

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ**

672000 г. Чита, ул. Выставочная, 6

<http://www.chita.arbitr.ru>; e-mail: info@chita.arbitr.ru**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
РЕШЕНИЕ**г. Чита
07 июля 2011 года

Дело №А78-2987/2009

Резолютивная часть решения объявлена 1 июля 2011 года.
Полный текст решения изготовлен 7 июля 2011 года.

Арбитражный суд Забайкальского края в составе судьи Малышева Л.В. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Керопян Н.С., рассмотрел в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Электротехнический центр» к обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Теплосервис» о возврате имущества, о взыскании 7.800.988 руб. 18 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами, 287.998 руб. процентов по договору, об обращении взыскания на заложенное имущество

и встречному иску общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Теплосервис» к обществу с ограниченной ответственностью «Электротехнический центр», при участии третьего лица - Пинаева Виктора Семеновича, о взыскании 10 912 000 руб.

при участии в судебном заседании:

от ООО «Электротехнический центр» - Дмитриев К.Г. - директор;

от ООО УК «Теплосервис» - Баранов А.А. – представитель по доверенности от 05.02.2011 г.;

от третьего лица: Шапошников С.П. – представитель по доверенности от 01.07.2011 г. (участвовал после перерыва)

Общество с ограниченной ответственностью «Электротехнический центр» (далее - ООО «ЭТЦ») обратилось в арбитражный суд с требованием к обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания (далее - ООО УК) «Теплосервис» о взыскании задолженности по договору купли-продажи от 23.10.2008 г. в размере 10.000 руб., суммы процентов по договору в размере 1.000 руб. и процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 500 руб., а также расходов на оплату услуг представителя в сумме 500 руб.

Согласно исковому заявлению, по договору купли-продажи от 23.10.2008 г. было продано следующее имущество:

1. Незавершенный строительством объект, назначение - производственно-техническое здание, процент готовности - 62%, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, улица Красной Звезды 19 строение № 2 (далее по тексту «Строение 2»);

2. Нежилое здание - столярный цех, назначение промышленное, литера И, общая площадь 61,4 кв. м., этажность 1, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, ул. Красной Звезды 19 строение № 8 (далее по тексту «Строение 8»);

3. Нежилое здание - механические мастерские, назначение промышленное, литера К, К1, общая площадь 439,9 кв.м., этажность 1, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, улица Красной Звезды 19 строение № 6 (далее по тексту «Строение 6»);

4. Нежилое здание - склад, назначение складское, литера ДД1, общая площадь 1452,7 кв.м., этажность 1, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, улица Красной Звезды 19 строение № 5 (далее по тексту «Строение 5»).

Истец на основании статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации неоднократно уточнял исковые требования, в окончательном варианте просит суд взыскать с ответчика сумму основного долга по договору купли-продажи недвижимого имущества от 23.10.2008 г. в размере 30.201.994 руб.; сумму процентов по договору в размере 287.998 руб.; сумму процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 4.541.307 руб. за период с 15.11.2008 г. по 03.06.2010 г.; расходы по оплате юридических услуг представителя в размере 100.000 руб.

Уточненные исковые требования приняты судом к рассмотрению.

12.08.2009 г. в суд от ответчика поступило встречное исковое заявление к обществу с ограниченной ответственностью «Электротехнический центр» об обязанности уменьшить покупную цену недвижимого имущества по договору купли-продажи недвижимого имущества от 23.10.2008 г. на 13.364.357 руб.

Определением суда от 12.08.2009 г. встречный иск ООО «УК «Теплосервис» к ООО «ЭТЦ» об обязанности уменьшить покупную цену недвижимого имущества по договору купли-продажи недвижимого имущества от 23.10.2008 г. на 13.364.357 руб. принят для рассмотрения его совместно с первоначальным иском в рамках дела А78-2987/2009.

