

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

ул. Логинова, д. 17, г. Архангельск, 163000, тел. (8182) 420-980, факс (8182) 201-050

E-mail: info@arhangelsk.arbitr.ru, <http://arhangelsk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ**

02 сентября 2013 года

г. Архангельск

Дело № А05-7019/2013

Резолютивная часть решения объявлена 26 августа 2013 года
Решение в полном объеме изготовлено 02 сентября 2013 года

Арбитражный суд Архангельской области в составе судьи Гуляевой И.С.,
при ведении протокола секретарём судебного заседания Кузнецовой О.А.,
рассмотрев 19-26 августа 2013 года в открытом судебном заседании дело
по первоначальному иску Управления жилищно-коммунального хозяйства и
строительства администрации муниципального района "Заполярный район" (ОГРН
1088383000045; место нахождения: 166700, Ненецкий автономный округ,
п.Искателей, ул.Губкина, дом 10)

к ответчику - обществу с ограниченной ответственностью "Нарьян-Мар Вилладж"
(ОГРН 1078383000464; место нахождения: 166700, Ненецкий автономный округ,
г.Нарьян-Мар, пер.Газовиков, дом 2)

о взыскании 89 933 руб. 33 коп.

по встречному иску общества с ограниченной ответственностью "Нарьян-Мар
Вилладж"

к Управлению жилищно-коммунального хозяйства и строительства администрации
муниципального района "Заполярный район"

о взыскании 48 672 руб. 00 коп.

при участии в судебном заседании представителя ответчика Юшкова А.Е.
(доверенность от 20.08.2013),

у с т а н о в и л:

Управление жилищно-коммунального хозяйства и строительства администрации муниципального района «Заполярный район» (далее – Управление ЖКХ, истец) обратилось в Арбитражный суд Архангельской области с иском заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Нарьян-Мар Вилладж» (далее – Общество, ответчик) о взыскании 89 933 руб. 33 коп. неустойки за просрочку исполнения обязательств по муниципальному контракту № 0184300000411000393-0071785-01 от 22.12.2011 за период со 02.03.2012 по 04.06.2012.

Исковое заявление принято к рассмотрению в порядке упрощённого производства.

В ходе рассмотрения дела в порядке упрощённого производства ответчик представил в материалы дела письменный отзыв на иск, согласно которому исковые требования не признал.

Одновременно ответчик предъявил встречное исковое заявление, в котором просит взыскать с Управления ЖКХ и строительства администрации МО «Заполярный район» 48 672 руб. неустойки за просрочку оплаты выполненных работ, а также 20 000 руб. расходов на оплату услуг представителя.

Определением от 18.07.2013 суд принял к рассмотрению встречное исковое заявление и в соответствии с частью 5 статьи 227 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации перешёл к рассмотрению дела по общим правилам искового производства.

Истец о времени и месте судебного заседания извещен надлежащим образом, своего представителя в заседание не направил. Дело рассмотрено в соответствии со статьёй 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие истца.

Представитель ответчика в судебном заседании требования по первоначальному иску не признал, ссылаясь на то, что истец уклонялся от приёма квартиры. Требования по встречному иску поддержал, ссылаясь на нарушение истцом сроков уплаты денежных средств.

Определением Арбитражного суда Архангельской области от 18.07.2013 дело назначено к рассмотрению в предварительном судебном заседании и определено время и дата судебного заседания на 19 августа 2013 года. Сторонам было предложено представить письменные возражения против рассмотрения дела в судебном заседании. Истец и ответчик таких возражений не заявили, поэтому дело рассмотрено по существу в настоящем судебном заседании (с объявлением перерыва до 26 августа 2013 года).

Заслушав представителя ответчика, изучив имеющиеся в деле доказательства, суд установил следующие фактические обстоятельства дела.

22 декабря 2011 года между Управлением ЖКХ (по договору – участник долевого строительства) и Обществом (по договору – застройщик) заключён муниципальный контракт № 0184300000411000393-0071785-01 на долевое участие в строительстве одной двухкомнатной благоустроенной квартиры в многоквартирном жилом доме в п.Искателей, с полным благоустройством, пригодной для постоянного проживания граждан, общей площадью не менее 71 кв. метра (далее – Контракт).

В соответствии с пунктом 2.1. Контракта застройщик обязуется в предусмотренный контрактом срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома передать квартиру, описание которой указано в техническом задании (Приложении 1 к настоящему Контракту), являющемся его неотъемлемой частью, а участник долевого строительства

обязуется уплатить обусловленную цену Контракта и принять Квартиру при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно пункту 2.2. Контракта общая площадь квартиры составляет 71 кв. метр, этаж 3, подъезд 2. Адрес квартиры: Ненецкий автономный округ, поселок Искателей, мкр. Факел, район улицы Юбилейная, дом 43, квартира № 18 (пункт 2.3.).

