



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ**

г. Краснодар
06 декабря 2021 года

Дело № А32-4340/2021

Резолютивная часть решения суда объявлена 02.12.2021.
Полный и мотивированный текст решения суда изготовлен 06.12.2021.

Арбитражный суд в составе судьи А.В. Лесных, при ведении протокола помощником судьи Поповской А.И., рассмотрев в судебном заседании исковое заявление ИП Федосеевой Е.Д., г. Краснодар к ООО специализированному застройщику «Ромекс Девелопмент», г. Краснодар

**о взыскании задолженности в размере 1 423 013 рублей,
процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 8 274,70
рубля,
процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 29.01.2021
по день фактического исполнения обязательства,
а также расходов по оплате госпошлины в размере 27 313 рублей**

При участии в заседании:
от истца: Пилипенко П.Г. – доверенность,
от ответчика: Колесников М.Ю. – доверенность,

УСТАНОВИЛ:

ИП Федосеева Е.Д., г. Краснодар (далее – истец) обратилась в Арбитражный суд Краснодарского края с исковым заявлением к специализированному застройщику ООО «Ромекс Девелопмент», г. Краснодар (далее – ответчик) о взыскании задолженности в размере 1 423 013 рублей, процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 8 274,70 рубля, процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 29.01.2021 по день фактического исполнения обязательства, а также расходов по оплате госпошлины в размере 27 313 рублей.

Представитель истца в судебном заседании присутствовал, изложил доводы, указанные в заявлении, настаивал на удовлетворении заявленных требований, заявил отказ (сделана соответствующая отметка в протоколе судебного заседания от 02.12.2021, подтверждена подписью представителя предпринимателя) от требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 8 274,70 рубля. Указанное ходатайство подлежит удовлетворению судом.

Представитель ответчика в судебном заседании присутствовал, против удовлетворения заявленных требований возражал, поддержал доводы, изложенные в отзыве.

Судебное заседание проведено в отсутствие представителей сторон в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, и оценив в совокупности все представленные доказательства, суд считает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 24.06.2020 года между Истцом и Ответчиком был заключен договор оказания услуг (далее – Договор).

Согласно условиям договора истец принял на себя обязательство на условиях вознаграждения привлекать физических и юридических лиц, далее именуемых «Покупатели» для заключения договоров купли-продажи, участия в долевом строительстве по объектам ответчика (п.1.1).

Согласно условиям договора ответчик осуществляет оплату вознаграждения истцу за оказанные услуги по договору в следующих размерах:

- При заключении договоров купли-продажи по объектам Ответчика: ЖК Красная площадь по ул. Конгрессная в г. Краснодаре, Литер 1, Литер 5, Литер 6, Литер 7 в размере 4% от стоимости объекта недвижимости согласно цены, указанной в договоре, заключенном с Покупателем;

- При заключении договоров купли-продажи по объектам Ответчика: ЖК Красная площадь по ул. Конгрессная в г. Краснодаре, Литер 2, Литер 3, Литер 4 в размере 3% от стоимости объекта недвижимости согласно цене, указанной в договоре, заключенном с Покупателем (п. 3.1 Договора).

Позднее истцу от ответчика поступило коммерческое предложение, согласно которому при привлечении покупателей для заключения договоров купли-продажи по уже построенным объектам ответчика, истец получит вознаграждение равное 5% от стоимости объекта недвижимости согласно цене, указанной в договоре, заключенном с покупателем. Истец согласилась на условия указанного предложения.

Истец свои обязательства по договору по привлечению покупателей выполнила надлежащим образом, в частности ей было привлечено для заключения договоров купли-продажи, участия в долевом строительстве по объектам ответчика 9 покупателей, которые заключили договоры с ответчиком на общую сумму 33 697 920 рублей, что подтверждается материалами настоящего дела и не оспаривается Ответчиком в части произведенной Покупателями оплаты.

Исходя из стоимости договоров, заключенных между привлеченными Истцом лицами и Ответчиком, размер вознаграждения, подлежащий выплате Ответчиком Истцу, составляет 1 423 013 рубл. Расчет размера вознаграждения судом проверен и признан обоснованным.

Согласно п. 3.3. Договора оплата вознаграждения производится в течение 5 (пяти) банковских дней с момента подписания сторонами акта оказанных услуг.

11.11.2020 истец с целью подписания акта оказанных услуг обратился к ответчику.

16.11.2020 ответчик в отсутствие на то правовых оснований отказал Истцу в подписании акта оказанных услуг, ссылаясь на то, что последней не предоставлены документы, подтверждающие, что Покупатели, заключившие договор с Ответчиком и указанные в акте об оказании услуг от 11.11.2020 года, были привлечены именно Истцом.

В связи с данным обстоятельством ответчик запросил у истца следующие документы:

- договор о предоставлении услуг, заключенный с клиентом;
- акт осмотра помещения, подписанный со стороны Истца, клиента и менеджера отдела продаж Ответчика.

