



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД  
ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА**  
Кремль, корпус 4, Нижний Новгород, 603082  
<http://fasvvo.arbitr.ru/> E-mail: [info@fasvvo.arbitr.ru](mailto:info@fasvvo.arbitr.ru)

---

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
арбитражного суда кассационной инстанции**

Нижний Новгород  
28 декабря 2017 года

Дело № А79-4242/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 26.12.2017.  
Полный текст постановления изготовлен 28.12.2017.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа в составе:  
председательствующего Бабаева С.В.,  
судей Кислицына Е.Г., Чернышова Д.В.,

при участии представителя от истца:  
Гашимова Э.А. (доверенность от 10.01.2017 № 1)

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу истца –  
Управления архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары  
на решение Арбитражного суда Чувашской Республики – Чувашии от 28.06.2017,  
принятое судьей Манеевой О.В., и  
на постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2017,  
принятое судьями Устиновой Н.В., Большаковой О.А., Мальковой Д.Г.,  
по делу № А79-4242/2017

по иску Управления архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары  
(ИНН: 2126002962, ОГРН: 1022101144691)

к обществу с ограниченной ответственностью «СУОР»  
(ИНН: 2127311917, ОГРН: 1022100966470)

о взыскании пеней

и у с т а н о в и л :

**Управление архитектуры и градостроительства** администрации города Чебоксары (далее –  
Управление) обратилось в Арбитражный суд Чувашской Республики – Чувашии с иском к  
обществу с ограниченной ответственностью «СУОР» (далее – Общество) о **взыскании**  
**62 661 423 рублей 75 копеек пеней, начисленных с 25.12.2014 по 13.05.2015,** на основании  
пункта 7.3 муниципального контракта от 11.06.2014 № 38 и статьи 34 Федерального закона

от 05.04.2012 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Закон № 44-ФЗ).

Арбитражный суд Чувашской Республики – Чувашии решением от 28.06.2017, оставленным без изменения постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2017, отказал в удовлетворении заявленного требования.

Не согласившись с вынесенными судебными актами, Управление обратилось в Арбитражный суд Волго-Вятского округа с кассационной жалобой, в которой попросило отменить решение и постановление ввиду несоответствия выводов суда фактическим обстоятельствам дела и нарушения норм материального права.

Оспаривая законность обжалованных судебных актов, податель жалобы указывает на предусмотренную условиями контракта ответственность подрядчика за просрочку исполнения обязательств, предусмотренных контрактом в виде уплаты пеней; согласование сторонами в договорах долевого участия иной даты передачи квартир не может быть квалифицировано как соглашение об изменении сроков, предусмотренных контрактом, поскольку при заключении и исполнении контракта изменение его условий не допускается.

В судебном заседании представитель Управления поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе, и попросил отменить принятое решение и постановление.

Общество, извещенное надлежащим образом о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, не направило представителя в судебное заседание, поэтому в соответствии с частью 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба рассмотрена в его отсутствие.

Законность решения Арбитражного суда Чувашской Республики – Чувашии и постановления Первого арбитражного апелляционного суда проверена Арбитражным судом Волго-Вятского округа в порядке, предусмотренном в статьях 274, 284 и 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела и доводы кассационной жалобы, а также заслушав представителя заявителя, явившегося в судебное заседание, окружной суд не нашел оснований для отмены принятых судебных актов в силу следующего.

Как усматривается из материалов дела и установили суды, Управление (заказчик) и Общество (поставщик) заключили муниципальный контракт от 11.06.2014 № 38 на приобретение жилья для переселения граждан из аварийного жилищного фонда, предметом которого является приобретение жилья для муниципальных нужд в многоквартирных домах на территории города Чебоксары (приложение № 1).