В дополнении к встречному иску ООО УК «Теплосервис» указало, что в приобретенных у ООО «Электротехнический центр» объектах имеются следующие недостатки:

- Строение № 2 - недостатки в конструкции фундамента и капитальных стен, вызванные либо некачественным строительством, либо неправильной эксплуатацией здания, но в любом случае данные недостатки возникли до 23.10.2008 г.;

- Строение № 5 - трещины кирпичной кладки, обрушение кладки стен выше монолитного железобетонного пояса, трещины в перекрытии, прогиб дощатого настила перекрытия, замачивание на плитах перекрытия;

- Строение № 6 - разрушение кладки парапета, замачивание конструкции стен и покрытия, разрушение конструкции пола;

- Строение № 8 - разрушение кладки парапета, замачивание несущих конструкций, разрушение конструкций пола.

В судебном заседании 27.08.2009 г. представитель ООО УК «Теплосервис» пояснил, что указанные ООО УК «Теплосервис» недостатки, по его мнению, являются скрытыми. Полагает, что данные недостатки имелись на момент передачи недвижимости покупателю, однако продавец не поставил покупателя в известность об этих недостатках и о возможности их возникновения. Данные недостатки не могли быть обнаружены путем визуального осмотра.

Определением суда от 23.09.2009 г. по ходатайству ООО «УК «Теплосервис» была произведена судебная строительная экспертиза по строениям №№ 5, 6, 8. В удовлетворении ходатайства о проведении судебной строительной экспертизы по строению № 2 было отказано, так как на момент рассмотрения ходатайства ООО УК «Теплосервис» продало строение № 2 Пинаеву Виктору Семеновичу, и не представило в материалы дела доказательств того, что последний обращался к ООО УК «Теплосервис» в установленном законом порядке с какими-либо имущественными требованиями по недостаткам в строении № 2, принимая во внимание, что согласно ч. 2 ст. 82 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации круг и содержание вопросов, по которым должна быть проведена экспертиза, определяются арбитражным судом, суд не посчитал необходимым ставить перед экспертом вопросы в отношении строения № 2. В удовлетворении ходатайства о постановке вопросов по строению № 2 было отказано.

После проведенной экспертизы посчитав, что указанные в экспертном заключении недостатки являются существенными ООО УК «Теплосервис», со ссылкой на статью 475 Гражданского кодекса Российской Федерации 12.04.2010 г. уточнил встречное исковое заявление, просит суд расторгнуть договор купли-продажи недвижимого имущества от 23.10.2008г., заключенный между ООО «ЭТЦ» и ООО «УК «Теплосервис», в части купли-продажи:

- нежилого здания - столярный цех, общей площадью 61,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Чита, ул. Красной звезды, д. 19 стр. 8,
- нежилого здания - механические мастерские, общей площадью 439,9 кв. м, расположенного по адресу: г. Чита, ул. Красной звезды, д. 19 стр. 6,
- нежилого здания - склад, общей площадью 1452,7 кв. м, расположенного по адресу: г. Чита, ул. Красной звезды, д. 19 стр. 5,
- обязать ООО «ЭТЦ» уменьшить покупную стоимость незавершенного строительством объекта, расположенного по адресу: г. Чита, ул. Красной звезды, д. 19 стр. 2 по договору купли-продажи недвижимого имущества от 23 октября 2008 года на 7.373.841 руб.

Уточнение встречного иска принято судом к рассмотрению.

03.06.2010 ООО «УК «Теплосервис» вновь уточнило иски требования, но в части строения № 2 и просило суд обязать ООО «ЭТЦ» уменьшить покупную стоимость незавершенного строительством объекта, расположенного по адресу: г. Чита, ул. Красной звезды, д. 19 стр. 2 на 7.097.726 руб. В судебном заседании 03.06.2010 г. представитель ООО «УК «Теплосервис» пояснил, что в основу расчета уменьшения покупной стоимости ООО УК «Теплосервис» положено экспертное заключение по делу №А78- 6735/2009.

Уточнение встречного иска принято судом к рассмотрению.

