

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 302-ЭС20-279

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10.03.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью «Дальний Восток-транс» на решение Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 05.02.2019, постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 22.07.2019 и постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 29.10.2019 по делу № А58-9794/2017,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Дальний Восток-транс» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия) с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к администрации муниципального образования «Поселок Сангар» Кобяйского улуса (района) Республики Саха (Якутия) (далее – Администрация) о взыскании 7 218 730 рублей 82 копеек задолженности по договору купли-продажи жилых помещений от 08.09.2014 № 0116300027414000039-1.

Решением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 12.02.2018 исковые требования удовлетворены.

При допущенном судом первой инстанции нарушении правила о тайне совещания судей при принятии решения определением от 11.05.2018 Четвертый арбитражный апелляционный суд на основании части 6.1 статьи 268 АПК РФ перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции.

Постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 07.06.2018 решение суда первой инстанции отменено, принят новый судебный акт об удовлетворении требований.

Постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 07.09.2018 судебные акты первой и апелляционной инстанций отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Саха (Якутия).

Определением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 26.11.2018 принято встречное исковое заявление Администрации к Обществу с требованиями об обязании исполнить обусловленное договором купли-продажи от 08.09.2014 № 0116300027414000039-1 обязательство, а именно: в тридцатидневный срок со дня вступления решения суда в законную силу зарегистрировать право собственности на жилые помещения и передать их (квартиры) покупателю; и о взыскании 17 606 484 рублей 47 копеек пени.

Решением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 05.02.2019, оставленным без изменения постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 22.07.2019 и постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 29.10.2019, первоначальные требования удовлетворены частично, встречный иск удовлетворен в полном объеме. В результате зачета удовлетворенных требований с Общества в пользу Администрации взыскано 14 247 965 рублей 21 копейка пени.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, направить дело на новое рассмотрение, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что именно ненадлежащее выполнение Администрацией обязательств, установленных договором, послужило причиной неисполнения условий соглашения Обществом.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 АПК РФ, кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, по итогам открытого аукциона в электронной форме на основании подпрограммы «Переселение граждан из ветхого и аварийного жилищного фонда» государственной программы Республики Саха (Якутия) «Обеспечение качественным жильем на 2012-2016 годы» сторонами заключен договор купли-продажи от 08.09.2014 № 0116300027414000039-1, по условиям которого Общество (продавец) обязалось передать Администрации (покупатель) в собственность 14 жилых помещений (14 квартир), которые будут

расположены в строящемся многоквартирном доме по адресу: Республика Саха (Якутия), Кобяйский улус (район), поселок Сангар, улица Ленина, дом 121.

Согласно пункту 2.1 договора (в редакции дополнительного соглашения от 18.03.2015 № 1) цена квартир определена в сумме 37 531 189 рублей 22 копейки из расчета стоимости 1 кв. м общей площади квартиры в размере 56 788 рублей.

Покупатель оплачивает цену за приобретаемые квартиры путем перечисления на расчетный счет застройщика в следующем порядке и сроки:

- на счет продавца авансовый платеж в размере 30% от стоимости контракта, при условии предоставления продавцом следующих документов: счета на авансовый платеж в течение 20 банковских дней,

- возможна поэтапная оплата муниципального контракта на основании форм КС-2, КС-3, актов выполненных работ и справок о стоимости выполненных работ и затрат соответственно, в течение 15 банковских дней,

- окончательный расчет в размере 10% по муниципальному контракту производится в течение 20 банковских дней после государственной регистрации права муниципальной собственности на приобретаемые квартиры и подписания актов приема-передачи квартир.

В соответствии с графиком платежей (приложение № 4 к договору) покупатель оплачивает 30% от цены договора в сумме 11 259 356 рублей 77 копеек в течение 20 банковских дней со дня заключения договора, 60% - 22 518 713 рублей 22 копейки в течение 15 банковских дней после подписания форм КС-2, КС-3, 10% от цены договора - 3 753 118 рублей 93 копейки в течение 20 дней после подписания акта ввода объекта в эксплуатацию.

В претензии от 30.10.2017 № 72 Общество указало на неисполнение обязательства по оплате в размере 3 606 889 рублей 25 копеек и просило Администрацию устранить нарушения по договору.

В ответ на данную претензию Администрация письмом от 07.11.2017 № 01-1871 сообщила, что ввод объекта в эксплуатацию произведен позже установленного срока, обязательства, предусмотренные пунктами 3.1.1, 3.1.2 договора, продавцом не исполнены, окончательный расчет по будет возможен только при исполнении всех условий соглашения, устранении выявленных недостатков и проведении работ по благоустройству придомовой территории.

В связи с неисполнением ответчиком обязательства по оплате квартир, истец обратился в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Ссылаясь на неисполнение Обществом условий договора (передача жилых помещений в установленный договором срок), Администрация обратилась со встречным иском.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь статьями 157, 219, 421, 486, 551, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), положениями Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», суды, частично удовлетворили первоначальный иск, придя к выводу, что Общество преждевременно обратилось с требованием о взыскании 3 860 211 рублей 56 копеек (10% от 38 602 111 рублей 56 копеек), в связи с чем взыскали 3 358 519 рублей 26 копеек задолженности.

При заключении контракта, основываясь на положениях статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, и в пределах, установленных законодательством о контрактной системе, стороны предусмотрели осуществление оплаты покупателем в три этапа в пределах бюджетных ассигнований, что соответствует требованиям документации об открытом аукционе в электронной форме.

Третий этап оплаты предусматривает окончательный расчет в размере 10% в течение 20 банковских дней после государственной регистрации права муниципальной собственности и подписания актов приема-передачи квартир.

Ни извещение о проведении открытого электронного аукциона, ни проект договора купли-продажи, являющейся частью конкурсной документации, не предусматривал график платежей, являющийся приложением №4 к контракту и который противоречил подпункту 2.1.4 контракта.

Поскольку государственная регистрация муниципальной собственности не приобретаемые квартиры не произведена в полном объеме, суды пришли к обоснованным выводам об отсутствии у Общества правовых оснований требовать взыскания стоимости договора в полном объеме.

Установив факт нарушения Обществом срока передачи квартир (не позднее 20.11.2015), проверив расчет неустойки, произведенный Администрацией за период с 21.11.2015 по 08.11.2018, и признав его верным, суды обоснованно удовлетворили встречные требования, не усмотрев оснований для уменьшения размера ответственности должника в соответствии с положениями статей 333, 404 Гражданского кодекса.

Доводы кассационной жалобы, которые были предметом рассмотрения судов и получили надлежащую правовую оценку, не свидетельствуют о допущенных судами нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

В связи с отказом в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, ходатайство Общества о приостановлении исполнения судебного акта удовлетворению не подлежит.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

в удовлетворении ходатайства общества с ограниченной ответственностью «Дальний Восток-транс» о приостановлении исполнения решения Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 05.02.2019 по делу № А58-9794/2017 отказать.

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Дальний Восток-транс» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова