

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД ВОСТОЧНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА**

664011 г. Иркутск, ул. Дзержинского, 36А

Тел./факс (3952) 20-96-75, 56-44-66 [www.fasvso.arbitr.ru](http://www.fasvso.arbitr.ru) e-mail: [info@fasvso.arbitr.ru](mailto:info@fasvso.arbitr.ru)**ПОСТАНОВЛЕНИЕ****г. Иркутск****№А78-2987/2009****28 декабря 2011 года**

Резолютивная часть постановления объявлена 26 декабря 2011 года

Постановление в полном объеме изготовлено 28 декабря 2011 года

Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа в составе председательствующего Тютриной Н.Н.,

судей: Зуева А.О., Скубаева А.И.,

при участии представителя конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «Электротехнический центр» Колотилина Игоря Олеговича (паспорт) и представителя Полуэктова Михаила Леонидовича (доверенность от 26.12.2011),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Теплосервис» на решение Арбитражного суда Забайкальского края от 7 июля 2011 года по делу № А78-2987/2009 и постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 14 ноября 2011 года по тому же делу (суд первой инстанции: Малышев Л.В.; апелляционный суд: Стасюк Т.В., Куклин О.А., Оширова Л.В.),

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Электротехнический центр» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Забайкальского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Теплосервис» (далее – управляющая компания) о расторжении договора купли-продажи от 23.10.2008 и возврате имущества (строений 2, 5, 8), о взыскании 30 201 994 рублей основного долга по договору купли-продажи от 23.10.2008, 287 998 рублей процентов по договору

за период с 05.03.2009 по 05.07.2009, 4 541 307 рублей процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 15.11.2008 по 03.06.2010, 100 000 рублей расходов по оплате услуг представителя.

В обоснование требований о расторжении договора общество ссылается на существенное нарушение договора другой стороной – неисполнение обязательств по оплате приобретенного недвижимого имущества. В качестве правового основания указаны подпункт 1 пункта 2 статьи 450, пункт 2 статьи 453, пункт 2 статьи 489 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Основанием для предъявления требований о взыскании основного долга и процентов послужило неисполнение ответчиком пункта 3.2.5 договора купли-продажи от 23.10.2008 (неоплата оставшейся суммы стоимости приобретенного имущества, начисление и неоплата процентов за несвоевременное исполнение договорных обязательств). В качестве правового основания статьи 309, 395, пункт 3 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Управляющей компанией заявлено встречное исковое требование о расторжении договора купли-продажи от 23.10.2008 в части приобретения нежилых зданий – столярного цеха площадью 61,4 кв.м, механических мастерских площадью 439,9 кв.м, склада площадью 1452,7 кв.м (строений 5, 6, 8) и об уменьшении покупной цены производственно-технического здания (строение 2) до 7 097 726 рублей. В обоснование названных требований общество ссылается на передачу продавцом покупателю производственно-технического здания с обнаруженными существенными недостатками. В качестве правового основания указаны подпункт 1 пункта 2 статьи 450, пункты 1, 2 статьи 469, пункты 1, 2 статьи 475, 557 Гражданского кодекса Российской Федерации.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Пинаев Виктор Семенович.

Решением Арбитражного суда Забайкальского края от 16 июня 2010 года первоначальные требования удовлетворены частично. С управляющей компании в пользу общества взыскано 30 201 994 рублей основного долга, 287 998 рублей процентов по договору, 4 541 307 рублей процентов за пользование чужими денежными средствами, 50 000 рублей судебных издержек на оплату услуг представителя. В удовлетворении остальной части первоначального иска и встречного иска отказано.

Постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 1 октября 2010 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Постановлением Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 10 февраля 2011 года решение от 16 июня 201 года и постановление от 1 октября 2010 года отменено. В удовлетворении встречного иска о расторжении договора от 23.10.2008 в части купли-продажи строений №№ 5, 6, 8 отказано. В остальной части дело передано на новое рассмотрение в Арбитражный суд Забайкальского края.

Определением от 30 марта 2011 года дело №А78-2325/2011 по иску общества к управляющей компании об обращении взыскания на заложенное имущество объединено с настоящим делом.