Определением суда от 12.04.2010 г. объединены в одно производство дело № А78-2987/2009 по иску ООО «ЭТЦ» к ООО УК «Теплосервис» о взыскании 32.339.517 руб., по встречному иску ООО УК «Теплосервис» к ООО «ЭТЦ» о расторжении договора от 23.10.2008 г., в части, и об обязанности уменьшить покупную цену недвижимого имущества по договору купли-продажи от 23.10.2008 г. на 7.373.841 руб. и дело № А78-2289/2010 по иску ООО «ЭТЦ» к ООО УК «Теплосервис» о расторжении договора от 23.10.2008 г. и возврату полученного по сделке.

Решением арбитражного суда от 16 июня 2010 г. иски требования общества с ограниченной ответственностью «Электротехнический центр» были удовлетворены. С общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Теплосервис» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Электротехнический центр» взыскано 30.201.994 руб. основного долга, 287.998 руб. процентов по договору, 4.541.307 руб. процентов за пользование чужими денежными средствами, 1000 руб. расходов по оплате государственной пошлины, 50.000 руб. судебных издержек на оплату юридических услуг представителя, всего - 35.082.299 руб. В остальной части требований отказано. В

удовлетворении встречного иска общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Теплосервис» отказано.

Постановлением Четвертого арбитражного суда апелляционной инстанции от 01 октября 2010 г. решение Арбитражного суда Забайкальского края от 16 июня 2010 г. оставлено без изменения.

Постановлением Федерального арбитражного Суда Восточно-Сибирского округа от 10 февраля 2011 г. решение Арбитражного суда Забайкальского края от 16 июня 2010 г., Постановление Четвертого арбитражного суда апелляционной инстанции от 01 октября 2010 г. отменены, 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 суд первой инстанции Арбитражного суда Забайкальского края.

Определением суда от 30 марта 2011 г. дело А78-2325/2011 с требованием Общества с ограниченной ответственностью «Электротехнический центр» к Обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Теплосервис» об обращении взыскания на заложенное имущество объединено с делом А78-2987/2009 для совместного рассмотрения с присвоением общему делу номера А78-2987/2009.

В судебном заседании 25.04.2011 г. представитель ООО «Электротехнический центр» в порядке ст.49 АПК РФ уточнил требования, просил суд взыскать с ответчика взыскать 31 001 994 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, 7 973 788 руб. 18 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 15.11.2008 по 25.04.2011, 100 000 рублей расходов по оплате услуг представителя.

Уточненные требования были приняты судом к рассмотрению.

Представитель истца в судебном заседании 25.04.2011 г. заявил ходатайство об отказе от требования о расторжении договора от 23.10.2008 г.

Определением суда от 25 апреля 2011 г. производство по делу в части требования о расторжении договора от 23.10.2008 г. прекращено.

В судебном заседании 01.06.2011 г. представитель ООО УК «Теплосервис» в порядке ст. 49 АПК РФ уточнил требования по встречному исковому заявлению, где просил суд взыскать с ООО «Электротехнический центр» 10 912 000 руб., уплаченные по договору купли-продажи недвижимости от 23.10.2008 г. в связи с заявленным односторонним отказом от исполнения договора из-за существенных нарушений к качеству проданного недвижимого имущества на основании ч. 2 ст. 475 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В связи с тем, что ООО УК «Теплосервис» уточнен только предмет иска, уточнение встречного иска в соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принято судом к рассмотрению.

Представитель ООО УК «Теплосервис» требование по первоначальному иску не признает, уточненные встречные исковые требования поддерживает, заявлял ходатайство о назначении дополнительной экспертизы. Проведение экспертизы ООО УК «Теплосервис» просит поручить ФГОУ СПО «Читинский техникум отраслевых технологий и бизнеса».