Пунктом 2.5. Контракта предусмотрен срок передачи застройщиком квартиры участнику долевого строительства – не позднее 01 марта 2012 года.

Цена контракта предусмотрена пунктом 4.1. Контракта и составляет 3 550 000 рублей исходя из стоимости одного квадратного метра – 50 000 руб. и общей площади квартиры, равной 71 кв. м.

10.01.2012 Контракт зарегистрирован в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

Таким образом, между сторонами заключён договор участия в долевом строительстве, отношения по которому регулируются Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторых законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214).

Согласно пункту 1 статьи 4 Закона № 214 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.

Пунктом 3 названной нормы права предусмотрено, что договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Согласно пункту 4 статьи 4 Закона № 214 договор участия в долевом строительстве должен содержать определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства; цену договора, сроки и порядок ее уплаты; гарантийный срок на объект долевого строительства.

Контракт содержит все необходимые для данного вида договоров условия, зарегистрирован в установленном законом порядке, поэтому признаётся судом заключённым.

Из материалов дела следует, что разрешение на ввод в эксплуатацию объекта строительства «трехэтажный 18-ти квартирный жилой дом в пос.Искателей, м-р Факел, ул.Юбилейная, дом 43» выдано Администрацией МО «Городское поселение «Рабочий поселок Искателей» 29.03.2012.

По передаточному акту к Контракту от 21.05.2012 Общество передало Управлению ЖКХ квартиру общей площадью 71,4 кв.метров, который со стороны истца подписан 04.06.2012.

В установленный срок квартира не была передана Управлению ЖКХ, в связи с чем истец обратился в суд с требованием о взыскании неустойки за период со 02.03.2012 по 04.06.2012, т.е. 95 дн., в размере 89 933 руб. 33 коп.

Согласно пункту 1 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 обязательства.

Статьей 6 Закона № 214 предусмотрена обязанность застройщика передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором. Частью 2 указанной статьи установлено, что в случае нарушения определенного 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, установленная данной нормой неустойка (пени) уплачивается застройщиком в двойном размере.

Согласно пункту 9.4. Контракта в случае нарушения предусмотренного контрактом обязательств застройщик уплачивает Участнику долевого строительства неустойку (пеню) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от цены контракта за каждый день просрочки.

Согласно подпункту «в» пункта 3.1. Контракта застройщик обязан письменно сообщить участнику долевого строительства о завершении строительства дома и готовности квартиры к передаче.

04.04.2012 ответчик направил истцу сообщение о направлении представителя для проведения рабочей комиссии по приёмке домов по адресу: ул.Юбилейная, дом 43 в п.Искателей к 10 часам 09.04.2012. Данное письмо получено истцом 04.04.2012.

Подпунктом «б» пункта 3.2. Контракта предусмотрено, что в течение 10 дней после получения сообщения застройщика о завершении строительства дома и готовности квартиры к передаче участник долевого строительства обязан принять квартиру и подписать акт при отсутствии претензий к квартире.

Следовательно, 09.04.2012 квартира должна была быть осмотрена заказчиком и решён вопрос о её принятии. Однако в указанный срок квартира не была принята истцом, стороны передаточный акт не подписали.

18.04.2012 комиссия истца провела осмотр благоустроенных квартир и составила акт с перечнем недостатков в выполненных работах. Данный акт был направлен для подписания ответчику 19.04.2012, который последним не подписан.

Данный акт не принимается судом во внимание в качестве доказательства наличия недостатков, препятствующих приёму квартиры № 18, поскольку акт носит не конкретный характер, в нём отсутствуют указания на недостатки в той квартире, которая являлась предметом Контракта. Приведённый перечень недостатков касается двух домов в целом, без указания на конкретную квартиру. Какие имелись недостатки в квартире № 18 в доме № 43 по ул.Юбилейная в пос.Искателей, из акта от 18.04.2012 установить не представляется возможным.

Письмо истца от 24.05.2012 № 01-23\1052, направленное ответчику, также не свидетельствует о наличии недостатков в квартире № 18, поскольку данная квартира в этом письме не указана. Гарантийные письма ответчика от 25.05.2012, от 31.05.2012 выданы в отношении других квартир в доме № 43 по ул.Юбилейной.

Таким образом, суд считает, что акт передачи квартиры должен быть составлен сторонами 09.04.2012 и в этот день квартира заказчиком должна быть принята. Препятствий для принятия квартиры в указанную дату суд не находит, учитывая, что 29.03.2012 было выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

Следовательно, неустойка подлежит начислению за период со 02.03.2012 по 09.04.2012, т.е. за 39 дн., и составляет 36 950 рублей.

