



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Герцена, д. 1 «а», Вологда, 160000

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

06 марта 2025 года

город Вологда

Дело № А13-12968/2024

Резолютивная часть решения объявлена 20 февраля 2025 года.

Текст решения в полном объеме изготовлен 06 марта 2025 года.

Арбитражный суд Вологодской области в составе судьи Дегтяревой Е.В. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Кутурминой Н.А., рассмотрев в судебном заседании материалы дела по исковому заявлению Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства Вологодской области к обществу с ограниченной ответственностью «Спецстрой» о взыскании 5 586 824 руб. 81 коп., процентов за пользование чужими денежными средствами по день фактической оплаты долга, с участием в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, общества с ограниченной ответственностью «Виксанд», Леоненко Евгении Анатольевны, при участии от истца – Дернова Р.Н. директора согласно выписке из ЕГРЮЛ,

у с т а н о в и л :

Фонд защиты прав граждан - участников долевого строительства Вологодской области (ОГРН: 1203500015267, далее - Фонд) обратился в Арбитражный суд Вологодской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Спецстрой» (ОГРН: 1153525010077, далее – Общество, ООО «Спецстрой») о взыскании 5 586 824 руб. 81 коп., процентов за пользование денежными средствами по день фактической оплаты долга.

Определением суда от 08 ноября 2024 года к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены общество с ограниченной ответственностью «Виксанд» (ОГРН: 1093525011480, далее – ООО «Виксанд»), Леоненко Евгения Анатольевна.

В обоснование заявленных требований истец сослался на ненадлежащее исполнение ответчиком обязательств по договору участия в долевом строительстве и статьи 15, 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статьи 9, 10 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).

Представитель истца в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме.

Ответчик отзыв на иск не представил, возражений не заявил.

В судебном заседании 10.02.2025 в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) судом объявлялся перерыв до 13 час 40 мин 20.02.2025. Информация о перерыве размещена на официальном сайте суда в сети Интернет по адресу: <http://vologda.arbitr.ru>.

Ответчик, третьи лица, надлежащим образом извещенные о времени и месте проведения судебного заседания до и после перерыва, представителей не направили, в связи с чем судебное заседание проведено в соответствии со статьёй 156 АПК РФ при имеющейся явке.

Исследовав материалы дела, заслушав представителя истца, арбитражный суд считает, что исковые требования подлежат удовлетворению.

Как следует из материалов дела, 16 июля 2018 года между ООО «Спецстрой» (далее – Застройщик) и ООО «Виксанд» (далее – Дольщик) заключен договор участия в долевом строительстве №10-12, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области за № 35:25:0705002:574-35/001/2018-68 от 01 августа 2018 года (далее – Договор).

Предметом Договора являлись обязательства Застройщика в срок не позднее 31 декабря 2018 года завершить строительство и получить разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного жилого дома № 10 по генплану, возводимого по адресу: Российская Федерация, Вологодская область, Вологодский район, с/с Подлесный, д. Маурино, на земельном участке с кадастровым номером 35:25:0705002:574 (далее – МКД), и передать Дольщику расположенную в МКД квартиру № 12 (далее – квартира), расположенную на третьем этаже, площадью 55,13 кв.м. в срок не позднее 30 рабочих дней с момента ввода дома в эксплуатацию, т.е. не позднее 20 февраля 2019 года. Цена квартиры №12 согласно пункту 2.1 Договора составляет 2 039 810 руб.

ООО «Виксанд» денежные средства по Договору в полном объеме выплачены ответчику.

В последующем 12 декабря 2018 года между ООО «Виксанд» и Леоненко Е.А. заключен договор уступки права требования (цессии) к Договору, зарегистрированный в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области за № 35:25:0705002:574-35/001/2018-91 от 24 декабря 2018 года.

Между Леоненко Е.А. и Застройщиком 24 января 2020 между заключено дополнительное соглашение к Договору, которым срок завершения строительства и ввода МКД в эксплуатацию продлен до второго квартала 2020 года, в связи с чем предельный срок передачи Квартиры Дольщику (30 рабочих дней с момента ввода в эксплуатацию) не должен был превышать 11 августа 2020 года.

Застройщик приостановил строительство объекта в 2019 году, а 06.02.2024 МКД был включен в Единый реестр проблемных объектов в связи с приостановкой строительства и просрочкой передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

11 апреля 2024 года постановлением Законодательного Собрания Вологодской области от 27 марта 2024 года № 145 принят Закон Вологодской области № 5602-ОЗ «О внесении изменений в Закон области «О государственной поддержке и (или) содействии в восстановлении нарушенных прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Вологодской области».