Просит поставить перед экспертом следующие вопросы:

- имеются ли в строениях № 5,6,8 по адресу: г.Чита, ул.Красной Звезды, 19 скрытые недостатки в виде снижения несущей способности железобетонных конструкций?;
- возможна ли эксплуатация строений в случае наличия данных недостатков?;
- имеется ли опасность внезапного разрушения строений при наличии данных недостатков?;
- если данные недостатки имеются, то в какой период и по какой причине они возникли?;
- возможно ли устранение именно скрытых недостатков?;

- какие работы необходимо провести для устранения именно скрытых недостатков?;
- какова стоимость работ по устранению именно скрытых недостатков?;
- каким строительным нормам и правилам не соответствует качество спорных строений в случае наличия скрытых недостатков?

Представитель ООО «Электротехнический центр» в судебном заседании высказал возражения относительно назначения дополнительной экспертизы. 09.06.2011 г. ООО «Электротехнический центр» заявило ходатайство об ускорении рассмотрения дела, где также просило отказать в удовлетворении ходатайства о назначении дополнительной экспертизы.

Протокольным определением от 16.06.2011 г. в удовлетворении ходатайства о назначении дополнительной экспертизы судом было отказано. По мнению суда, проведение дополнительной экспертизы для ответа на вопрос о том, какие работы необходимо провести для устранения именно скрытых недостатков, и какова стоимость работ, приведет только к затягиванию рассмотрения дела. В то время как экспертом в своем заключении при проведении первой экспертизы было указано на существенность выявленных недостатков строений, что подтвердил вызванный в судебное заседание сам эксперт Воробьева Л.В. Ответы на иные вопросы, предложенные заявителем ходатайства, уже даны в первоначальной экспертизе.

В судебном заседании 30.06.2011 г. ООО «Электротехнический центр» вновь уточнил искимые требования и просил суд произвести взыскания по обязательствам ООО Управляющая компания «Теплосервис» в пользу истца, на следующее имущество: незавершенный строительством объект, назначение - производственно-техническое здание, процент готовности - 62%, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, улица Красной Звезды 19 строение № 2; нежилое здание - столярный цех, назначение промышленное, литера И, общая площадь 61,4 кв. м., этажность 1, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, ул. Красной Звезды 19 строение № 8; нежилое здание - механические мастерские, назначение промышленное, литера К, К1, общая площадь 439,9 кв.м., этажность 1, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, улица Красной Звезды 19 строение № 6; о Нежилое здание - склад, назначение складское, литера ДД1, общая площадь 1452,7 кв.м., этажность 1, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, улица Красной Звезды 19 строение № 5. Признать в пользу истца право собственника земельного участка, на котором находится Незавершенный строительством объект, назначение - производственно-техническое здание, процент готовности - 62%, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, улица Красной Звезды 19 строение № 2. Произвести взыскания по обязательствам в пользу истца, документации и ключей в соответствии с приложением №№ 1,2,3,4. Взыскать с ответчика ООО УК «Теплосервис» в пользу истца сумму ухудшение имущества 13 364 357 рублей, из них, в том числе: по строению № 2 - 7 373 841 руб.; по строению № 5 - 3 975 394 руб.; по строению № 6 - 1 640 191 руб.; по строению № 8 - 374 931 руб.

В судебном заседании в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлялся перерыв с 30.06.2011 г. по 01.07.2011 г.

После объявленного перерыва ООО «Электротехнический центр» уточнил, что просит не истребовать имущество от ООО УК «Теплосервис», а обязать его возвратить в связи с его отказом от исполнения договора купли-продажи недвижимого имущества от 23.10.2008 г. Также истец уточнил размер процентов за пользование чужими денежными средствами и просил суд взыскать 7.800.988 руб. 18 коп.

В судебном заседании представитель ООО «Электротехнический центр» пояснил, что просит удовлетворить требования именно за счет ООО УК «Теплосервис».

В связи с тем, что ООО «Электротехнический центр» уточнен только предмет иска по требованию о взыскании 30.201.994 руб. задолженности по договору и материально правовое обоснование требований (ст.ст. 1102, 1103, 1104 Гражданского кодекса Российской Федерации РФ), а без уточнения основания иска, уточнение требований в соответствии со статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации принято судом к рассмотрению в части возврата имущества, переданного по договору купли-продажи от 23.10.2008 г. Также судом принято уточнение иска в части взыскания 7.800.988 руб. 18 коп. процентов за пользование чужими денежными средствами.