Письмо ответчика от 20.03.2012, в котором он приглашал представителей истца для участия в рабочей комиссии по приёму домов на 23.03.2012, не принимается судом во внимание, поскольку дом сдан в эксплуатацию 29.03.2012, следовательно, квартира № 18 не могла быть передана заказчику до введения в эксплуатацию всего дома в целом. Оснований для вывода о том, что истец уклонялся от принятия квартиры в период с 23.03.2012 до 08.04.2012, суд не усматривает.

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

Как разъяснено в пункте 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2011 № 81 «О некоторых вопросах применения статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации», неустойка на основании названной нормы права может быть снижена судом только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

Ответчик заявил ходатайство о снижения неустойки на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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. В этом смысле у суда возникает обязанность установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного размера ущерба, причиненного в результате конкретного правонарушения.

Таким образом, применяя статью 333 ГК РФ, 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 применение мер карательного характера за нарушение договорных обязательств.

В Информационном письме от 14.07.1997 № 17 "Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации" Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации указал ряд критериев, которые в каждом конкретном случае могут быть приняты во внимание судом для установления явной несоразмерности подлежащей взысканию неустойки последствиям нарушения обязательства. В качестве таких критериев названы: чрезмерно высокий процент неустойки; значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств и др.

В пункте 3 указанного Информационного письма Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации разъяснил, что для применения статьи 333 ГК РФ арбитражный суд должен располагать данными, позволяющими установить явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства (о сумме основного долга, о возможном размере убытков, об установленном в договоре размере неустойки и о начисленной общей сумме, о сроке, в течение которого не исполнялось обязательство, и др.).

При этом к выводу о наличии или об отсутствии оснований для снижения суммы неустойки суд приходит в каждом конкретном случае при оценке имеющихся в деле доказательств по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном их исследовании.

Применяя статью 333 ГК РФ, суд в данном случае учитывает, что работы выполнялись застройщиком без предварительной оплаты. В нарушение пункта 3.1.1. Контракта истец не перечислил ответчику 30 процентов от цены Контракта в 5-ти дневный срок со дня заключения Контракта. Денежные средства перечислены застройщику только 16.03.2012, т.е. за 2 недели до ввода жилого дома в эксплуатацию. Остаток подлежащих уплате денежных средств перечислен истцом 18.06.2012, т.е. спустя 2,5 месяца после ввода дома в эксплуатацию. Данные обстоятельства свидетельствует об отсутствии у истца неблагоприятных последствий имущественного характера. При этом ответчик никаких преимуществ имущественного характера в результате несвоевременного выполнения работ не извлёк. На дату предъявления иска в суд все работы выполнены, квартира передача участнику долевого строительства, т.е. обязательства Обществом исполнены.

Учитывая изложенное, суд считает необходимым снизить размер неустойки, подлежащей взысканию с ответчика в пользу истца, на основании статьи 333 ГК

РФ.

Удовлетворяя встречные иски требования, суд исходит из следующего.

Согласно пункту 5.1. Контракта участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в п.4.1. настоящего контракта, в безналичной форме на расчётный счёт застройщика в следующем порядке: первый платёж в размере 30 процентов от цены контракта в течение 5 рабочих дней с момента государственной регистрации настоящего контракта на основании счёта; второй платёж в размере 60 процентов от цены контракта после приёмки в установленном порядке возведённых стен, устройства кровли дома и установки оконных блоков на основании акта, подписанного участником долевого строительства и застройщиком при условии выставления счёта в течение 15 рабочих дней; оставшаяся сумма в размере 10 процентов от цены контракта в течение 20 рабочих дней с момента подписания участником долевого строительства передаточного акта (без претензий) по результатам обмера площади квартиры органами технической инвентаризации на основании счёта и счёта-фактуры.

Таким образом, истец обязан был перечислить ответчику 1 166 666 руб. в срок до 17.01.2012.

Фактически 16.03.2012 Управление ЖКХ перечислило ответчику 3 195 000 рублей, 18.06.2012 - 355 000 рублей.

Следовательно, просрочка уплаты первого платежа составила 59 дней за период с 18.01.2012 по 16.03.2012.

Согласно пункту 9.3. Контракта в случае нарушения установленного контрактом срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трёхсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

Учитывая изложенное, суд считает необходимым взыскать с Управления ЖКХ неустойку за просрочку внесения первого платежа в размере 16 992 руб. Неустойка начислена на сумму, указанную ответчиком в расчёте, - 1 080 000 рублей за 59 дн.

В остальной части требования Общества по встречному иску судом оставляются без удовлетворения, поскольку акт о том, что возведены стены и установлены оконные блоки, сторонами не составлялся, поэтому установить конкретную дату внесения второго платежа не представляется возможным.

