



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 № А53-28921/13

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 № А53-28921/2013 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 истца: представитель Зейналов Рустам Талыбович по доверенности № 1258/011-01 от 09.12.2013

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

установил: Администрации города Батайска обратилась в арбитражный суд с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Новострой-Дон» о взыскании пени и обязанности передать объекты долевого строительства.

В судебном заседании, состоявшемся 06.03.2014г., объявлялся перерыв до 13 марта 2014 года до 14 часов 45 минут, после перерыва судебное заседание продолжено.

Представитель администрации изложил иск, поддержал исковые требования в полном объеме, указав, что период начисления неустойки с 01.07.2013г. по 30.12.2013г.

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

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

Как следует из материалов дела, 06 ноября 2012 года между Муниципальным образованием «Город Батайск» в лице Администрации города Батайска (участник долевого строительства) и ООО «Новострой-Дон» (застройщик) на основании протоколов № 015300044812000284, № 015300044812000273 от 25.10.2012 открытого аукциона в электронной форме, были заключены муниципальные контракты № 112, 113.

Предметом настоящих контрактов является участие в долевом строительстве дома за счет средств, областного бюджета, предусмотренных областным законом от 22.06.2006 № 499-ЗС «О наделении органов местного самоуправления государственными

полномочиями Ростовской области по обеспечению жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (п. 1.1 контрактов).

Согласно п.3.1 контрактов застройщик, при условии надлежащего выполнения участником долевого строительства обязанностей, предусмотренных контрактами, обязуется обеспечить готовность объектов, завершённых строительством, к вводу в эксплуатацию и сдаче объектов долевого строительства по передаточным актам не позднее 31.03.2013.

В соответствии с п. 7.2 контрактов, виновный в неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств, предусмотренных настоящими контрактами, несет ответственность перед участником долевого строительства, в соответствии с действующим законодательством.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения контрактов застройщик уплачивает неустойку участнику в размере 1% от суммы контрактов.

Исковые требования администрации мотивированы тем, что обязательства, как участника долевого строительства по оплате цены контрактов в размере 1 825 200 рублей за МК № 112 и 1 194 600 рублей за МК № 13, в общей сумме контрактов 3 019 800 рублей, выполнено, что подтверждается платежными поручениями, № 1976797 и № 1976812 от 25.12.2012.

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 видно из материалов дела, 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 30.12.2013г., в период с 07.05.2013 по 26.11.2013, дополнительными соглашениями от 07.06.2013г. срок передачи объектов долевого участия в строительстве был изменен на дату – не позднее 30.09.2013г., 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 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