Согласно пунктам 1.2, 1.5 и 2.1 контракта поставщик обязался передать заказчику квартиры в количестве и ассортименте, указанных в спецификации (приложение № 1 к контракту), в сроки, установленные в графике поставки (приложение № 2 к контракту), а заказчик обязался обеспечить оплату квартир в порядке и на условиях, предусмотренных контрактом. Цена контракта составляет 590 265 600 рублей, без НДС.

В силу пункта 2.4 контракта оплата производится при наличии разрешения на строительство объекта, в которых приобретается квартира, после регистрации договоров долевого участия в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Чувашской Республике.

В соответствии с пунктом 4.1 контракта квартиры передаются поставщиком в течение 10 дней с момента завершения процесса регистрации прав собственности города Чебоксары на квартиры до 25.12.2014 (приложение № 2 к контракту).

В пункте 7.3 контракта определено, что в случае просрочки исполнения поставщиком обязательств, предусмотренных контрактом, а также в иных случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиком обязательств,

предусмотренных контрактом, заказчик направляет поставщику требование об уплате неустоек (штрафов, пеней). Пени начисляется за каждый день просрочки исполнения подрядчиком обязательства, предусмотренного контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства, и устанавливается контрактом в размере, определенном в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, но не менее чем одна трехсотая действующей на дату уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены контракта, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных контрактом и фактически исполненных поставщиком.

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиком обязательств, предусмотренных контрактом, заказчик производит оплату по контракту за вычетом соответствующего размера неустойки (штрафа) (пункт 7.4 контракта).

В силу пункта 12.1 контракта контракт действует с момента заключения его сторонами до 25.12.2014.

Сторонами заключены дополнительные соглашения от 18.06.2014 № 1/48, от 27.06.2014 № 2/55, от 07.07.2014 № 3/63, от 17.12.2014 № 4/195, от 12.03.2015 № 5/15, от 08.04.2015 № 6/36 и от 06.05.2015 № 7/58 к контракту.

Дополнительным соглашением от 06.05.2015 № 7/58 к контракту в соответствии с уточненными площадями квартир пункт 2.1 контракта изложен в редакции, согласно которой цена контракта составила 580 802 720 рублей (без НДС).

Стороны подписали договоры участия в долевом строительстве от 26.06.2014 № 38/09, от 09.07.2014 № 38/10, от 09.07.2014 № 38/39/40/41/8, от 12.08.2014 № 38/9, от 04.09.2014 № 38/7 и от 04.12.2014 № 38/39/6, зарегистрированные в установленном порядке, основанием для заключения которых явился, в том числе муниципальный контракт от 11.06.2014 № 38.

По условиям договоров долевого участия застройщик обязался построить и передать долевику квартиры, являющиеся предметом договоров, в плановые сроки до 01.12.2015 и до 31.12.2015 (пункты 4.1 договоров).

Ссылаясь на нарушение ответчиком срока исполнения контракта (вместо 25.12.2014 контракт, по мнению истца, исполнен лишь 13.05.2015), истец направил ответчику претензию от 28.07.2016 № 635 о необходимости оплаты неустойки.

Оставление претензии Обществом без удовлетворения послужило основанием для обращения Управления в арбитражный суд с настоящим иском.

Согласно статьям 309 и 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с их условиями и требованиями закона, иных правовых актов; односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Правоотношения сторон регулируются Федеральным законом 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) и Законом № 44-ФЗ.

В пункте 11 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» разъяснено, что положения Закона № 214-ФЗ являются специальными по отношению к положениям Гражданского кодекса о купле-продаже будущей вещи, следовательно, положения Закона № 44-ФЗ применяются к спорным правоотношениям с учетом особенностей Закона № 214-ФЗ.

На основании пункта 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнение обязательств может обеспечиваться неустойкой.

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 (пункт 1 статьи 330 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частью 4 статьи 34 Закона № 44-ФЗ в контракт включается обязательное условие об ответственности заказчика и поставщика (подрядчика, исполнителя) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных контрактом.

