



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344 002 г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 8 «а»
<http://www.rostov.arbitr.ru>; e-mail: info@rostov.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Ростов-на-Дону

19 марта 2014 года

Дело № А53-25803/13

Резолютивная часть решения объявлена 13.03.2014г.

Полный текст решения изготовлен 19.03.2014г.

Арбитражный суд Ростовской области в составе судьи З.П. Бутенко при ведении протокола секретарем судебного заседания Лукьяновской А.Н. рассмотрев в открытом судебном заседании материалы дела № А53-25803/2013 по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Новострой-Дон» (ОГРН 1116195006267, ИНН 6163108058) к Администрации города Батайска (ОГРН 1026101844625, ИНН 6141013187) о внесении изменений в муниципальный контракт, по исковому заявлению Администрации города Батайска (ОГРН 1026101844625, ИНН 6141013187) к обществу с ограниченной ответственностью «Новострой-Дон» (ОГРН 1116195006267, ИНН 6163108058) о взыскании пени и обязанности передать объекты долевого строительства, при участии:

от администрации: представитель Зейналов Рустам Талыбович по доверенности № 1258/011-01 от 09.12.2013

от общества: представители Бурдина Виктория Николаевна, Полякова Ольга Васильевна по доверенности от 20.01.2014

установил: общество с ограниченной ответственностью «Новострой-Дон» обратилось в суд с исковым заявлением к Администрации города Батайска о внесении изменений в муниципальный контракт.

Определением суда от 13.02.2014г. иск принят к производству, возбуждено производство по делу № А53-2160/2014.

Администрация города Батайска обратилась в суд с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Новострой-Дон» о взыскании пени по муниципальным контрактам №№ 106, 107, 108, 109, 110, 111 от 28.05. 2012. и обязанности передать объекты долевого строительства по акту приема-передачи в 10-ти дневный срок.

Определением суда от 30.12.2013г. иск принят к производству, возбуждено производство по делу № А53-25803/2013.

Определением суда от 25.02.2014г. дела № А53-2160/14, А53-25803/13 объединены в одно производство, объединенному делу присвоен № А53-25803/13.

Представитель администрации изложил иск, указав, что период начисления неустойки с 01.07.2013г. по 26.11.2013г., просил в удовлетворении исковых требований общества отказать.

Представитель общества изложил иск, просил в удовлетворении иска администрации отказать. Кроме того, заявил ходатайство о применении положений статьи 333 ГК РФ.

Изучив материалы дела, выслушав пояснения представителей сторон, суд пришел к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, 28 мая 2012 года между Муниципальным образованием «Город Батайск» в лице Администрации города Батайска (участник долевого строительства) и ООО «Новострой-Дон» (застройщик) заключены муниципальные контракты №№ 106, 107, 108, 109, 110, 111.

06.11.2012г. между Муниципальным образованием «Город Батайск» в лице Администрации города Батайска (участник долевого строительства) и ООО «Новострой-Дон» (застройщик) заключены муниципальные контракты № 112, 113.

В соответствии с условиями данных контрактов ООО «Новострой-Дон» обязуется в предусмотренный контрактами срок построить многоквартирный жилой дом № 1 и № 2, расположенные на земельном участке с кадастровым номером 61:46:0010906:581, общей площадью 1734 кв.м., по адресу: Ростовская область, г. Батайск, ул. Почтовая, д. 49 и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов № 1 и № 2 передать их участнику долевого строительства Администрации г. Батайска. По своему содержанию условия контрактов аналогичны.

Согласно п.3.1 муниципальных контрактов №№ 106, 107, 108, 109, 110, 111 от 28.05.2012г. срок передачи объектов долевого участия в строительстве по передаточному акту должен быть произведен не позднее 31.03.2013г., а по муниципальным контрактам № № 112, 113 от 06.11.2012г. не позднее 31.07.2013г.

По соглашению сторон, срок передачи объектов долевого участия в строительстве по контрактам №№ 106, 107, 108, 109, 110, 111 от 28.05.2012г. был изменен на дату – не позднее 01.07.2013г., что подтверждается дополнительными соглашениями от 30.01.2013г. к муниципальным контрактам долевого участия в строительстве. По контрактам №№ 112, 113 от 06.11.2012г. срок передачи объектов долевого участия в строительстве был изменен на дату – не позднее 30.09.2013г., что подтверждается дополнительными соглашениями от 07.06.2013г.

Согласно пунктам 3.2 контрактов передача объекта долевого участия строительства осуществляется не ранее чем, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирных жилых домов №№ 1, 2. Застройщик обязан передать объект долевого строительства в течение двух месяцев.

Исковые требования общества основаны на следующем.

