

**ДВАДЦАТЬ ПЕРВЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

ул. Суворова, д. 21, Севастополь, 299011, тел.8 (8692) 54-74-95

E-mail: info@21aas.arbitr.ru

**ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е****город Севастополь  
30 января 2023 года****Дело № А83-596/2022**

Резолютивная часть постановления объявлена 23 января 2023 года.  
Постановление изготовлено в полном объеме 30 января 2023 года.

**Двадцать первый арбитражный апелляционный суд в составе:**  
**председательствующего** **Рыбиной С.А.,**  
**судей** **Горбуновой Н.Ю.,**  
**Ольшанской Н.А.,**

при ведении протокола судебного заседания секретарем Талановой Ю.П.

**при участии в заседании от:**

общества с ограниченной ответственностью «Союз-Алушта» - Рашко Александры Юрьевны, представителя по доверенности от 09.01.2023;  
иные лица, участвующие в деле, явку уполномоченных представителей не обеспечили,

**рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу** общества с ограниченной ответственностью «Юридическая фирма «Середин и партнеры» на решение Арбитражного суда Республики Крым от 16 августа 2022 года по делу № А83-596/2022

**по иску** общества с ограниченной ответственностью «Юридическая фирма «Середин и партнеры» (117449, Москва, ул. Шверника, 14/1, корпус 2, квартира 64; ОГРН 1187746728982, ИНН 7727389174)

**к обществу с ограниченной ответственностью «Союз-Алушта»** (298515, Республика Крым, Алушта, ул. Артиллерийская, 8, литре А, помещение 3; ОГРН 1149102074220, ИНН 9106001970)

**при участии в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора,** Гаджиевой Эльмиры Зайнувовны, Российского национального коммерческого банка (публичное акционерное общество) (295000, Республика Крым, Симферополь, ул. Набережная имени 60-летия СССР, 34; ОГРН 1027700381290, ИНН 7701105460)

**о взыскании денежных средств**

**У С Т А Н О В И Л:**

общество с ограниченной ответственностью «Юридическая фирма «Середин и партнеры» (далее - ООО «ЮФ «Середин и партнеры», истец) обратилось в Арбитражный суд Республики Крым с иском заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Союз-Алушта» (далее - ООО «Союз-Алушта», ответчик) о



взыскании пени за период с 02.09.2021 по 31.01.2022 в размере 234623,07 рублей (с учетом заявления об уточнении исковых требований, принятого судом). Исковые требования мотивированы нарушением условий договора участия в долевом строительстве от 07.02.2020 № КР-1-51/2020 в части сроков передачи ответчиком объекта долевого строительства истцу.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, суд привлек Гаджиеву Эльмиру Зайнувовну и Российский национальный коммерческий банк.

Решением Арбитражного суда Республики Крым от 16 августа 2022 года по делу № А83-596/2022 в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с решением суда, истец обратился с апелляционной жалобой, в которой просит отменить решение суда первой инстанции и принять по делу новый судебный акт.

Основанием для отмены указанного судебного акта заявитель апелляционной жалобы считает неполное выяснение судом первой инстанции всех обстоятельств дела, что привело к ошибочным выводам и неверному применению норм материального и процессуального права.

Заявитель апелляционной жалобы указывает, что участник долевого строительства не утрачивает право на получение неустойки при подписании акта приема-передачи выполненных работ. Обоснование и иные доводы изложены в апелляционной жалобе.

Определением Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 17.10.2022 апелляционная жалоба истца принята к производству, возбуждено производство и апелляционная жалоба назначена к рассмотрению.

Представитель ответчика против доводов апелляционной жалобы возражал по основаниям, изложенным в письменном отзыве на нее.

Истец и третьи лица явку уполномоченных представителей в судебное заседание, назначенное на 23.01.2023, не обеспечили, о времени и месте судебного заседания уведомлены надлежащим образом, в том числе путем размещения сведений о времени и месте судебного разбирательства на официальном сайте Федеральных Арбитражных Судов Российской Федерации, что подтверждается материалами дела.

Апелляционная жалоба рассматривается в соответствии со статьями 123, 156, 266, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ).

