



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БУРЯТИЯ

ул. Коммунистическая, 52, г. Улан-Удэ, 670001

e-mail: info@buriatia.arbitr.ru, web-site: <http://buriatia.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

Р Е Ш Е Н И Е

г. Улан-Удэ

21 июля 2023 года

Дело № А10-882/2023

Резолютивная часть решения объявлена 14 июля 2023 года.

Арбитражный суд Республики Бурятия в составе судьи Коровкиной А.О. при ведении протокола судебного заседания секретарем Николаевым Г.З., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску комитета по управлению имуществом и землепользованию администрации г. Улан-Удэ (ОГРН 1020300983340, ИНН 0323027176)

к обществу с ограниченной ответственностью «Эталон-С» (ОГРН 1100327001598, ИНН 0326489612)

о прекращении права собственности, взыскании неосновательного обогащения,

при участии в заседании представителей истца Челмодеевой М.Э. (доверенность от 16.09.2022, паспорт, диплом), ответчика Павловой Т.В. (доверенность от 03.04.2023, паспорт, диплом),

установил:

комитет по управлению имуществом и землепользованию администрации г. Улан-Удэ (далее – комитет) обратился в Арбитражный суд Республики Бурятия с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Эталон-С» (далее – общество) о прекращении права собственности в отношении недвижимого имущества – нежилого помещения общей площадью 252,6 кв. м (номера на поэтажном плане: помещение II: 1-22, этаж 1), с кадастровым номером 03:24:022161:371, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Железнодорожный район, ул. Октябрьская, д. 15; взыскании 4 293 569 рублей 80 копеек – неосновательного обогащения за период с 22.04.2016 по 27.09.2021.

В судебном заседании 12 июля 2023 года в соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации был объявлен перерыв до 12 часов 30 минут 14 июля 2023 года.

После перерыва судебное заседание продолжилось в том же составе суда, при участии тех же представителей истца, ответчика.

Представитель истца исковые требования поддержал в полном объеме, заявил ходатайство об уточнении исковых требований, согласно которым просит:

- возвратить недвижимое имущество – нежилое помещение общей площадью 252,6 кв. м (номера на поэтажном плане: помещение II: 1-22, этаж 1), с кадастровым номером 03:24:022161:371, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Железнодорожный район, ул. Октябрьская, д. 15;

- взыскать 8 762 682 рубля 32 копейки – неосновательного обогащения за период с 22.04.2016 по 30.06.2023, зачесть денежные средства, оплаченные ответчиком в счет оплаты начисленных сумм неосновательного обогащения.

Суд на основании статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принял уточнение исковых требований к рассмотрению.

Представитель ответчика возражал по иску по доводам, изложенным в отзыве (л. д. 46-47).

Ответчик указывает, что им произведена оплата более половины стоимости помещения, в связи с чем правовых оснований для отказа от исполнения договора купли-продажи и требований возврата помещения отсутствуют.

Исследовав материалы дела, оценив доводы сторон спора, суд установил следующие обстоятельства.

Между комитетом (продавец) и обществом (покупатель) заключен договор купли-продажи недвижимого имущества № 03-16 от 22.04.2016, по условиям которого продавец продает, а покупатель приобретает в собственность объект недвижимого имущества – нежилое помещение общей площадью 252,6 кв. м (номера на поэтажном плане: помещение II: 1-22, этаж 1), кадастровый (или условный) номер 03-03-01/080/2007-207, расположенное по адресу: Республика Бурятия, г. Улан-Удэ, Железнодорожный район, ул. Октябрьская, д. 15 и принадлежащее продавцу на праве собственности (пункт 1.1).

В соответствии с пунктами 2.1-2.2 договора стоимость имущества, определенная на основании отчета об оценке от 22.12.2015 № 319МК-12/15 составляет 9 494 700 рублей без учета НДС, и оплачивается в течение 5 лет с момента подписания договора путем перевода суммы стоимости имущества по реквизитам, указанным в договоре. В случае предоставления рассрочки по оплате стоимости имущества на сумму денежных средств,

по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации в размере 3,67 % годовых.

Согласно пункту 3.1 право собственности на имущество возникает у покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности на имущество, согласно настоящего договора в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В разделе 4 предусмотрены условия о расторжении и изменении договора.

Так, согласно пункту 8.2 договор может быть расторгнут в одностороннем порядке в случаях:

- неисполнения обязанности, предусмотренной пунктом 2.2 договора, а также соглашением к договору (приложение № 2),
- при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих, что стоимость имущества не будет оплачена в установленные договором и приложением к договору сроки. Риск возникновения обстоятельств, послуживших основанием для отказа от договора, несет покупатель.

При этом договор считается расторгнутым с момента направления покупателю уведомления о расторжении договора в одностороннем порядке.

Согласно соглашению к договору № 03-16 от 22.04.2016, являющемуся приложением № 2 к договору, стороны договорились, что покупатель в соответствии с пунктом 2.2 договора оплачивает приобретенное имущество в рассрочку на 5 лет по приведенному в таблице графику.

В подтверждение исполнения продавцом обязательства по передачи имущества покупателю представлен акт приема-передачи от 22.04.2016.