07.05.2013 Региональной службой государственного строительного надзора Ростовской области выдано предписание № 2 об устранении нарушений при строительстве объекта капитального строительства, расположенного по адресу: 345880, ул. Почтовая, 49, г. Батайск Ростовская область.

В соответствии с данным предписанием, в срок до 17.06.2013 ООО «Новострой-Дон» обязано представить проектные решения по водопонижению и водоотведению, согласованные с Управлением по Архитектуре и градостроительству г. Батайска.

Выполнить устройство дренажного колодца, подпорной стенки по периметру участка и очистку водоотводных кюветов по ул. Почтовой для предотвращения подтопления прилегающих земельных участков, а строительство жилых домов приостановить с момента вручения предписания до выполнения мероприятий по водоотведению в полном объеме.

С указанным предписанием общество не согласилось, и подало заявление о признании данного предписания недействительным.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 02.09.2013, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции от 26.11.2013 данное предписание признано недействительным.

В результате чего, ООО «Новострой-Дон» смогло приступить к продолжению строительства только 27.11.2013, т.е. после вступления решения Арбитражного суда Ростовской области в законную силу.

Период, в течение которого общество не имело возможности осуществлять строительство по независящим от него обстоятельствам, составил 203 дня с 07.05.2013 по 26.11.2013.

Ссылаясь на данное обстоятельство, общество обратилось в арбитражный суд с иском о внесении изменения в пункты 3.1 муниципальных контрактов долевого участия в строительстве №№ 106, 107, 108, 109, 110, 111 от 28.05.2012г. и №№ 112, 113 от 06.11.2012г. в части сроков передачи объекта долевого участия в строительстве.

Статьей 450 ГК РФ предусмотрено, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В материалы дела не представлены доказательства существенных нарушений администрацией условий спорных контрактов, которые могут явиться основанием для его изменения. Соглашение об изменении условий спорных контрактов сторонами не достигнуто. Следовательно, предусмотренные ст. 450 ГК РФ основания для внесения изменений в спорные муниципальные контракты отсутствуют.

В соответствии с частью 2 статьи 451 ГК РФ если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным **пунктом 4** настоящей статьи, изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий: 1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет; 2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота; 3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора; 4) из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

Изменение договора в связи с существенным изменением обстоятельств допускается по решению суда в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях.

Перечисленные истцом в качестве основания для изменения сроков сдачи объектов обстоятельства могут служить только основанием для приостановления работ.

В данном случае 203 дня с 07.05.2013 по 26.11.2013. общество не имело возможности осуществлять строительство по независящим от него обстоятельствам.

Наличие факта приостановления работ влечет перенос конечного срока исполнения работ на время просрочки, что не требует внесения изменений в условия договора.

При указанных обстоятельствах в удовлетворении иска общества надлежит отказать.

Исковые требования администрации мотивированы тем, что 28 мая 2012 года между Муниципальным образованием «Город Батайск» в лице Администрации города Батайска (участник долевого строительства) и ООО «Новострой-Дон» (застройщик) заключены муниципальные контракты №№ 106, 107, 108, 109, 110, 111.

Обязательства, как участника долевого строительства по оплате цены контрактов в размере за каждый объект в размере 1 188 000 рублей и 7 128 000 рублей в общей сумме контрактов, выполнено, что подтверждается платежными поручениями, представленными в материалы дела (л.д. 20-25).

Застройщик в свою очередь, условия, предусмотренные п. 3.1 контрактов не выполнил. В установленные контрактами сроки объекты строительства не передал, в связи с чем, участником долевого строительства была начислена неустойка и заявлено требование об обязанности передать объекты долевого строительства по акту приема-передачи в 10-дневный срок.

В силу п. 1 ст. 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. По требованию об уплате неустойки кредитор не обязан доказывать причинение ему убытков. Кредитор не вправе требовать уплаты неустойки, если должник не несет ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства (п. 2 ст. 330 ГК РФ).

Для наступления ответственности за причинение вреда по общим условиям ст. 1064 ГК РФ необходимо одновременно наличие четырех условий: наличие вреда, противоправное поведение (действие или бездействие) причинителя вреда, причинная связь между противоправным поведением и наступившим вредом, вина причинителя вреда.

Аналогичные нормы содержатся в п. 1 статьи 401 ГК РФ, лицо, не исполнившее обязательства либо исполнившее его ненадлежащим образом, несет ответственность при наличии вины (умысла или неосторожности), кроме случаев, когда законом или договором предусмотрены иные основания ответственности.

Лицо признается невиновным, если при той степени заботливости и осмотрительности, какая от него требовалась по характеру обязательства и условиям оборота, оно приняло все меры для надлежащего исполнения обязательства.