Согласно названному закону в закон области от 04 октября 2017 года № 4198-ОЗ «О государственной поддержке и (или) содействии в восстановлении нарушенных прав граждан, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и чьи права нарушены, на территории Вологодской области» внесены изменения, предусматривающие государственную поддержку в восстановлении прав пострадавших участников строительства в форме предоставления выплаты гражданам, включенным в реестр пострадавших участников строительства, претендующих на получение выплат.

Указанный закон области вступил в силу с 01 мая 2024 года.

Порядок формирования и ведения реестра пострадавших участников строительства и предоставления выплаты пострадавшим участникам строительства, чьи денежные средства привлечены для строительства жилых помещений в многоквартирных домах на территории Вологодской области, утвержден постановлением Правительства Вологодской области от 08 мая 2024 года № 553 (далее – Порядок).

В соответствии названным Порядком реестр пострадавших участников строительства формируется и ведется Фондом.

06 июня 2024 года Леоненко Е.А. была включена Фондом в реестр пострадавших участников строительства в отношении Квартиры в спорном МКД.

Между Фондом и Леоненко Е.А. 20 июня 2024 года заключен договор уступки прав требования по договору долевого участия в строительстве № УПТ10-12 в отношении спорной Квартиры, которым 24.06.2024 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области зарегистрирован переход к Фонду права требования Квартиры от застройщика Общества.

Во исполнение условий договора уступки от 20.06.2024 № УПТ10-12 Фондом выплачены Леоненко Е.А. денежные средства в размере 4 782 141 руб. 59 коп., которые являются оплатой цены договора и одновременно выплатой пострадавшему участнику строительства, осуществляемой Фондом в соответствии с Законом области № 4198-ОЗ, Постановлением №553, в качестве меры по защите прав граждан - участников долевого строительства.

Фонд 25.06.2024 направил в адрес ответчика уведомление №1-5/1941 о переходе права к Фонду требований к ООО «Спецстрой» по договору участия в долевом строительстве.

Одновременно с уведомлением ООО «Спецстрой» было предложено выполнить комплекс организационных и технических мероприятий, направленных на завершение строительства и обеспечение ввода в эксплуатацию многоквартирного жилого дома в срок не позднее 31 июля 2024 года.

По состоянию на 13 сентября 2024 года МКД в эксплуатацию не введен, квартира Фонду не передана, требования истца, указанные в претензии, Застройщиком оставлены без ответа.

Поскольку просрочка Застройщика по завершению строительства объекта и передаче Квартиры составила более чем 4 года, Фондом было подготовлено уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора, досудебное требование о возврате цены договора и возмещению убытков за № 1-5/2090 от 13.09.2024.

Претензия оставлена последним без ответа, что послужило основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящим иском.

В силу статьи 309 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. По общему правилу односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается (статья 310 ГК РФ).

Статьей 4 Закона № 214-ФЗ определено, что 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.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, в частности, в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца.

Как следует из обстоятельств дела, уведомлением от 13.09.2024 № 1-5/2090 Фонд заявил об отказе от договора участия в долевом строительстве многоквартирного жилого дома и потребовал возвратить уплаченные денежные средства, отказ мотивирован неисполнением Застройщиком обязательства по передаче жилого помещения в установленный договором срок.

Суд, оценив представленные в дело доказательства, установил, что правовые и фактические основания для отказа от договора у Фонда имелись.

Согласно пункту 4 статьи 453 ГК РФ в случае, когда до расторжения или изменения договора одна из сторон, получив от другой стороны исполнение обязательства по договору, не исполнила свое обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение, к отношениям сторон применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения (глава 60 ГК РФ), если иное не предусмотрено законом или договором либо не вытекает из существа обязательства.

Статьей 1102 ГК РФ определено, что лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса. Правила, предусмотренные главой 60 ГК РФ, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 1 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.01.2000 № 49 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с применением норм о неосновательном обогащении», положения пункта 4 статьи 453 ГК РФ не исключают возможности истребовать в качестве неосновательного обогащения, полученные до расторжения договора денежные средства, если встречное удовлетворение получившей их стороной не было предоставлено и обязанность его предоставить отпала.

В порядке части 2 статьи 9 Закона № 214-ФЗ застройщик в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 настоящей статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возвратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства. Указанные проценты начисляются со дня внесения участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет цены договора до дня их возврата застройщиком участнику долевого строительства. Если участником долевого строительства является гражданин, указанные проценты уплачиваются застройщиком в двойном размере.