При новом рассмотрении общество в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнило иски требования и просило взыскать с управляющей компании 30 201 994 рубля задолженности по договору купли-продажи от 23.10.2008; 287 998 рублей процентов по договору за период с 05.03.2009 по 05.07.2009; 7 973 788 рублей 18 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 15.11.2008 по 03.06.2010; денежных средств по обязательствам на имущество по договору купли-продажи от 23.10.2008 (строений №№ 2, 5, 6, 8); вернуть полученное по договору имущество (строения №№ 2, 5, 6, 8), взыскать 100 000 рублей расходов по оплате услуг представителя.

Управляющая компания просила взыскать с общества 10 912 000 рублей, оплаченных по договору купли-продажи от 23.10.2008.

В судебном заседании 01.07.2011 представитель управляющей компании признал исковое требование о возврате объектов недвижимости - строений №№ 5, 6, 8.

Решением Арбитражного суд Забайкальского края от 7 июля 2011 года, оставленным без изменения постановлением Четвертого арбитражного апелляционного суда от 14 ноября 2011 года, удовлетворен первоначальный иск в части возврата ответчику строений №№ 5, 6, 8, в удовлетворении остальной части первоначального иска и встречного иска отказано. Производство по делу в части требований о взыскании процентов по договору и обязательствам на имущество по договору прекращено в связи с отказом истца от иска в данной части. С управляющей компании взыскана государственная пошлина: в пользу общества - 6 000 рублей, в доход федерального бюджета - 77 560 рублей. С общества в доход федерального бюджета взыскано 62 504 рубля 94 копейки государственной пошлины.

Судебные акты приняты со ссылкой на статьи 385, 453, 450, 488, 475, 545, 549, 555 - 557, 1102 – 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 9

постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.12.2006 № 66 «О некоторых вопросах применения арбитражными судами законодательства об экспертизе» (далее – Постановление № 66). Суды исходили из того, что проданное имущество имело существенные недостатки (покупатель не был согласен на приобретение имущества с такими недостатками, выявленные в ходе проведения экспертиз недостатки не были отражены в договоре); задолженность по оплате за имущество и начисление процентов возникло вследствие ненадлежащего исполнения самим продавцом обязательств по передаче товара надлежащего качества; возратить истцу строение № 2 не представляется возможным, поскольку его владельцем и собственником является Пинаев В.С.; право управляющей компании (покупатель) по возврату переданных обществу по сделке купли-продажи денежных средств не подлежит судебной защите в силу пункта 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку покупатель фактически получил от продавца все имущество (строения №№ 2, 5, 6, 8), частично исполнил обязательство по оплате полученного по сделке (10 912 000 рублей из 41 113 994 рубля) и впоследствии произвел отчуждение строения № 2 другому лицу за 26 000 000 рублей.

В кассационной жалобе заявитель просит проверить законность принятых по делу судебных актов в части отказа в удовлетворении встречного иска в связи с неправильным применением судами пункта 2 статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Общество отклонило доводы, изложенные в кассационной жалобе.

Управляющая компания и третье лицо о месте и времени рассмотрения кассационной жалобы извещены надлежащим образом (возвратное письмо № 16875; идентификационный номер 66401144168742), однако в суд не явились, что согласно части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

Кассационная жалоба рассматривается в порядке, установленном главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Как видно из материалов дела, общество (продавец) и управляющая компания (покупатель) заключили договор от 23.10.2008, по условиям которого покупатель приобрел объекты недвижимости - нежилое производственно-техническое здание, столярный цех площадью 61,4 кв.м, механические мастерские площадью 439,9 кв.м, склад площадью 1452,7 кв.м (строения 2, 5, 6, 8).

Пунктом 3.1 данного договора предусмотрено, что продавец продал покупателю нежилые помещения за 41 113 994 рубля.

Согласно пункту 3.2 договора расчет между сторонами производится в следующем порядке: в течении 5 дней с момента подписания договора в размере 5 000 000 рублей (пункт 3.2.1), до 14.11.2008 – 5 000 000 рублей (пункт 3.2.2), до 19.12.2008 – 16 000 000 рублей (пункт 3.2.3), а оставшиеся 10 113 994 рубля (пункт 3.2.5) покупатель оплачивает продавцу: в течение 90 дней с момента государственной регистрации договора – 2 113 994 рубля (пункт 3.2.5.1), ежемесячно 5 числа каждого последующего месяца, после оплаты согласно пункта 3.2.5.1 – 1 600 000 рублей, вплоть до полного исполнения обязательств по договору (пункт 3.2.5.2), по истечению 90 дней с момента государственной регистрации договора, на остаток суммы указанной в пункте 3.2.5, на дату указанную в пункте 3.2.5.2 расчетного месяца начисляются проценты, исходя из процентной ставки 16 процентов годовых (пункт 3.2.5.3); продавец сообщил покупателю обо всех известных ему скрытых и явных недостатках имущества, стороны пришли к мнению о нахождении имущества в состоянии, устраивающем покупателя (пункт 4.1); подписывая настоящий договор покупатель подтверждает факт принятия имущества, отсутствие претензий к техническому состоянию и иным характеристикам имущества (пункт 4.2).

Имущество передано покупателю. Объекты недвижимого имущества приняты покупателем без возражений по качеству.

Ответчик с 28.10.2008 по 11.06.2009 перечислил обществу 10 912 000 рублей. Неоплаченная сумма договора составляет 30 201 994 рубля.

Право собственности управляющей компании на нежилые помещения зарегистрировано в установленном порядке. Впоследствии управляющая компания продала один объект недвижимости Пинаеву Виктору Семеновичу.

После передачи недвижимости обществом обнаружены скрытые недостатки, влияющие на безопасность использования объектов и невозможность использования их по назначению.

Данные обстоятельства послужили основанием для предъявления первоначального и встречного исков.

Изучив материалы дела и проверив доводы, изложенные в кассационной жалобе, правильность применения при рассмотрении дела арбитражными судами норм материального и процессуального права, соответствие выводов судов о применении норм права установленным ими по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, исходя из доводов кассационной жалобы, суд кассационной инстанции приходит к следующим выводам.

Суды признали доказанным факт существенного нарушения требований к качеству проданных нежилых помещений: четыре объекта недвижимости переданы покупателю ненадлежащего качества, о недостатках товара покупателю сообщено не было.

Последствия ненадлежащего исполнения договора в случае передачи продавцом недвижимости, не соответствующей по качеству условиям договора определены в статьях 557 и 475 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы (пункт 2 статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как видно из материалов дела, покупатель отказался от исполнения договора купли-продажи в части (отказ произвести оплату за те объекты недвижимости с недостатками, которые у него фактически находятся и реальный возврат которых возможен).

Поскольку управляющая компания не отказалась от исполнения договора купли-продажи в части приобретения строения № 2 (взаимные обязательства сторон исполнены: продавец передал объект, а покупатель принял его и произвел оплату; впоследствии покупатель произвел отчуждение объекта третьему лицу), следовательно, она не вправе требовать возврата денежной суммы, уплаченной за упомянутый объект недвижимости.

При таких обстоятельствах выводы суда первой инстанции об отказе в удовлетворении встречного иска, а апелляционного суда об оставлении решения в этой части без изменения, являются правильными.

Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации безусловным основанием для отмены решения от 7 июля 2011 года и постановления от 14 ноября 2011 года, не установлено.

По результатам рассмотрения кассационной жалобы Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа приходит к выводу о том, что обжалуемые судебные акты основаны на полном и всестороннем исследовании имеющихся в деле доказательств, приняты с соблюдением норм материального и процессуального права, в

связи с чем на основании пункта 1 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат оставлению без изменения.

Расходы по уплате государственной пошлины за кассационное рассмотрение дела на основании статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отнесению на заявителя кассационной жалобы.

Руководствуясь статьями 274, 286 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа

#### ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Забайкальского края от 7 июля 2011 года по делу № А78-2987/2009 и постановление Четвертого арбитражного апелляционного суда от 14 ноября 2011 года по тому же делу оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий

Н.Н. Тютрина

Судьи:

А.О. Зуев

А.И. Скубаев