В остальной части уточнение иска судом не принято к рассмотрению, так как при подаче искового заявления данные требования не заявлялись, заявив их при уточнении исковых требований, истец одновременно изменил предмет и основание иска, что противоречит части 1 статьи 49 АПК РФ.

Также ООО «Электротехнический центр» заявил отказ от исковых требований в части обращения взыскания на заложенное имущество, а также о взыскании процентов по договору в размере 287998 руб.

Последствия прекращения производства по делу в части представителям лиц, участвующих в деле разъяснены и понятны.

Представитель ООО «Электротехнический центр» заявление об отказе в иске в части поддержал.

В соответствии с частью 2 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде любой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в суде соответствующей инстанции, отказаться от иска полностью или частично.

Арбитражный суд, рассмотрев отказ истца от требований в части обращения взыскания на заложенное имущество, а также о взыскании процентов по договору в размере 287998 руб., полагает, что он не противоречит закону и не нарушает права других лиц, а потому может быть принят судом.

В силу пункта 4 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд прекращает производство по делу, если истец отказался от иска и отказ принят арбитражным судом.

Производство по делу в части требований об обращении взыскания на заложенное имущество, а также о взыскании процентов по договору в размере 287998 руб. подлежит прекращению.

После уточнения исковых требований ООО «Электротехнический центр», представитель ООО УК «Теплосервис» в судебном заседании 01.07.2011 г. устно заявил о признании иска в части возврата:

- Нежилого здания - столярный цех, назначение промышленное, литера И, общая площадь 61,4 кв. м., этажность 1, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, ул. Красной Звезды 19 строение № 8;
- Нежилого здания - механические мастерские, назначение промышленное, литера К, К1, общая площадь 439,9 кв.м., этажность 1, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, улица Красной Звезды 19 строение № 6;
- Нежилого здания - склад, назначение складское, литера ДД1, общая площадь 1452,7 кв.м., этажность 1, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, улица Красной Звезды 19 строение № 5.

В части возврата строения № 2 ООО УК «Теплосервис» требования не признает, ссылаясь на то, что этим строением уже не владеет, так как оно продано Пинаеву Виктору Семеновичу, являющемуся в настоящее время собственником этого здания. В части взыскания процентов за пользование чужими денежными средствами требования не признает, так как статья 395 Гражданского кодекса Российской Федерации

предусматривает начисление процентов за неисполненное денежное обязательство, в данном случае денежных требований к ООО УК «Теплосервис» не заявлено.

Представитель третьего лица доводы ООО УК «Теплосервис» поддержал.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, суд установил:

23.10.2008 г. ООО «ЭТЦ» (продавец) и ООО «УК «Теплосервис» (покупатель) заключили договор купли-продажи недвижимого имущества.

В пункте 1.1 договора стороны согласовали, что продавец (ООО «ЭТЦ») обязуется передать в собственность покупателя (ООО «УК «Теплосервис»):

1. Незавершенный строительством объект, назначение - производственно-техническое здание, процент готовности - 62%, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, улица Красной Звезды 19 строение № 2 (далее по тексту «Строение 2»);
2. Нежилое здание - столярный цех, назначение промышленное, литера И, общая площадь 61,4 кв. м., этажность 1, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, ул. Красной Звезды 19 строение № 8 (далее по тексту «Строение 8»);
3. Нежилое здание - механические мастерские, назначение промышленное, литера К, К1, общая площадь 439,9 кв.м., этажность 1, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, улица Красной Звезды 19 строение № 6 (далее по тексту «Строение 6»);
4. Нежилое здание - склад, назначение складское, литера ДД1, общая площадь 1452,7 кв.м., этажность 1, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, улица Красной Звезды 19 строение № 5 (далее по тексту «Строение 5»).

Согласно пункту 3.1 договора цена по настоящему договору составляет 41.113.994 руб.