По смыслу части 1 статьи 9 Закона № 214-ФЗ право участника долевого строительства отказаться во внесудебном порядке от исполнения договора предусмотрено при неправомерном поведении застройщика, конкретные

случаи которого предусмотрены в пунктах 1 - 4 части 1 статьи 9 настоящего Закона.

Следовательно, порядок возврата денежных средств и возможность взыскания с застройщика процентов, предусмотренных частью 2 статьи 9 Закона № 214-ФЗ, установлены исключительно в отношении такого поведения застройщика, которое стало причиной одностороннего отказа участника долевого строительства от исполнения договора.

Таким образом, приведенными выше законоположениями закреплено право участника долевого строительства в случае неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца, в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора участия в долевом строительстве, расторгнуть данный договор, направив застройщику соответствующее уведомление, и получить денежные средства, уплаченные им в счет цены договора вместе с процентами за пользование указанными денежными средствами.

Право на расторжение в одностороннем порядке договора об участии в долевом строительстве было реализовано Фондом посредством направления соответствующего уведомления от 13.09.2024 № 1-5/2090 в адрес Застройщика (ответчика), в связи с чем у последнего возникла соответственно и обязанность по выплате участнику долевого строительства уплаченных им в счет цены договора денежных средств вместе с процентами за пользование указанными денежными средствами.

Судом установлено, что Фондом выплачены Леоненко Е.А. денежные средства в размере 4 782 141 руб. 59 коп., которые являются оплатой цены договора по договору уступки прав требования квартиры по договору долевого участия в строительстве № УПТ10-12 от 20.06.2024.

Цена договора определена исходя из средней цены квадратного метра квартиры первичного рынка по Вологодской области по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Вологодской области за 1 квартал 2024 года, умноженной на общую проектную площадь квартиры.

Таким образом, цена квартиры с момента заключения договора (2 039 810 руб.) до момента его расторжения (4 782 141 руб. 59 коп.) увеличилась, правопреемник участника (Фонд) просит взыскать с ответчика денежные средства, уплаченные им в счет цены договора сумме 2 039 810 руб., проценты, начисленные на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере 804 683 руб. 22 коп., убытки в виде разницы между ценой квартиры на момент расторжения договора и уплаченной по договору суммой в размере 2 742 331 руб. 59 коп.

Доказательств возврата правопреемнику участника долевого строительства Фонду денежных средств, уплаченных им в счет цены договора, ответчиком не представлено.

На основании части 2 статьи 9 Закона № 214-ФЗ истцом обоснованно начислены проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере по день фактического исполнения.

Следовательно, требование истца о взыскании задолженности в сумме 2 039 810 руб. (цена договора), процентов за пользование денежными средствами в размере 804 683 руб. 22 коп. по день фактической уплаты, является обоснованным.

Пунктом 1 статьи 15 ГК РФ предусмотрено, что лицо, право которого нарушено, может требовать полного возмещения причиненных ему убытков, если законом или договором не предусмотрено возмещение убытков в меньшем размере.

В соответствии с положениями частей 1 и 2 статьи 405 указанного кодекса должник, просрочивший исполнение, отвечает перед кредитором за убытки, причиненные просрочкой, и за последствия случайно наступившей во время просрочки невозможности исполнения. Если вследствие просрочки должника исполнение утратило интерес для кредитора, он может отказаться от принятия исполнения и требовать возмещения убытков.

Если неисполнение или ненадлежащее исполнение должником договора повлекло его досрочное прекращение и кредитор заключил взамен его аналогичный договор, кредитор вправе потребовать от должника возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и ценой на сопоставимые товары, работы или услуги по условиям договора, заключенного взамен прекращенного договора (пункт 1 статьи 393.1 ГК РФ).

Если кредитор не заключил аналогичный договор взамен прекращенного договора, но в отношении предусмотренного прекращенным договором исполнения имеется текущая цена на сопоставимые товары, работы или услуги, кредитор вправе потребовать от должника возмещения убытков в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и текущей ценой.

Текущей ценой признается цена, взимаемая в момент прекращения договора за сопоставимые товары, работы или услуги в месте, где должен был быть исполнен договор, а при отсутствии текущей цены в указанном месте - цена, которая применялась в другом месте и может служить разумной заменой с учетом транспортных и иных дополнительных расходов (пункт 2 статьи 393.1 ГК РФ).