По смыслу указанных статей, неустойка как мера гражданско-правовой ответственности, может быть взыскана с должника только при наличии вины.

Как уже было указано выше, 07.05.2013 Региональной службой государственного строительного надзора Ростовской области выдано предписание № 2 об устранении нарушений при строительстве объекта капитального строительства, расположенного по адресу: 345880, ул. Почтовая, 49, г. Батайск Ростовская область.

В соответствии с данным предписанием, в срок до 17.06.2013 ООО «Новострой-Дон» обязано представить проектные решения по водопонижению и водоотведению, согласованные с Управлением по Архитектуре и градостроительству г. Батайска.

Выполнить устройство дренажного колодца, подпорной стенки по периметру участка и очистку водоотводных кюветов по ул. Почтовой для предотвращения подтопления прилегающих земельных участков, а строительство жилых домов приостановить с момента вручения предписания до выполнения мероприятий по водоотведению в полном объеме.

С указанным предписанием общество не согласилось, и подало заявление о признании данного предписания недействительным.

Решением Арбитражного суда Ростовской области от 02.09.2013, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции от 26.11.2013 данное предписание признано недействительным.

В результате чего, ООО «Новострой-Дон» смогло приступить к продолжению строительства только 27.11.2013, т.е. после вступления решения Арбитражного суда Ростовской области в законную силу.

Период, в течение которого общество не имело возможности осуществлять строительство по независящим от него обстоятельствам, составил 203 дня с 07.05.2013 по 26.11.2013.

Указанные обстоятельства влекут перенос конечного срока исполнения работ на время просрочки. Учитывая, что администрация заявила о взыскании неустойки за период с 01.07.2013г. по 26.11.2013г., между тем, в указанный период работы были приостановлены, суд приходит к выводу, что в удовлетворении иска администрации в части взыскания неустойки надлежит отказать.

Исковые требования администрации в части обязанности передать объекты долевого строительства по акту приема-передачи в 10-дневный срок, также не подлежат удовлетворению ввиду следующего.

Как установлено судом, согласно условиям, указанных в п. 3.1 контрактов, ООО «Новострой-Дон» должно обеспечить готовность объекта долевого строительства, к вводу в эксплуатацию и передаче объекта долевого строительства по передаточному акту участнику долевого строительства не позднее определенной контрактами даты.

В соответствии с п. 3.2 контрактов передача объектов долевого строительства осуществляется не ранее чем, после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

После получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома застройщик обязан передать объект долевого строительства в течение двух месяцев.

Таким образом, общество обязано передать участнику долевого строительства по передаточному акту готовый к вводу в эксплуатацию объект долевого строительства, а введенный в эксплуатацию, как описано в п. 3.2 контрактов, объект долевого строительства, общество должно передать администрации в течение двух месяцев со дня получения застройщиком в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома.

Для того чтобы ввести объект в эксплуатацию нужно получить разрешение на ввод в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является подтверждением того, что строительство произведено в полном объеме, и абсолютном соответствии с документацией, которая была согласована на предыдущих этапах проектирования, таких как проект планировки, проект межевания территории, получение градостроительного плана, а также в соответствии с полученным ранее разрешением на строительство.

Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию законом предусмотрено предоставление определенного перечня документов (п.3 ст. 55 ГрКРФ), среди которых в п. 6,7, п. 3 ст. 55 указаны:

- документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

- документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии).

Сформулированные истцом требования о передаче объекта в 10-дневный срок не отвечают такому критерию как исполнимость.

Согласно ч. 1 ст. 16 АПК РФ вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются, обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации.

В соответствии с ч. 2 ст. 16 АПК неисполнение судебных актов, а также невыполнение требований арбитражных судов влечет за собой ответственность, установленную настоящим Кодексом и другими федеральными законами.

Из указанных норм следует, что арбитражным судом должны приниматься только такие судебные акты, которые могут быть реально исполнены, поскольку иначе судебный акт не будет соответствовать ч. 1 ст. 16 АПК РФ и может создать угрозу необоснованного привлечения к ответственности.

Удовлетворение требования о передаче объектов долевого строительства в 10-дневный срок приведет к невозможности исполнения решения суда, поскольку выполнить предусмотренные законом процедуры для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в требуемый срок не представляется возможным.

Кроме того, суд считает, что данное требование, с учетом отсутствия в настоящее время разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, преждевременно.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении исковых требований общества с ограниченной ответственностью «Новострой-Дон» отказать.

В удовлетворении исковых требований Администрации города Батайска отказать.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, а также в кассационном порядке в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу через суд, вынесший решение.

Судья

З.П. Бутенко