сентября 2016 года.*

Арбитражный суд Ярославской области в составе судьи Лапочкиной И.М., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Василенко С.И.,

рассмотрев в судебном заседании исковое заявление департамента организации строительства и жилищной политики мэрии города Ярославля (ИНН 7601001643, ОГРН 1027600684539)

к открытому акционерному обществу "Горстройзаказчик" (ИНН 7604142106, ОГРН 1087604018336)

о взыскании 1 690 061,12 руб.

при участии:

от истца – Зинанова К.Н. по доверенности от 05.09.2016

от ответчика – Путов А.В. в качестве слушателя (без доверенности), после перерыва – по доверенности от 28.12.2015

установил:

Департамент организации строительства и жилищной политики мэрии города Ярославля обратился в арбитражный суд с иском к открытому акционерному обществу "Горстройзаказчик" о взыскании неустойки за просрочку выполнения работ в размере 1 690 061,12 руб.

Истец в предварительном заседании уточнил исковые требования в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса РФ, просил взыскать неустойку за просрочку ввода дома в эксплуатацию в размере 1 497 443,86 руб. за период с 01.07.2014 по 26.02.2015 (241 день).

Судом ходатайство рассмотрено, признано соответствующим ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса РФ, принято к рассмотрению.

Ответчик представил отзыв на исковое заявление, исковые требования не признавал, указал на невозможность удовлетворения требований о взыскании неустойки за просрочку ввода объекта в эксплуатацию, так как права департамента указанным нарушением не нарушаются, полагал, что 5.4 муниципального контракта противоречит действующему законодательству, указал, что законодательством о долевом участии не предусмотрено взыскание в пользу участника долевого строительства неустойки за нарушение застройщиком срока получения разрешения на ввод объекта недвижимости (многоквартирного дома) в эксплуатацию, также полагал, что Департамент использует факт формального нарушения застройщиком срока сдачи дома в эксплуатацию не в целях защиты своих прав и законных интересов, а в целях злоупотребления правом, что является недопустимым, считал, что истец вправе требовать неустойку за просрочку передачи квартир по договору против сроков, предусмотренных сторонами, также ссылался на наличие вины истца в просрочке, так

как Департаментом допущено нарушение сроков оплаты, ходатайствовал о снижении неустойки в соответствии со ст. 333 Гражданского кодекса РФ.

В судебном заседании в порядке ст. 163 Арбитражного процессуального кодекса РФ объявлялся перерыв до 21 сентября 2016 года до 15 час. 00 мин.

Информация о перерыве в судебном заседании была размещена на официальном сайте Арбитражного суда Ярославской области.

После перерыва ответчик заявил ходатайство об отложении судебного разбирательства для предъявления встречного иска.

Согласно ч. 1 ст. 158 Арбитражного процессуального кодекса РФ арбитражный суд откладывает судебное разбирательство в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, а также в случае неявки в судебное заседание лица, участвующего в деле, если в отношении этого лица у суда отсутствуют сведения об извещении его о времени и месте судебного разбирательства.

В силу ч. 5 ст. 158 Арбитражного процессуального кодекса РФ арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает, что оно не может быть рассмотрено в данном судебном заседании, в том числе вследствие неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, других участников арбитражного процесса.

При этом отложение судебного разбирательства в связи с заявлением стороной ходатайства об отложении судебного разбирательства является правом суда, а не его обязанностью. При рассмотрении соответствующего ходатайства суд учитывает конкретные обстоятельства и рассматривает представленные стороной доказательства.

В качестве оснований для отложения судебного заседания ответчик указал необходимость соблюдения претензионного порядка урегулирования спора для предъявления встречного иска.

Рассмотрев заявленное ходатайство, суд, учитывая стадию рассмотрения дела и исходя из отсутствия необходимости отложения рассмотрения дела, отказал в его удовлетворении.

Кроме того, подача встречного иска является не единственным процессуальным средством защиты прав и законных интересов в арбитражном процессе, у ответчика отсутствуют препятствия предъявлению самостоятельного иска в порядке, предусмотренном ст. ст.125, 126 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Заслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, суд установил следующее.

Взаимоотношения сторон возникли на основании муниципального контракта №44/13 от 15.11.2013 (Договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома), в соответствии с п.п. 1.1. которого предметом настоящего контракта является участие города Ярославля в лице Дольщика-департамента организации строительства и жилищной политики мэрии города Ярославля в долевом строительстве 15-ти однокомнатных квартир в многоквартирном малоэтажном жилом доме, расположенном в г. Ярославле: стр. №44 с инженерными коммуникациями в МКР № 9, 9А Дзержинского района.