В пункте 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 года № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» разъяснено, что, по смыслу статьи 393.1, пунктов 1 и 2 статьи 405 ГК РФ, риски изменения цен на сопоставимые товары, работы или услуги возлагаются на сторону, неисполнение или ненадлежащее исполнение договора которой повлекло его досрочное прекращение, например в результате расторжения договора в судебном порядке или одностороннего отказа другой стороны от исполнения обязательства.

В указанном случае убытки в виде разницы между ценой, установленной в прекращенном договоре, и текущей ценой возмещаются соответствующей стороной независимо от того, заключалась ли другой стороной взамен прекращенного договора аналогичная (замещающая) сделка. Если в отношении предусмотренного прекращенным договором исполнения имеется текущая цена на сопоставимые товары, работы или услуги, кредитор вправе потребовать от должника возмещения таких убытков и тогда, когда замещающая сделка им не заключалась.

В соответствии со статьей 10 Закона № 214-ФЗ в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по договору сторона, не исполнившая своих обязательств или ненадлежащее исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой стороне предусмотренные данным законом и указанным договором неустойки (штрафы, пени) и возместить в полном объеме причиненные убытки сверх неустойки.

Таким образом, из указанных норм права в совокупности с правовой позицией изложенной в пункте 35 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04 декабря 2013 года, следует, что участник имеет право на взыскание убытков, в частности уплаты разницы между ценой недвижимого имущества, указанной в договоре купли-продажи, и текущей рыночной стоимостью такого имущества.

Как указано в пункте 5 Постановления Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», если у продавца отсутствует недвижимое имущество, которое он должен передать в собственность покупателя (например, недвижимое имущество не создано или создано, но передано другому лицу), либо право собственности продавца на это имущество не зарегистрировано в ЕГРП, покупатель вправе потребовать возврата уплаченной продавцу денежной суммы и уплаты процентов на нее (пункты 3 и 4 статьи 487 ГК РФ), а также возмещения причиненных ему убытков (в частности, уплаты разницы между ценой недвижимого имущества, указанной в договоре купли-продажи, и текущей рыночной стоимостью такого имущества).

При определении и признании рыночной цены товара, работы или услуги используются официальные источники информации о рыночных ценах на товары, работы или услуги (пункт 11 статьи 40 НК РФ). Так, в соответствии с официально размещенной информацией на сайте территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Вологодской области, по состоянию 1 квартал 2024 года среднерыночная цена 1 квадратного метра общей площади на первичном рынке Вологодской области составляла 86 743 руб.; на второй квартал – 88 173 руб., 3 квартал – 89 285 руб.

Размер убытков определен истцом путем полученного произведения в результате умножения площади квартиры на среднерыночную цену квадратного метра на дату расторжения договора за минусом произведенной

оплаты цены Квартиры по договору долевого участия в строительстве на момент заключения ((55.13*86 743) - 2 039 810 =2 742 331 руб. 59 коп.)

Доказательств иного размера убытков, возражений ответчиком не представлено.

Пункт 19 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2020), утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 23 декабря 2020 года, содержит вывод, согласно которому в случаях, когда кредитор расторгает договор и требует на основании пункта 2 статьи 393.1 ГК РФ возмещения абстрактных убытков, вызванных удорожанием на рынке аналогичных подлежащему передаче объектов, то такие убытки подлежат взысканию в полном размере, помимо начисленных процентов.

Таким образом, разница между ценой, установленной в прекращенном договоре (2 039 810 руб.), и текущей ценой составляет 2 742 331 руб. 59 коп., и исходя из изложенного подлежит взысканию с ответчика в качестве убытков.

Таким образом, исковые требования Фонда подлежат удовлетворению в полном объеме.

При подаче иска истцу предоставлена отсрочка по уплате государственной пошлины.

Согласно статье 110 АПК РФ в связи с удовлетворением исковых требований государственная пошлина подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 110, 167 – 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Вологодской области

р е ш и л:

взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Спецстрой» в пользу Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства Вологодской области убытки в размере 2 742 331 руб. 59 коп., задолженность в сумме 2 039 810 руб., проценты за пользование денежными средствами в размере 804 683 руб. 22 коп. по состоянию на 13.09.2024, проценты за пользование денежными средствами, начисленные на сумму 2 039 810 руб. коп., начиная с 14.09.2024 по день фактической уплаты, в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Спецстрой» в доход федерального бюджета государственную пошлину в сумме 192 605 руб.

Решение может быть обжаловано в течение месяца с момента его принятия в Четырнадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Е.В. Дегтярева

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 12.08.2024 5:59:12
Кому выдана Дегтярева Елена Викторовна