

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС20-2483

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

06.05.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) общества с ограниченной ответственностью «Долина» на решение Арбитражного суда Самарской области от 18.07.2019, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.09.2019 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 21.01.2020 по делу № А55-4108/2019,

УСТАНОВИЛ:

Департамент управления имуществом городского округа Самара (далее – Департамент) обратился в Арбитражный суд Самарской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Долина» (далее – Общество) о расторжении договора купли-продажи арендуемого объекта нежилого фонда от 21.08.2014 № 209-пр и обязанности ответчика возвратить после вступления решения в законную силу по акту приема-передачи объекты, являющиеся предметом расторгнутого договора.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечен глава городского округа Самара.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 18.07.2019, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.09.2019 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 21.01.2020, иск удовлетворен.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, направить дело на новое рассмотрение, ссылаясь на несоответствие выводов судов фактическим

обстоятельствам спора, а также существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что судами должным образом не исследован довод ответчика о злоупотреблении Департаментом своим правом, поскольку истцом с 2016 года предпринимаются попытки изъятия приобретенного имущества, в связи с чем инициировались ряд судебных процессов, в период рассмотрения которых Общество настаивало на отсутствии задолженности, что было подтверждено судебными актами по арбитражным делам.

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – 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, на основании приказа Департамента от 18.06.2014 № 2265 «Об условиях приватизации арендуемых зданий и земельного участка, расположенных по адресу: Самарская область, г. Самара, Куйбышевский район, Кольцо обводной дороги» между истцом и ответчиком 21.08.2014 заключен договор купли-продажи арендуемого объекта нежилого фонда, являющегося муниципальной собственностью городского округа Самара № 209-пр.

Предметом названного договора являются ранее арендованные ответчиком объекты нежилого фонда, а также земельный участок общей площадью 44 231 кв. м.

Согласно условиям договора цена всех объектов составляет 100 521 000 рублей.

Переход права собственности на объекты недвижимости зарегистрирован, что подтверждается выписками из ЕГРН.

Согласно пунктам 2.2, 2.3 указанного договора расчеты производятся путем внесения покупателем денежных средств на спецсчет продавца в рассрочку в течение 3 лет с момента подписания договора купли-продажи равными частями от указанной в пункте 2.1 договора купли-продажи ежемесячно до 15 числа месяца, за который вносится платеж. Первый платеж вносится покупателем в течение 5 рабочих дней с момента подписания договора купли-продажи.

На сумму денежных средств, по уплате которой предоставляется рассрочка, производится начисление процентов исходя из ставки, равной одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на дату опубликования приказа Департамента от 18.06.2014 № 2265 «Об условиях

приватизации арендуемых зданий и земельного участка, расположенных по адресу: Самарская область, г. Самара, Куйбышевский район, Кольцо обводной дороги». Уплата процентов производится покупателем одновременно с внесением ежемесячного платежа в счет выкупа.

Пунктом 4.3 договора установлено, что за просрочку платежа ответчик уплачивает пени от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки платежа. Размер процентов определяется существующей в месте нахождения ответчика учетной ставкой банковского процента - ставкой рефинансирования Центрального банка Российской Федерации на день исполнения соответствующей части денежного обязательства.

На основании пункта 1 соглашения от 24.12.2015 к договору Департамент предоставил Обществу отсрочку оплаты объектов и внесения сумм в соответствии с пунктом 2.2. договора на три месяца с 01.01.2016 по 31.03.2016. Первый платеж по окончании отсрочки платеж вносится ответчиком в срок до 15.04.2016.

Согласно пункту 7.3. договор может быть расторгнут по решению суда по основаниям и в порядке, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

Поскольку обязательство по уплате ежемесячных платежей и процентов в соответствии с указанным условием договора и требованием закона ответчик надлежащим образом не исполнял, истец направил претензию 15.01.2019 № 15-07-31/549, в которой предложил расторгнуть договор купли-продажи от 21.08.2014 № 209-пр и возвратить недвижимое имущество не позднее 31.01.2019.

Неисполнение Обществом требования претензии послужило основанием для обращения Департамента в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствовались статьями 309, 310, 421, 450, 488, 489, 1102, 1104 Гражданского кодекса Российской Федерации, разъяснениями, изложенными в пункте 65 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», суды удовлетворили заявленные требования, признав, что нарушение условий договора купли-продажи со стороны ответчика в виде неисполнения надлежащим образом обязанности по полной оплате приобретенных объектов недвижимого имущества имеет существенный характер и является основанием для расторжения спорного договора в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 450, статьей 489 названного Кодекса, а также возврата продавцу переданного имущества.

Исходя из анализа условий договора купли-продажи №209-пр от 21.08.2014, в том числе предмета, его цены и порядка оплаты, суды указали, что предмет договора представляет собой единый комплекс, состоящий из нежилых зданий и земельного участка, тогда как условий о передачи объектов недвижимости по отдельности, как и условий последовательности их выкупа в договоре не предусмотрено.

Доводы, приведенные заявителем, не опровергают выводов судов, направлены на переоценку установленных фактических обстоятельств и

выражают несогласие с произведенной оценкой доказательств.

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:

отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Долина» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова