



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ КРЫМ
улица А.Невского, дом 29/11, г. Симферополь, Республика Крым, 295000

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ

г. Симферополь
25 мая 2018 года

Дело № А83-7383/2016

Резолютивная часть решения оглашена 18.05.2018

Полный текст решения изготовлен 25.05.2018

Арбитражный суд Республики Крым в составе судьи Гайворонского В.И., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Яровым В.В. рассмотрев в судебном заседании исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «Барвинок» от ответчику Обществу с ограниченной ответственностью «Май Плюс» о взыскании

Обстоятельства дела: Истец обратился в Арбитражный суд Республики Крым согласно уточнениям к которому просит взыскать с Ответчика в пользу Истца задаток в двойной размере 54 000 000,00 руб.

Решением Арбитражного суда Республики Крым от 01.03.2017 иски требования удовлетворены.

Постановлением Двадцать первого Арбитражного апелляционного суда от 08.09.2017 решение изменено.

Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 17.01.2018 решение Арбитражного суда Республики Крым от 01.03.2017 и постановление Двадцать первого Арбитражного апелляционного суда от 08.09.2017 отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Крым, в связи с тем, что судом не рассмотрен вопрос о снижении неустойки.

Ответчик иск не признает, в пояснениях указывает, что исковые требования истец мотивирует уклонением продавца от заключения договора, однако ответчик не уклоняется от заключения договора.

Рассмотрев материалы дела, исследовав предоставленные доказательства, суд, -

УСТАНОВИЛ:

13.08.2015 между обществом с ограниченной ответственностью Фирма «Май Плюс» (продавец) и обществом с ограниченной ответственностью «Барвинок» (покупатель) был заключен предварительный договор № 1/08 купли-продажи нежилого помещения, по условиям которого, стороны в последующем обязуются заключить договор купли-продажи 3/5 долей нежилого помещения автозаправочного пункта с пунктом техобслуживания, общей площадью 148,2 кв.м, кадастровый номер 90:21:010111:186, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Саки, Евпаторийское шоссе, 80 В.

Из п. 1.3. предварительного договора следует, что указанное нежилое помещение расположено на земельном участке с кадастровым номером 90:21:010111:190, общей площадью 3 278,11 кв. м, который находится в пользовании продавца на основании договора аренды земельного участка от 20.01.2000, удостоверенного государственным нотариусом Сакской городской государственной нотариальной конторы.

Право собственности на указанное помещение переходит к покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности (п. 1.6 договора).

Согласно п. 2.1 предварительного договора цена помещения составляет 22 000 000 руб., в т.ч. НДС - 3 355 932 руб. 20 коп. Оплата по основному договору будет производиться на условиях оплаты задатка (п.2.2).

Исходя из п. 2.2.1 предварительного договора стороны договорились, что покупатель до заключения основного договора, перечисляет на расчетный счет продавца задаток в размере всей стоимости объекта недвижимости в следующем порядке: 11 500 000 руб. - в течение августа 2015 г. (14.08.2015 г. - 2 800 000 руб., 17.08.2015 г. - 2 900 000 руб., 18.08.2015 г. - 2 900 000 руб. и 19.08.2015 г. - 2 900 000 руб.); 8 500 000 р. - до 17.09 2015 г.; 1 000 000 руб. - до 15.10 2015 г. и 1 000 000 руб. - до 15.11 2015 г.

Продавец, в свою очередь, обязался предоставить документы и осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации права собственности на объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п.3.1.2 договора).

Пунктом 4.3. предварительного договора стороны предусмотрели, что в случае отказа продавца от исполнения договора или невыполнения продавцом обязательств, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности на нежилое помещение от продавца к покупателю, для продавца наступает ответственность, предусмотренная п. 2 ст. 381 ГК РФ.

Основной договор должен быть заключен не позднее 01.12.2015 (п.5.2 договора).

Дополнительным соглашением от 13.08.2015 стороны увеличили цену помещения до 27 000 000 руб., в т.ч. НДС - 4 118 644 руб. 07 коп, а дополнительным соглашением № 2 от 30.11.2015 были внесены изменения в п. 5.2 предварительного договора, в связи чем, основной договор подлежит заключению не позднее 01.03.2016.

Ссылаясь на задержку регистрации объекта недвижимости, который является предметом предварительного договора купли-продажи, ООО фирма «Май Плюс» повторно 18.02.2016 обратилось к истцу с просьбой о продлении срока действия предварительного договора № 1/08 и переносе даты заключения основного договора купли-продажи до 01.09.2016.

Дополнительным соглашением от 01.03.2016 стороны продлили заключение основного договора купли-продажи до 01.09.2016.

При этом, расчет истцом произведен в полном объеме в сумме 27 000 000 руб. и в установленные предварительным договором сроки, что подтверждается представленными суду платежными поручениями. Указанное обстоятельство ответчиком не оспаривается.

Согласно **ч. 3-1 ст. 70 АПК РФ** обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существования заявленных требований.

В направленном ответчику 15.08.2016 письме, истец просил согласовать необходимые условия для оформления сделки купли-продажи, представить необходимые документы, назначить время и место подписания основного договора.

Претензия истца от 01.09.2016 с требованием принять срочные меры для урегулирования вопроса по заключению договора купли-продажи была получена ответчиком и оставлена без ответа.

Согласно ст. 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** или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно п.1 ст. 429 ГК РФ по предварительному договору стороны обязуются заключить в будущем договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (основной договор) на условиях, предусмотренных предварительным договором.

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также условия основного договора, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение при заключении предварительного договора (ч. 3 ст. 429 ГК РФ).

Надлежащее исполнение обязательств по предварительному договору состоит в совершении его сторонами действий, направленных на заключение основного договора, результатом которых является его заключение в обусловленный срок, в связи с чем не заключение основного договора всегда есть результат нарушения кем-либо из сторон предварительного договора принятых на себя обязательств по заключению основного договора.

В силу п.6 ст. 429 ГК РФ обязательства, предусмотренные предварительным договором, прекращаются, если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор, он не будет заключен либо одна из сторон не направит другой стороне предложение заключить этот договор.

Как следует из материалов дела, истец неоднократно, 15.08.2016 и 01.09.2016 направлял ответчику претензии и просил принять срочные меры для урегулирования вопроса по заключению договора купли-продажи помещения, на условиях предварительного договора № 1/08 от 13.08.2015.

Таким образом, ссылка ответчика на то, что он не уклонялся от заключения договора не соответствует действительности и не может быть принята судом во внимание.

В соответствии с п. 1 ст. 380 ГК РФ задатком признается денежная сумма, выдаваемая одной из договаривающихся сторон в счет причитающихся с нее по договору платежей другой стороне, в доказательство заключения договора и в обеспечение его исполнения.

В силу п. 2 ст. 381 ГК РФ, если за неисполнение договора ответственна сторона, давшая задаток, он остается у другой стороны. Если за неисполнение договора ответственна сторона, получившая задаток, она обязана уплатить другой стороне двойную сумму задатка.

Таким образом, у истца имеются основания для взыскания 54 000 000,00 руб.

Согласно ч. 1 ст. 333 ГК РФ если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку. Если

обязательство нарушено лицом, осуществляющим предпринимательскую деятельность, суд вправе уменьшить неустойку при условии заявления должника о таком уменьшении.

Согласно п. 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7 (ред. от 07.02.2017) «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 1 статьи 2, пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 333 ГК РФ).

Указанная правовая позиция соответствует практики рассмотрения аналогичных вопросов Верховного суда Российской Федерации.

Ответчиком не заявлено ходатайство о снижении неустойки по ст. 333 ГК РФ.

Таким образом, у суда нет оснований для снижения неустойки.

Таким образом, исковые требования законные и подлежат удовлетворению.

При этом необходимо отметить, что в определении суда от 05 февраля 2018 года указывалось сторонам о необходимости предоставить письменное пояснение по обстоятельствам подлежащим исследованию согласно постановления Арбитражного суда Центрального округа от 17.01.2018, со ссылкой на нормы права, документы и доказательства, а также их предоставление в материалы дела.

Однако ответчиком заявление о снижении неустойки не заявлено.

Согласно ч. 1 ст. 110 АПК РФ государственная пошлина возмещается ответчиком истцу.

На основании вышеизложенного, а также руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Республики Крым,

РЕШИЛ:

Исковые требования удовлетворить полностью.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Май Плюс» (ОГРН 1149102170007 ИНН 9107004519) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Барвинок» (ОГРН 1149102083052, ИНН 9108006357) задаток в размере 54 000 000,00 руб., расходы по оплате госпошлины в размере 200 000,00 руб.

Решение вступает в законную силу по истечении месяца со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба, а в случае подачи апелляционной жалобы со дня принятия постановления арбитражным судом апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Республики Крым в порядке апелляционного производства в Двадцать первый арбитражный апелляционный суд (299011, г. Севастополь, ул. Суворова, 21) в течение месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Арбитражный суд Центрального округа (248001, г. Калуга, ул. Кирова, дом 4) в течение двух месяцев со дня принятия (изготовления в полном объеме) постановления судом апелляционной инстанции.

Информация о движении настоящего дела и о принятых судебных актах может быть получена путем использования сервиса «Картотека арбитражных дел» <http://kad.arbitr.ru> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Судья

В.И. Гайворонский