Общество 23.01.2012 направило главе администрации МО «Заполярный район» письмо № 06, в котором сообщило о готовности жилого дома на 90 %. Вместе с тем в деле нет данных о том, что данное письмо было направлено стороне по договору, т.е. Управлению ЖКХ. Кроме того ответчик не направлял истцу для подписания акт о готовности объекта, который в силу пункта 5.1.2. должен был являться основанием для проведения второго платежа.

Определяя размер неустойки, подлежащий взысканию с Общества в пользу Управления ЖКХ, суд считает возможным снизить его до 16 992 рублей, т.е. до размера неустойки, причитающего в его пользу за счёт истца.

При таких обстоятельствах требования истца о взыскании с ответчика неустойки за просрочку передачи квартиры подлежит удовлетворению в размере 16 992 руб. 00 коп. на основании статей 330, 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 6 Закона № 214 и пункта 9.3. контракта. В остальной части первоначального иска суд отказывает на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в связи с необоснованным начислением неустойки за период с 10.04.2012 по 04.06.2012.

В соответствии с пунктом 5 статьи 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при полном или частичном удовлетворении первоначального и встречного исков в резолютивной части решения указывается денежная сумма, подлежащая взысканию в результате зачета.

В результате зачёта исполнительный лист выдаче ни истцу, ни ответчику не подлежит.

В соответствии с частью 1 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины относятся на стороны пропорционально размеру удовлетворённых исковых требований.

По первоначальному иску государственная пошлина взыскивается с ответчика в доход федерального бюджета, поскольку истец при предъявлении иска государственную пошлину не уплачивал. Как разъяснено в пункте 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22 декабря 2011 г. № 81, в случаях, когда истец освобожден от уплаты государственной пошлины, соответствующая сумма государственной пошлины взыскивается с ответчика пропорционально размеру сниженной судом неустойки.

Вместе с тем освобождение муниципальных органов от уплаты госпошлины на основании подпункта 1.1 пункта 1 статьи 333.37 НК РФ не влечёт за собой освобождение от исполнения обязанности по возмещению судебных расходов, понесённых стороной, в пользу которой принято решение, в соответствии со статьёй 110 АПК РФ. Поэтому расходы по уплате государственной пошлины, понесённые ответчиком при предъявлении встречного иска взыскиваются с Управления ЖКХ пропорционально размеру удовлетворённых исковых требований.

Ходатайство Общества о взыскании судебных расходов в размере 20 000 рублей на оплату услуг представителя удовлетворению не подлежит, поскольку не представлено доказательств того, что ответчик понёс данные расходы. Как пояснил, представитель Общества в судебном заседании, денежные средства в настоящее время не уплачены.

В пункте 4 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 05.12.2007 № 121 «Обзор судебной практики по вопросам, связанным с распределением между сторонами судебных расходов на оплату услуг адвокатов и иных лиц, выступающих в качестве представителей в

арбитражных судах» разъяснено, что в случае, когда расходы на оплату услуг представителя не были фактически понесены, требование об их возмещении удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь статьями 106, 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Архангельской области

Р Е Ш И Л :

первоначальный иск удовлетворить частично: взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Нарьян-Мар Вилладж" (ОГРН 1078383000464) в пользу Управления жилищно-коммунального хозяйства и строительства администрации муниципального района "Заполярный район" (ОГРН 1088383000045) 16 992 руб. неустойки.

В остальной части первоначального иска отказать.

Встречный иск удовлетворить частично: взыскать с Управления жилищно-коммунального хозяйства и строительства администрации муниципального района "Заполярный район" (ОГРН 1088383000045) в пользу общества с ограниченной ответственностью "Нарьян-Мар Вилладж" (ОГРН 1078383000464) 16 992 руб. неустойки.

В остальной части встречного иска отказать.

В результате зачёта исполнительный лист не выдавать.

Ходатайство общества с ограниченной ответственностью "Нарьян-Мар Вилладж" о возмещении расходов на оплату услуг представителя оставить без удовлетворения.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Нарьян-Мар Вилладж" в доход федерального бюджета 679 руб. 68 коп. государственной пошлины по первоначальному иску.

Взыскать с Управления жилищно-коммунального хозяйства и строительства администрации муниципального района "Заполярный район" в пользу общества с ограниченной ответственностью "Нарьян-Мар Вилладж" 698 руб. 23 коп. расходов по уплате государственной пошлины по встречному иску.

Решение может быть обжаловано в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд путем подачи апелляционной жалобы через Арбитражный суд Архангельской области в срок, не превышающий одного месяца со дня его принятия.

Судья

И.С. Гуляева