07 февраля 2020 года между ООО «Союз-Алушта» (застройщик) и Гаджиевой Э.З. (участник долевого строительства, участник) заключен договор № КР-1-51/2020 участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее - Договор), согласно которому застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить/произвести реконструкцию объекта незавершенного строительства дома творчества в Многофункциональный гостиничный комплекс с апартаментами по адресу: Республика Крым, г. Алушта, ул. Западная, д. 4, 1 этап строительства, общей площадью 14881,7 кв.м. на земельном участке, указанном в пункте 1.3, и, после получения разрешения на ввод в эксплуатацию 1-го этапа строительства Многофункционального гостиничного комплекса, передать в собственность участнику долевого строительства объект долевого строительства, определенный договором, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию 1-го этапа строительства Многофункционального гостиничного комплекса.

Срок окончания строительства и ввода 1-го этапа Многофункционального гостиничного комплекса в эксплуатацию - 1 квартал 2021 года. Застройщик имеет



право на досрочное исполнение обязательств по передаче объекта долевого строительства участнику долевого строительства (пункт 3.1 Договора).

Объект долевого строительства должен быть передан застройщиком участнику долевого строительства в срок до 1 сентября 2021 года, но не ранее ввода 1-го этапа Многофункционального гостиничного комплекса в эксплуатацию, и при условии полного выполнения участником долевого строительства своих финансовых обязательств по договору (пункт 3.2 Договора).

Пунктом 4.1 Договора предусмотрено, что передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту.

Передача объекта долевого строительства осуществляется в срок, предусмотренный разделом 3 настоящего Договора (пункт 4.2 Договора).

В соответствии с пунктом 5.1 Договора, на момент подписания настоящего Договора его цена определяется как размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства застройщику для строительства объекта долевого строительства до проведения его обмеров органами БТИ и составляет 2723952,00 рублей, из расчета 87615,05 рублей за один квадратный метр.

Пунктом 8.1 Договора предусмотрено, что уступка участником долевого строительства права требования по Договору иному лицу допускается только после получения письменного согласия застройщика с момента государственной регистрации настоящего договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства. В случае неуплаты участником долевого строительства цены договора застройщику уступка права требования по Договору иному лицу допускается только одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

09 декабря 2021 года между ООО «ЮФ «Середин и партнеры» (цессионарий) и Гаджиевой Э.З. (цедент) заключен договор уступки прав требования № САЛ-12 (далее - Договор цессии), согласно которому цессионарий принимает и обязуется оплатить цеденту, а цедент уступает цессионарию за установленную пунктом 2.1 настоящего Договора цессии денежную сумму право требования к застройщику о выплате неустойки.

В соответствии с пунктом 2.1 Договора цессии, за уступаемое право на взыскание неустойки цессионарий обязуется выплатить цеденту денежную сумму исходя из расчета 50% от суммы, фактически полученной цессионарием в результате взыскания с застройщика неустойки.

Оплата производится в течение 5 рабочих дней после фактического получения цессионарием в результате взыскания с застройщика неустойки (пункт 2.2 Договора цессии).

Согласно пункту 3.2 Договора цессии, цедент не позднее пяти рабочих дней с момента заключения настоящего Договора цессии обязуется уведомить застройщика о его заключении.

11 декабря 2021 года ООО «ЮФ «Середин и партнеры» направило в адрес ООО «Союз-Алушта» уведомление об уступке, копию Договора цессии и претензию с требованием выплаты неустойки за нарушение сроков передачи объекта долевого строительства.

Ответчик требования истца не выполнил.

Вышеизложенное послужило основанием для обращения истца в суд с иском о взыскании неустойки.

Решением Арбитражного суда Республики Крым от 16 августа 2022 года в удовлетворении исковых требований отказано.

Заслушав пояснения ответчика, обсудив доводы апелляционной жалобы и письменного отзыва на нее, проверив соблюдение судом первой инстанции норм



процессуального права, правильность применения им норм материального права и соответствие выводов суда обстоятельствам дела, судебная коллегия пришла к выводу, что решение суда первой инстанции подлежит отмене по следующим основаниям.

Согласно статье 6 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2014 Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» 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.

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. В случае нарушения предусмотренного договором срока передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства вследствие уклонения участника долевого строительства от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства застройщик освобождается от уплаты участнику долевого строительства неустойки (пени) при условии надлежащего исполнения застройщиком своих обязательств по такому договору.

В соответствии со статьей 12 этого же Закона обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Оценив представленные сторонами в материалы дела доказательства по правилам статьи 71 АПК РФ, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что 31.01.2022 между ООО «Союз-Алушта» и Гаджиевой Э.З. подписан Акт приема-передачи помещения (этаж № 4, помещение 51) без каких-либо замечаний и возражений, потому оснований для взыскания с ответчика пени не имеется.

Однако, судом первой инстанции не учтено следующее.

Согласно положениям статей 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

В соответствии с нормами части 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказывать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Факт несвоевременного исполнения ответчиком обязательства по передаче объекта долевого строительства подтвержден материалами дела и ответчиком не опровергнут, Надлежащие доказательства передачи ответчиком участнику результата работ в срок, установленный Договором - 01 сентября 2021 года - ответчиком в материалы дела не представлены, следовательно, следовательно, участник вправе потребовать с ответчика выплаты компенсации за ненадлежащее исполнение обязательств.

Одно из основных начал гражданского законодательства - свобода договора (пункт 1 статьи 1 статьи 421 ГК РФ), а одним из частных его проявлений, в свою



очередь, является закрепленная ГК РФ возможность сторон договора предусмотреть на случай неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства неустойку, которой данный Кодекс называет определенную законом или договором денежную сумму, подлежащую уплате должником кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства (пункт 1 статьи 330 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 329 ГК РФ исполнение обязательства может обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком и другими способами, предусмотренными законом или договором.

В силу пункта 1 статьи 330 ГК РФ 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков.

В пункте 1 статьи 332 ГК РФ закреплено право кредитора требовать уплаты неустойки, определенной законом (законной неустойки), независимо от того, предусмотрена ли обязанность ее уплаты соглашением сторон.

Таким образом, гражданское законодательство предусматривает неустойку в качестве способа обеспечения исполнения обязательств и меры имущественной ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение.

Соразмерность неустойки последствиям нарушения обязательства предполагается.

Предусмотренная Договором неустойка соответствует неустойке, предусмотренной статьей 6 Федерального закона № 214-ФЗ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Согласно статье 388 ГК РФ уступка права требования кредитором другому лицу допускается, если она не противоречит закону.

Условиями договора цессии стороны согласовали передачу цедентом цессионарию права требования к застройщику о выплате неустойки.

В данном случае уступка требования не связана неразрывно с личностью кредитора, поскольку выгодоприобретателем уступлены не права по договору долевого участия, а право требования к застройщику о выплате неустойки.

С учетом разъяснений, изложенных в пункте 9 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.10.2007 № 120 «Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации», суд апелляционной инстанции проанализировал договор цессии и пришел к выводу, что из содержания оспариваемого договора не усматривается намерение цедента на безвозмездную передачу права требования цессионарию.

Проверив договор цессии на предмет соответствия требованиям статей 382 - 384 ГК РФ, суд апелляционной инстанции приходит к выводу о том, что условия данного договора не противоречат нормам законодательства Российской Федерации.

Установив, что договор цессии соответствует требованиям статей 382, 384 ГК РФ, суд приходит к выводу о том, что права требования к застройщику о выплате неустойки перешли к истцу.

На основании вышеизложенного, довод ответчика об отсутствии у истца права на обращение с иском не принимается судебной коллегией.



Поскольку факт нарушения ответчиком обязательств в части своевременной передачи объекта долевого строительства подтвержден и не опровергается, требования истца о взыскании с ответчика неустойки являются обоснованными.

Расчет неустойки проверен судом, является арифметически и методологически верным.

Ответчиком расчет истца не опровергнут, контррасчет в материалы дела не представлен, ходатайство о снижении размера неустойки ответчик не заявлял.

На основании вышеизложенного, судебная коллегия апелляционной инстанции пришла к выводу об удовлетворении исковых требований в заявленном истцом размере.

Возражения ответчика не принимаются по следующим основаниям.