В соответствии с п. 2.8. Контракта (в редакции дополнительного соглашения № 1 к Договору участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома (муниципальному контракту №44/13 от 15.11.2013) сдача многоквартирного жилого дома в эксплуатацию с оформлением разрешения на ввод объекта в эксплуатацию производится не позднее 30.06.2014; срок передачи квартир не может превышать 3 месяца с момента оформления разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но не позднее 01.09.2014. Факт приема передачи квартир оформляется подписанием акта приема-передачи квартир. Срок передачи кадастровых паспортов на квартиры не может превышать 3 месяца с момента оформления разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Согласно п. 5.4 Контракта в случае задержки срока сдачи жилого дома, в котором находятся квартиры, в эксплуатацию (оформления в установленном порядке Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию), срока передачи квартир, срока передачи кадастровых паспортов на квартиры, предусмотренных п.2.8 договора, дольщик-департамент вправе потребовать от Застройщика уплатить неустойку в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день уплаты неустойки, от стоимости договора за каждый день просрочки, вплоть до передачи квартир дольщику-департаменту.

Указывая, что фактически объект введен в эксплуатацию 27.02.2015, истец обратился с настоящим иском в суд, просил взыскать с ответчика неустойку на нарушение срока сдачи жилого дома в эксплуатацию.

Оценив доказательства, представленные в материалы дела в порядке ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд считает требования истца подлежащими удовлетворению в полном объеме по следующим основаниям.

В соответствии со ст. 309 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства.

В соответствии с п.1 ст.4 Закона №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) 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 объекта 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.

Из материалов дела следует и подтверждается Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию №RU 76301000-021-2015 от 27.02.2015, что объект введен в эксплуатацию с нарушением срока, установленного договором

При наличии нарушения договорного обязательства требования истца является обоснованным, соответствует ст. 330 Гражданского кодекса РФ, п.5.4 Договора.

Довод о возможности требовать неустойку только за просрочку передачи квартир судом не принимается, так как заявленная ко взысканию неустойка основана на договорных условиях, что не противоречит ни требованиям Федерального закона от 21.07.2005 N 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», ни требованиям Закона от 30.12.2004г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Отсутствие в Федеральном законе 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» ответственности за нарушение сроков ввода жилого дома в эксплуатацию не препятствует сторонам предусмотреть свои условия договора, не противоречащие Закону.

Установление неустойки за нарушение срока ввода в эксплуатацию жилого дома соответствует цели обеспечения более точного и своевременного исполнения обязательств застройщиком.

Ссылка заявителя на Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 10.02.2015 № 86-КГ14-9 не опровергает

вывод о том, что в настоящем деле основания наступления ответственности застройщика предусмотрены не законом, а заключённым между сторонами контрактом.

Судом также отклоняются доводы о наличии вины Департамента в просрочке исполнения обязательств.

Согласно п.3 ст. 401 Гражданского кодекса РФ, 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.

Из представленных в материалы дела документов не следует, что нарушение истцом сроков внесения платежей по договору ограничивало возможности застройщика по исполнению договорных обязательств и послужило непосредственной причиной просрочки исполнения обязательств. Оснований для применения пункта 5.6 контракта не установлено судом при рассмотрении спора.

Вопреки доводам ответчика само по себе предъявление требования о взыскании неустойки не может быть признано свидетельствующим о недобросовестности истца применительно к ст. 10 Гражданского кодекса РФ.

По расчету истца размер неустойки составляет 1 497 443,86 руб. за период с 01.07.2014 по 26.02.2015 (241 день).

Контррасчёт суду не представлен.

Учитывая изложенное, суд полагает требование о взыскании неустойки за период с 01.07.2014 по 26.02.2015 подлежит удовлетворению, так как соответствует условиям договора, требованиям закона.

Ответчиком заявлено о несоразмерности неустойки последствиям неисполнения обязательства.

В соответствии со ст.333 Гражданского кодекса РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Из материалов дела не следует, что предъявленная ко взысканию неустойка явно несоразмерна последствиям неисполнения обязательства, размер неустойки, установленный в договоре не является завышенным, представляет собой минимальный размер ответственности стороны контракта. Каких-либо обстоятельств, свидетельствующих о несоразмерности неустойки, ответчик не указал, доказательств наличия соответствующих обстоятельств не представил.

Оснований для уменьшения неустойки у суда не имеется.

В соответствии со ст.110 Арбитражного процессуального кодекса РФ расходы по оплате госпошлины относятся на ответчика.

Руководствуясь статьями 49, 110, 156, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Взыскать с открытого акционерного общества "Горстройзаказчик" (ИНН 7604142106, ОГРН 1087604018336) в пользу департамента организации строительства и жилищной политики мэрии города Ярославля (ИНН 7601001643, ОГРН 1027600684539) 1 497 443,86 руб. – неустойка.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в законную силу.

Взыскать с открытого акционерного общества "Горстройзаказчик" (ИНН 7604142106, ОГРН 1087604018336) в доход федерального бюджета 27 974,43 руб. государственной пошлины.

Исполнительный лист выдать по истечении десятидневного срока со дня вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства во Второй арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня его принятия (изготовления его в полном объеме).

Апелляционная жалоба подается через Арбитражный суд Ярославской области, в том числе посредством заполнения формы, размещенной на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

Лапочкина И.М.