В части 7 статьи 34 Закона № 44-ФЗ определено, что пеня начисляется за каждый день просрочки исполнения поставщиком (подрядчиком, исполнителем) обязательства, предусмотренного контрактом, начиная со дня, следующего после дня истечения установленного контрактом срока исполнения обязательства, и устанавливается контрактом в размере, определенном в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, но не менее чем одна трехсотая действующей на дату уплаты пени ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от цены контракта, уменьшенной на сумму, пропорциональную объему обязательств, предусмотренных контрактом и фактически исполненных поставщиком (подрядчиком, исполнителем).

Ответственность за просрочку исполнения поставщиком обязательств, предусмотренных контрактом, согласована сторонами в пункте 7.3 контракта.

При этом в пункте 7.4 контракта предусмотрено, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения поставщиком обязательств, предусмотренных контрактом, заказчик производит оплату по контракту за вычетом соответствующего размера неустойки (штрафа).

Однако заказчик после истечения срока, установленного контрактом, и при проведении расчетов по контракту о наличии просрочки исполнения обязательств со стороны поставщика не заявлял, вычет пеней не производил. Доказательств обратного в материалах дела не имеется.

Суда также установили, что ряд квартир, подлежащих передаче Управлению по муниципальному контракту в срок до 25.12.2014, являлись предметом договоров участия в долевом строительстве от 26.06.2014 № 38/09, от 09.07.2014 № 38/10, от 09.07.2014 № 38/39/40/41/8, от 12.08.2014 № 38/9, от 04.09.2014 № 38/7 и от 04.12.2014 № 38/39/6, заключенных во исполнение муниципального контракта. Срок передачи спорных объектов установлен в договорах 01.12.2015 и 31.12.2015.

Согласно статье 6 Закона № 214-ФЗ застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором.

Ответственность за нарушение установленного договором срока установлена в пункте 2 статьи 6 Закона № 214-ФЗ, которая является императивной и определяет вид и размер санкции в случае просрочки исполнения застройщиком обязательства передать участнику долевого строительства объект долевого строительства.

Вместе с тем обязательства по передаче спорных квартир исполнено Обществом ранее даты, установленной договорами участия в долевом строительстве, что Управлением не оспаривается.

Оценив представленную в материалы дела доказательственную базу по правилам, предусмотренным в статье 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды первой и апелляционной инстанций, приняв во внимание заключение договоров участия в долевом строительстве на основании и во исполнение

муниципального контракта, сроки исполнения обязательств, установленные в договорах долевого участия, и передачу квартир ранее данных сроков, пришли к обоснованному выводу об отсутствии оснований для привлечения Общества к ответственности в виде взыскания пеней.

Приведенные в кассационной жалобе доводы не опровергают выводы судов, основанные на установленных по делу обстоятельствах и исследованных доказательствах.

Несогласие заявителя с выводами судебных инстанций, основанными на оценке доказательств, равно как и иное толкование норм законодательства, подлежащих применению в настоящем деле, не свидетельствуют о наличии в принятых решении и постановлении существенных нарушений норм материального права, повлиявших на исход судебного разбирательства или приведшие к допущению судебной ошибки.

При таких обстоятельствах оснований для отмены состоявшихся судебных актов не имеется.

Нарушений норм процессуального права, предусмотренных в части 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судами первой и апелляционной инстанций не допущено.

Вопрос о распределении расходов по государственной пошлине за рассмотрение кассационной жалобы не рассматривался, так как на основании пункта 1 статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации Управление освобождено от ее уплаты.

Руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287 и статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Волго-Вятского округа

#### П О С Т А Н О В И Л :

решение Арбитражного суда Чувашской Республики – Чувашии от 28.06.2017 и постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2017 по делу № А79-4242/2017 оставить без изменения, кассационную жалобу Управления архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары – **без удовлетворения.**

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

С.В. Бабаев

Судьи

Е.Г. Кислицын

Д.В. Чернышов