09.12.2020 года ответчик отказался от подписания акта оказанных услуг, а также от выплаты истцу вознаграждения, сославшись на то, что представленные акты осмотра объектов недвижимости не подписаны менеджером отдела продаж ООО «Ромекс Девелопмент».

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения в суд с настоящим иском.

Согласно статье 12 Гражданского кодекса Российской Федерации взыскание неустойки является одним из способов защиты нарушенного гражданского права.

Согласно положениям статей 307, 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства возникают из договора, а также из иных оснований, указанных в Кодексе. Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний

отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В соответствии со статьей 779 Гражданского кодекса Российской Федерации, по договору возмездного оказания услуг исполнитель обязуется по заданию заказчика оказать услуги (совершить определенные действия или осуществить определенную деятельность), а заказчик обязуется оплатить эти услуги.

Положения статьи 753 Гражданского кодекса Российской Федерации, регулирующей порядок сдачи-приемки работ по договору строительного подряда, применяются к отношениям по возмездному оказанию услуг (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16.06.2020 № Ф05-6642/2020 по делу № А40-162394/2019; Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 30.05.2016 № Ф08-2969/2016 по делу № А53-14982/2015).

Согласно части 4 статьи 753 Гражданского кодекса Российской Федерации сдача результата работ подрядчиком и приемка его заказчиком оформляются актом, подписанным обеими сторонами. При отказе одной из сторон от подписания акта в нем делается отметка об этом и акт подписывается другой стороной.

Согласно пункту 1 статьи 781 Гражданского кодекса Российской Федерации Заказчик обязан оплатить оказанные ему услуги в сроки и в порядке, которые указаны в договоре возмездного оказания услуг.

В силу пункта 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 29.09.1999 № 48 при рассмотрении споров, связанных с оплатой оказанных в соответствии с договором правовых услуг, арбитражным судам необходимо руководствоваться положениями ст. 779 Гражданского кодекса Российской Федерации, по смыслу которых исполнитель может считаться надлежаще исполнившим свои обязательства при совершении указанных в договоре действий (деятельности). При этом следует исходить из того, что отказ заказчика от оплаты фактически оказанных ему услуг не допускается.

Суд установил, что Договор от 24.06.2020 года содержит приложение – установленную сторонами форму акта оказанных услуг, в которой отсутствуют требования о предоставлении Истцом договоров о предоставлении услуг клиентам, актов осмотра помещений, подписанных со стороны Истца, клиента и менеджера отдела продаж ООО «Ромекс Девелопмент», а также иных дополнительных документов. Подобные условия отсутствуют и в основном тексте Договора.

Более того, представителем Ответчика в судебном заседании от 02.12.2021 была изменена позиция, содержащаяся в отзыве на исковое заявление, относительно факта подтверждения оказания услуг по договору от 24.06.2020 Истцом иными документами, кроме как актом оказанных услуг по Договору, что подтверждается аудиозаписью судебного заседания.

Довод ответчика о том, что подписи в актах осмотра квартир, представленных истцом, не являются подлинными отклоняется судом по причине следующего.

Согласно части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Ответчиком в обоснование своего довода не представлено в материалы дела доказательств, свидетельствующих о подписании актов осмотров квартир иными лицами, нежели теми, что приобрели у застройщика квартиры.

Ответчик также не представил заявление о фальсификации доказательств.

В силу части 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Таким образом, у суда имеются основания для отклонения довода Ответчика.

Судом также отклоняется довод Ответчика о том, что с его стороны отсутствует необоснованное уклонение от оплаты вознаграждения по причине того, что Истец

предоставила акты оказанных услуг по договору в нарушение п. 3.2 Договора, согласно которому Исполнитель направляет Заказчику акт оказанных услуг в срок не позднее 10 (десяти) дней с даты оплаты покупателями – юридическими или физическими лицами 70% стоимости Объекта, по следующим причинам.

Нормами действующего законодательства, а также условиями Договора, заключенного между Истцом и Ответчиком, не предусмотрено положений, освобождающих Заказчика оплатить оказанные Исполнителем услуги в случае предоставления последним акта оказанных услуг за пределами срока, установленного Договором, в то время как обязанность по оплате Заказчиком оказанных услуг прямо предусмотрена в статье 779 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Данное обстоятельство также не свидетельствует о том, что Истец не осуществлял оказание услуг Ответчику.

Более того, суд установил, что между сторонами в силу удобства для расчета и выплаты вознаграждения Исполнителю сложилась практика предоставления актов оказанных услуг по Договору за пределами срока, установленного п. 3.2 Договора, что подтверждается ранее произведенной Ответчиком оплатой Истцу за оказание услуг по настоящему Договору платежными поручениями № 1439 от 04.08.2020 и № 1784 от 11.09.2020, содержащимися в материалах настоящего дела.

