



ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, www.10aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

16 марта 2017 года

Дело № А41-73942/16

Резолютивная часть постановления объявлена 14 марта 2017 года

Постановление изготовлено в полном объеме 16 марта 2017 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Игнахиной М.В.,

судей Ханашевича С.К., Юдиной Н.С.,

при ведении протокола судебного заседания: Щербина Н.Ю.,

при участии в заседании:

от ТСЖ «ЭЖК «Эдем» – представитель Широков С.В. паспорт, доверенность от 03.12.2016,

от ООО «Продвижение» – представитель Турбан А.П. паспорт, доверенность от 25.08.2016,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу ТСЖ «ЭЖК «Эдем» на решение Арбитражного суда Московской области от 20 декабря 2016 года по делу № А41-73942/16, принятое судьей Бондаревым М.Ю., по заявлению ООО «ПРОДВИЖЕНИЕ» к ТСЖ «ЭДЕМ» о взыскании,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Продвижение» (далее – общество, ООО «Продвижение», истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к товариществу собственников

жилья «Эдем» (далее – товарищество, ТСЖ «Эдем», ответчик) о взыскании 2 500 000 рублей задолженности, 385 000 рублей неустойки.

Решением Арбитражного суда Московской области от 20.12.2016 по делу №А41-73942/16 заявленные требования удовлетворены (л.д.165-167).

Не согласившись с данным судебным актом, товарищество обратилось в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит его отменить и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований.

В судебном заседании представитель товарищества поддержал доводы апелляционной жалобы, просил отменить решение, принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований.

Представитель общества возражал против удовлетворения апелляционной жалобы, просил решение оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Законность и обоснованность решения суда первой инстанции проверены в соответствии со статьями 266 – 268 АПК РФ.

Повторно исследовав материалы дела, изучив доводы апелляционной жалобы, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, суд апелляционной инстанции приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения апелляционной жалобы.

Как следует из материалов дела, 01.12.2014 между ООО «Продвижение» и ТСЖ «Эдем» заключен договор участия в долевом в строительстве многоквартирного дома № НП - 1/ДУ - 102, по условиям которого ООО «Продвижение» обязалось в предусмотренный договором срок собственными и привлеченными силами построить пяти этажный шести секционный многоквартирный жилой дом с подземным этажом и крышной котельной в составе Экспериментального комплекса «ЭДЕМ, расположенный по адресу: Московская область, Красногорский район, АОЗТ «Птицефабрика «Красногорская» и после завершения строительства и получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию передать ТСЖ

«Эдем» (подп. 1.1.1.) нежилое помещение в объекте под условным (на время строительства) № 102, расположенное в секции 4, на подземном этаже, подъезд 4, ориентировочной проектной площадью 272,50 кв.м. (далее - Кладовка 102), а ТСЖ «Эдем» как участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять кладовку при наличии разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

В подп. 2.1.1 договора стороны установили, что цена кладовки 102, составляет 10 900 000 рублей 00 копеек и рассчитывается как произведение размера ориентировочной проектной площади кладовки на цену 1 кв.м. кладовки.

Согласно подп. 2.1. договора стоимость 1 кв.м. кладовки составляет сумму 40 000 рублей 00 копеек.

В подп. 2.4 договора стороны установили, что уплаты суммы, указанной в подп. 2.1.1. договора производится ТСЖ «Эдем» в срок не позднее «01» июня 2015 года.

В подп. 4.1 договора стороны согласовали, что ООО «Продвижение» обязуется передать ТСЖ «Эдем» кладовку в течение 3 (трех) месяцев с даты ввода объекта в эксплуатацию, но не позднее «30» сентября 2015 года.

Договор, в соответствии с действующим законодательством РФ, зарегистрирован 16.01.2015 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (запись в ЕГРП № 50 - 50/001 - 62/126/2014-208/1).

30.04.2015 между ООО «Продвижение» и ТСЖ «Эдем» подписано дополнительное соглашение № 102/1 к договору, по условиям которого стороны решили изложить подп. 1.1., подп. 2.1., подп. 2.2. договора в новой редакции.

В подп. 1.1 договора стороны указали фактический адрес объекта (Московская область, Красногорский район, Отраднейское с/п. д. Гаврилково, ЭЖК «Эдем», квартал I, дом 6.

В подп. 1.1.1 договора стороны указали кадастровый номер Объекта (50:11:0020402 : 4004), общую площадь 258,90 кв.м., этаж: подвал № -1.

В подп. 2.1.1 договора стороны указали цену кладовки, в размере 10 356 000 рублей 00 копеек.

Дополнительное соглашение № 102/1 к договору (л.д.21-22), в соответствии с действующим законодательством РФ, 22.06.2015 зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (запись в ЕГРП № 50 - 50/001 - 50/062/002/2015 - 1660/1).

Во исполнение принятых на себя обязательств общество построило объект и передало его по акту приема-передачи от 01.09.2015 товариществу (л.д.25).

Между тем товарищество не произвело полную оплату договора в согласованный срок не позднее 01.06.2015, задолженность составила 2 500 000 рублей.

Претензия общества от 17.08.2016 (л.д.37-39) с требованием погасить задолженность оставлена товариществом без удовлетворения.

Ссылаясь на задолженность товарищества, общество начислило неустойку согласно пункту 6 статьи 5 Закона №214-ФЗ и обратилось в суд с настоящим иском.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из их обоснованности по праву и размеру.

Суд апелляционной инстанции соглашается с данным выводом суда первой инстанции.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу статьи 310 ГК РФ односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Согласно пункту 1 статьи 6 Федерального закона 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» (далее – Закон № 214-ФЗ) застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, предусмотренного договором.

Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (п. 1 ст. 12 Закона № 214-ФЗ).

В силу диспозитивного правового регулирования, установленного гражданским законодательством, граждане свободны в приобретении и осуществлении гражданских прав и обязанностей, руководствуясь своей волей и действуя в своем интересе, в том числе посредством вступления в договорные правоотношения путем выбора формы, вида договора, определения его условий (ст. 1, 421, 434, ГК РФ). Общим нормативным правилом исполнения обязательств (независимо от юридического основания их возникновения) является надлежащее исполнение. Последнее предполагает исполнение каждой из сторон в соответствии с принятыми на себя обязанностями условий договора, односторонний отказ от исполнения договора и одностороннее изменение его условий, по общему правилу не допускаются (ст. 309, 310 ГК РФ).

Согласно статье 431 ГК РФ при толковании условий договора судом принимается во внимание буквальное значение содержащихся в нем слов и выражений. Буквальное значение условия договора в случае его неясности устанавливается путем сопоставления с другими условиями и смыслом договора в целом.

С учетом положений данной нормы для правовой квалификации договора основное значение имеет не только и не столько наименование договора, сколько его содержание и фактические взаимоотношения сторон в ходе исполнения принятых на себя обязательств.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам надлежит устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 ("Купля-продажа"), 37 ("Подряд"), 55 ("Простое товарищество") Гражданского кодекса и т.д. Если не установлено иное, судам надлежит оценивать договоры, связанные с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, как договоры купли-продажи будущей недвижимой вещи.

Из условий договора и соглашений к нему следует, что ответчик осуществляет финансирование строительства и приобретает право на результат строительства, а другая сторона – истец осуществляет строительство и обязуется передать право на результат инвестиционной деятельности, рассматриваемые правоотношения регулируются и нормами Гражданского кодекса Российской Федерации, в частности главами 30, 37 ГК РФ, а также положениями ст. 309, 310 ГК РФ, предусматривающие исполнение обязательства надлежащим образом.

Из материалов дела следует, что при заключении договора и дополнительного соглашения от 30.04.2015 №102/1 к нему стороны согласовали обязанность товарищества произвести оплату в срок не позднее 01.06.2015.

Фактически товарищество оплатило 7 856 000 рублей, задолженность составила 2 500 000 рублей.

Поскольку на момент рассмотрения спора ответчик не представил надлежащих доказательств уплаты долга в заявленном размере, суд первой инстанции правомерно удовлетворил требования истца о взыскании задолженности.

Согласно статье 330 ГК РФ неустойкой (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.

В силу пункта 6 статьи 5 Закона №214-ФЗ в случае нарушения установленного договором срока внесения платежа участник долевого строительства уплачивает застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

В данном случае истец предъявил ко взысканию неустойку за период с 2.06.2015 по 22.08.2016, что составило 385 000 рублей.

Расчет неустойки проверен судом апелляционной инстанции и признан арифметически правильным.

Учитывая, что ответчиком допущена просрочка в исполнении обязательства, судом первой инстанции требование истца о взыскании неустойки обоснованно признано правомерным.

Ссылка заявителя апелляционной жалобы на согласование сторонами в пункте 4.1.5 соглашения передачу в целях обеспечения исполнения обществом обязательств собственного векселя на сумму 8 280 000 рублей сроком оплаты по предъявлении, но не ранее 01.10.2013, отклоняется судебной коллегией.