Комитет направил в адрес общества уведомление № 2420 от 27.09.2021 о расторжении договора купли-продажи № 03-16 от 22.04.2016 в одностороннем порядке, в связи с неисполнением обязанности по оплате за приобретенное имущество, предложил передать имущество по акту приема-передачи и оплатить сумму за пользование недвижимым имуществом за период с 22.04.2016 по 27.09.2021 в размере, соответствующему размеру арендной платы.

Поскольку требования указанной претензии в добровольном порядке ответчиком не исполнены, учреждение обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Оценив представленные доказательства каждое в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности в соответствии с

требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд приходит к следующим выводам.

Проанализировав условия договора № 03-16 от 22.04.2016 суд считает, что по своей правовой природе он является договором купли-продажи недвижимости, в связи с чем, правоотношения сторон в рассматриваемом споре регулируются положениями параграфов 1, 7 главы 30 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

Согласно пункту 5 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации к отдельным видам договора купли-продажи (розничная купля-продажа, поставка товаров, поставка товаров для государственных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости, продажа предприятия) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об этих видах договоров.

В силу пункта 3 статьи 455 Гражданского кодекса Российской Федерации условие договора купли-продажи о товаре считается согласованным, если договор позволяет определить наименование и количество товара.

Пунктом 1 статьи 555 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене недвижимости договор о ее продаже считается незаключенным. При этом правила определения цены, предусмотренные пунктом 3 статьи 424 настоящего Кодекса, не применяются.

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 489 Гражданского кодекса договор о продаже товара в кредит с условием о рассрочке платежа считается заключенным, если в нем наряду с другими существенными условиями договора купли-продажи указаны цена товара, порядок, сроки и размеры платежей.

Исследовав условия договора № 03-16 от 22.04.2016, суд установил, что он соответствует требованиям статей 455, 489, 555 Гражданского кодекса Российской Федерации и на основании статьи 432 Гражданского кодекса Российской Федерации считается заключенным.

Признание договора заключенным является основанием возникновения обязательств в силу статьи 307 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, когда договором купли-продажи предусмотрена оплата товара через определенное время после его передачи покупателю (продажа товара в кредит), покупатель должен произвести оплату в срок, предусмотренный договором, а если такой срок договором не предусмотрен, в срок, определенный в соответствии со статьей 314 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 2 статьи 489 Гражданского кодекса Российской Федерации когда покупатель не производит в установленный договором срок очередной платеж за проданный в рассрочку и переданный ему товар, продавец вправе, если иное не предусмотрено договором, отказаться от исполнения договора и потребовать возврата проданного товара, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает половину цены товара.

В соответствии со статьями 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Согласно обстоятельствам, установленным Арбитражным судом Республики Бурятия в рамках дела № А10-7325/2019 и, имеющим преюдициальное значение для настоящего спора в силу части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, ответчиком обязана по оплате в сроки и размере, установленные соглашением от 22.04.2016 к договору купли-продажи недвижимого имущества № 03-16 от 22.04.2016 (Приложение № 2), не исполнялась.

Решением Арбитражного суда Республики Бурятия от 04 октября 2021 года по делу № А10-7325/2019 взыскано с общества в пользу комитета 4 442 061 рубль 03 копейки, в том числе 4 112 954 рубля 84 копейки – задолженность согласно графику платежей, согласованному в приложении № 2 к договору № 03-16 от 22.04.2016, за период до 30.04.2021, 329 106 рублей 19 копеек – проценты за пользование денежными средствами в

силу пункта 2.2 договора № 03-16 от 22.04.2016 за период до 31.08.2021, 1 885 489 рублей 70 копеек – неустойки.

Также в материалы дела ответчиком представлены платёжные поручения за период с мая 2016 года по май 2019 года на общую сумму 6 048 494 рубля 56 копеек.

Комитетом в своих расчетах указано, что обществом по договору купли-продажи № 03-16 от 22.04.2016 оплачено 6 295 160 рублей 56 копеек.

Факт поступления оплат в ходе судебного разбирательства истцом, в нарушение части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не оспорен.

Сумма платежей, перечисленных ответчиком в рамках договора купли-продажи, превысила половину выкупной цены, что подтверждается платежными документами и не оспаривается истцом.

Таким образом, поскольку на момент рассмотрения спора произведена оплата за проданный объект в сумме, превышающей 50% от его стоимости, суд считает, что договор не может быть расторгнут.

Как следует, из обстоятельств дела № А10-7325/2019 продавец реализовал один из двух, предусмотренных законодательством способов защиты своего права, в случае неисполнения либо ненадлежащего исполнения покупателем обязанности по оплате товара, в частности, обратился в суд с требованием о взыскании неоплаченной суммы договора.

Учитывая изложенные обстоятельства, суд не усматривает правовых оснований для удовлетворения заявленных требований, поскольку продавец не вправе отказаться от исполнения договора и требовать возврата переданного имущества.

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

РЕШИЛ:

в удовлетворении иска отказать.

Решение может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия (изготовления его в полном объеме) через Арбитражный суд Республики Бурятия.

Судья

А.О. Коровкина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России
Дата 24.03.2023 3:53:00
Кому выдана Коровкина Анастасия Олеговна