Довод ответчика об отсутствии доказательств подписания договора цессии Гаджиевой Э.З. противоречит материалам дела, поскольку представленный в дело договор содержит подпись лица - cedента, которым является Гаджиева Э.З.

Довод Общества о том, что невозможно определить уполномоченное лицо, пописавшее договор цессии от имени цессионария, не принимается судом апелляционной инстанции, поскольку договор скреплен печатью юридического лица. Выдача печати лицу, осуществлявшему подписание Договора цессии от имени цессионария, является подтверждением его полномочий на подписание договора. Сведения о том, что печать находилась в режиме свободного доступа, отсутствуют.

Ответчиком не представлено доказательств того, что печать организации могла оказаться в распоряжении третьих лиц и быть использована при подписании Договора цессии. Ходатайство о фальсификации доказательств ответчиком в порядке статьи 161 АПК РФ заявлено не было.

Отсутствие в договоре расшифровки фамилий cedента и лица, подписавшего договор от имени цессионария, не является основанием для вывода о недействительности Договора цессии.

Довод ответчика о наличии пункта 8.1 Договора от 07.02.2020 № КР-1-51/2020 не принимается судом, поскольку нормами действующего законодательства не предусмотрено согласование уступки права требования с должником, что свидетельствует о ничтожности данного условия Договора.

Довод Общества о том, что подписав акт приема-передачи без замечаний, сторона лишилась права на начисление неустойки, не основан на нормах действующего законодательства Российской Федерации, поэтому не принимается судом.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 269 АПК РФ по результатам рассмотрения апелляционной жалобы арбитражный суд апелляционной инстанции вправе отменить или изменить решение суда первой инстанции полностью или в части и принять по делу новый судебный акт.

На основании вышеизложенного, суд апелляционной инстанции приходит к выводу, что при вынесении обжалуемого судебного акта судом первой инстанции неполно выяснены обстоятельства, имеющие значение для дела, решение подлежит отмене, а исковое заявление - удовлетворению.

Нарушение норм процессуального законодательства, влекущих в соответствии с частью 4 статьи 270 АПК РФ безусловную отмену судебного акта, допущено не было.

Принимая во внимание, что иск и апелляционная жалоба удовлетворены, расходы по уплате государственной пошлины за подачу искового заявления и апелляционной жалобы возлагаются на ответчика на основании норм статьи 110 АПК РФ.

Поскольку истцу при подаче искового заявления и апелляционной жалобы предоставлена отсрочка уплаты государственной пошлины, а иск и апелляционная жалоба судом удовлетворена, с ответчика подлежат взысканию в доход федерального



бюджета судебные расходов по оплате государственной пошлины за подачу иска и апелляционной жалобы в размере 7692,00 рублей и 3000,00 рублей соответственно.

Руководствуясь статьями 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Двадцать первый арбитражный апелляционный суд -

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Республики Крым от 16 августа 2022 года по делу № А83-596/2022 отменить. Принять по делу новый судебный акт.

Исковые требования удовлетворить.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Союз-Алушта» (298515, Республика Крым, Алушта, ул. Артиллерийская, 8, литре А, помещение 3; ОГРН 1149102074220, ИНН 9106001970) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Юридическая фирма «Середин и партнеры» (117449, Москва, ул. Шверника, 14/1, корпус 2, квартира 64; ОГРН 1187746728982, ИНН 7727389174) неустойку в размере 234623,07 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Союз-Алушта» (298515, Республика Крым, Алушта, ул. Артиллерийская, 8, литре А, помещение 3; ОГРН 1149102074220, ИНН 9106001970) в доход федерального бюджета государственную пошлину за рассмотрение иска в размере 7692,00 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Союз-Алушта» (298515, Республика Крым, Алушта, ул. Артиллерийская, 8, литре А, помещение 3; ОГРН 1149102074220, ИНН 9106001970) в доход федерального бюджета государственную пошлину за подачу апелляционной жалобы в размере 3000,00 рублей.

Постановление вступает в законную силу с момента его принятия и может быть обжаловано в Арбитражный суд Центрального округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия в порядке, установленном статьей 275 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

**Председательствующий**

**С.А. Рыбина**

**Судьи**

**Н.Ю. Горбунова**

**Н.А. Ольшанская**