В пункте 3.7 соглашения стороны согласовали объект площадью не менее 276 кв.м., при этом стоимость объекта согласована из расчета 1 кв.м. – 30 000 рублей.

В договоре стороны установили общую площадь объекта – кладовки 272, 50 кв.м. После ввода дома в эксплуатацию площадь объекта составила 258,90 кв.м. При этом в договоре стороны согласовали стоимость 1 кв.м. объекта в размере 40 000 рублей.

Действительно, согласно пункту 4.1.5 соглашения истец обязался передать ответчику собственный вексель на сумму 8 280 000 рублей сроком оплаты по предъявлении, но не ранее 01.10.2013.

Согласно пункту 4.2 соглашения вышеуказанный вексель был необходим для передачи его истцу для расчета за помещение, указанное в пункте 3.7 соглашения.

В подпункте 2.1.1 договора стороны согласовали цену объекта (кладовки) в размере 10 900 000 рублей (с учетом дополнительного соглашения 10 356 000 рублей), сроком оплаты до 01.06.2015.

При этом в договоре отсутствует условие о возможности оплаты кладовки путем предъявления векселя.

Также в материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие, что обществом выпускался вексель и передавался товариществу.

Судом апелляционной инстанции отклоняются доводы ответчика о притворности договора долевого участия, прикрывающего возникшие по соглашению обязательства товарищества перед обществом по обеспечению подключения дома к сетям инженерно-технического обеспечения ЭЭЖК «Эдем» и встречные обязательства общества перед товариществом по оплате подключения дома к этим сетям.

В соответствии с пунктом 2 статьи 170 ГК РФ притворная сделка, то есть сделка, которая совершена с целью прикрыть другую сделку, в том числе сделку на иных условиях, ничтожна. К сделке, которую стороны

действительно имели в виду, с учетом существа и содержания сделки применяются относящиеся к ней правила.

Как следует из разъяснений, изложенных в пункте 87 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», в связи с притворностью недействительной может быть признана лишь та сделка, которая направлена на достижение других правовых последствий и прикрывает иную волю всех участников сделки. Притворной сделкой считается также та, которая совершена на иных условиях. Прикрываемая сделка может быть также признана недействительной по основаниям, установленным ГК РФ или специальными законами.

По смыслу названной нормы права сделка может быть признана ничтожной, если обе стороны, участвующие в сделке, не имеют намерений ее исполнять или требовать ее исполнения, то есть при ее совершении их воля не была направлена на возникновение соответствующих правовых последствий, которые наступают при совершении данной сделки. При этом исполнение (полное или частичное) договора одной из сторон свидетельствует об отсутствии оснований для признания договора мнимой или притворной сделкой.

Между тем, факт заключения и исполнения договора от 01.12.22014 №НП-1/ДУ-102 подтвержден материалами дела, а именно частичной оплатой товариществом (л.д.27-35), актом приема-передачи объекта от 01.09.2015, отсутствие у товарищества претензий к обществу по объему, качеству и срокам выполнения обществом принятых на себя обязательств по договору.

Поскольку сторонами вышеуказанная сделка исполнялась, в том числе осуществлялась частичная оплата, основания для признания данного договора мнимой сделкой отсутствуют.

Вопреки правилам статьи 65 АПК РФ о бремени доказывания ответчик не представил каких-либо документальных доказательств

заключения договора долевого участия с целью прикрытия иных сделок сторон.

Принимая во внимание вышеизложенное, а также учитывая конкретные обстоятельства по делу, арбитражный апелляционный суд полагает, что судом первой инстанции установлены все фактические обстоятельства по делу, дана надлежащая оценка всем имеющимся в деле доказательствам.

Доводы заявителя апелляционной жалобы не опровергают выводы суда первой инстанции, а выражают несогласие с ними, что не может являться основанием для отмены обжалуемого судебного акта.

Нарушений норм процессуального права, являющихся безусловным основанием к отмене судебного акта, судом первой инстанции не допущено.

Оснований для отмены решения и удовлетворения апелляционной жалобы не имеется.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 20 декабря 2016 года по делу № А41-73942/16 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в кассационном порядке в Арбитражный суд Московского округа через арбитражный суд первой инстанции в двухмесячный срок со дня его изготовления в полном объеме.

Председательствующий

М.В. Игнахина

Судьи

С.К. Ханашевич

Н.С. Юдина