Суд признал надлежащими доказательствами, подтверждающими факт оказания Истцом услуг Ответчику по Договору акт оказанных услуг по Договору, акты осмотра квартир лицами, заключившими с Ответчиком договоры купли-продажи квартир, объяснения лиц, заключивших с Ответчиком договоры купли-продажи квартир, предоставленные данными лицами в рамках проведения доследственной проверки в отношении Истца, договоры, заключенные Ответчиком и лицами, привлеченными Истцом для покупки квартир, а также платежные поручения, свидетельствующие об оплате покупателями стоимости квартир, приобретенных у Ответчика.

Таким образом, суд пришел к выводу, что Истцом обязательства по оказанию услуг Ответчику в рамках Договора от 24.06.2020 года были выполнены в полном объеме и надлежащим образом, однако, несмотря на данное обстоятельство, последний необоснованно уклоняется от подписания акта оказанных услуг с Истцом, а также от оплаты Истцу вознаграждения за оказанные услуги в размере 1 423 013 рублей.

24.12.2020 года Истец обратился к Ответчику с требованием (претензией) о погашении задолженности по договору возмездного оказания услуг. Указанное требование было получено представителем Ответчика нарочно 24.12.2020, что подтверждается отметкой о получении требования на экземпляре Истца.

Также, Истец 25.12.2020 направил посредством АО «Почта России» Ответчику аналогичное требование (претензию) о погашении задолженности по возмездному договору оказания услуг, которое было получено Ответчиком 30.12.2020, что подтверждается чеком об отправке с описью вложения, а также отчетом об отслеживании почтового отправления, находящимися в материалах дела.

Несмотря на то, что Ответчик получил вышеуказанные требования, задолженность по договору об оказании услуг им погашена не была.

Поскольку материалы настоящего дела содержат достоверные доказательства, подтверждающие оказание Истцом услуг Ответчику надлежащим образом, и не содержат доказательств выплаты Ответчиком Истцу вознаграждения в соответствии с условиями договора оказания услуг от 24.06.2020 года и коммерческого предложения, суд полагает, что требования Истца о взыскании с Ответчика вознаграждения в размере 1 423 013 рублей является обоснованным и подлежит удовлетворению.

Истцом также заявлено требование о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 29.01.2021 по день фактического исполнения обязательства.

В силу части 1 статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации в случаях неправомерного удержания денежных средств, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате подлежат уплате проценты на сумму долга. Размер процентов определяется ключевой ставкой Банка России, действовавшей в соответствующие периоды. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Согласно положениям части 3 названной статьи проценты за пользование чужими средствами взимаются по день уплаты суммы этих средств кредитору, если законом, иными правовыми актами или договором не установлен для начисления процентов более короткий срок.

В силу пункта 48 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 24 марта 2016 года № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» сумма процентов, подлежащих взысканию по правилам статьи 395 ГК РФ, определяется на день вынесения решения судом исходя из периодов, имевших место до указанного дня. Проценты за пользование чужими денежными средствами по требованию истца взимаются по день уплаты этих средств кредитору. Одновременно с установлением суммы процентов, подлежащих взысканию, суд при наличии требования истца в резолютивной части решения указывает на взыскание процентов до момента фактического исполнения обязательства (пункт 3 статьи 395 ГК РФ). При этом день фактического исполнения обязательства, в частности уплаты задолженности кредитору, включается в период расчета процентов.

Суд приходит к выводу, что исковые требования истца о взыскании с Ответчика процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 29.01.2021 года по день фактического исполнения обязательства подлежат удовлетворению.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы относятся на лиц, участвующих в деле, пропорционально размеру удовлетворенных исковых требований.

Расходы по уплате государственной пошлины в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации следует отнести на ответчика.

Руководствуясь статьями 110, 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Отказ истца от требования о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 8 274,70 рубля принять.

В указанно части производство по делу прекратить.

Считать заявленными требования: о взыскании задолженности в размере 1 423 013 рублей, процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 29.01.2021 по день фактического исполнения обязательства, а также расходов по оплате госпошлины в размере 27 313 рублей.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью специализированного застройщика «Ромекс Девелопмент», г. Краснодар (ИНН 2312189274, ОГРН 1122312001646) в пользу индивидуального предпринимателя Федосеевой Екатерины Дмитриевны, г. Краснодар (ИНН 302503448464, ОГРНИП 319302500036738) задолженность в размере 1 423 013 рублей, а также расходы по оплате госпошлины в размере 27 230 рублей.

Выдать индивидуальному предпринимателю Федосеевой Екатерине Дмитриевне, г. Краснодар (ИНН 302503448464, ОГРНИП 319302500036738) справку на возврат из средств федерального бюджета сумму госпошлины в размере 83 рубля, уплаченной по платежному поручению от 26.01.2021 № 3.

Решение может быть обжаловано в Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд в установленный ~~Законом~~ срок.

Судья

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр
Дата 17.10.2021 8:44:59
Кому выдана a32.alesnyh@arbitr.ru

А.В. Лесных