В разделе 3 договора стороны согласовали стоимость каждого строения и сроки оплаты по договору. Стороны определили, что договором купли-продажи предусмотрена оплата товара через определенное время после его передачи покупателю в рассрочку.

ООО «ЭТЦ» исполняя условия договора (пункт 5.1) передало ООО «УК «Теплосервис» все четыре строения.

ООО «УК «Теплосервис» исполнил свои обязательства частично, оплатив только 10.912.000 руб.

ООО «ЭТЦ», посчитав свои права нарушенными, обратилось с иском в суд, уточненным в ходе рассмотрения дела, с требованием о возврате проданного недвижимого имущества в связи с отказом ООО «УК «Теплосервис» (покупателя) от исполнения договора.

ООО «УК «Теплосервис» отказался от исполнения условий договора купли-продажи недвижимого имущества от 23.10.2008 г. в полном объеме в связи с существенными нарушениями требований к качеству, заявив встречный иск, уточненный в ходе рассмотрения дела, о взыскании 10 912 000 руб. перечисленных ранее ООО «ЭТЦ» по договору.

В судебном заседании представитель третьего лица пояснил, что Пинаев в настоящий момент рассчитался за проданное ему строение № 2 с ООО «УК «Теплосервис».

Представитель ООО «УК «Теплосервис» доводов третьего лица не опроверг.

В соответствии со статьей 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

Обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от исполнения обязательств не допускается (ст. 309, 310 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Статьей 486 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что 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. Если покупатель своевременно не оплачивает переданный в соответствии с договором купли-продажи товар, продавец вправе потребовать оплаты товара и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 настоящего Кодекса.

Пунктом 5 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что 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.

Пунктом 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что 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).

Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Согласно отметке органа государственной регистрации переход права собственности по спорным строениям №№ 2, 5, 6, 8 зарегистрирован.

В соответствии со статьей 555 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи недвижимости должен предусматривать цену этого имущества.

В представленном договоре купли-продажи недвижимого имущества от 23.10.2008 г. условие о цене и оплате сторонами согласовано.

Как указано в статье 556 Гражданского кодекса Российской Федерации передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

Как следует из условий пункта 5.1 договора, настоящий договор является актом приема-передачи имущества.

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 (пункт 1 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В случае, когда покупатель, получивший товар, не исполняет обязанность по его оплате в установленный договором купли-продажи срок, продавец вправе потребовать оплаты переданного товара или возврата неоплаченных товаров.

Согласно статье 489 Гражданского кодекса Российской Федерации договором о продаже товара в кредит может быть предусмотрена оплата товара в рассрочку.

В соответствии с пунктом 4 статьи 488 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, когда покупатель не исполняет обязанность по оплате переданного товара в установленный договором срок и иное не предусмотрено настоящим Кодексом

или договором купли-продажи, на просроченную сумму подлежат уплате проценты в соответствии со статьей 395 настоящего Кодекса со дня, когда по договору товар должен был быть оплачен, до дня оплаты товара покупателем.

Договором может быть предусмотрена обязанность покупателя уплачивать проценты на сумму, соответствующую цене товара, начиная со дня передачи товара продавцом.

Пунктом 3.2.5.3 стороны предусмотрели, что по истечению 90 дней с момента государственной регистрации настоящего договора на остаток от суммы указанной в пункте 3.2.5 настоящего договора, на дату указанную в пункте 3.2.5.2 расчетного месяца начисляются проценты, исходя из процентной ставки 16% годовых.

Согласно пунктам 1, 2 статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца:

соразмерного уменьшения покупной цены;

безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок;

возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

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;

потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору.

В соответствии со статьей 557 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Ответчик, ссылаясь на существенность недостатков переданных зданий № 2, № 5, № 6, №8, что подтверждается представленными в материалы дела экспертизой по настоящему делу, экспертизой по делу №А78- 6735/2009 пояснениями эксперта Воробьевой Л.В. проводившей указанные экспертизы. Согласно пояснениям эксперта во всех четырех зданиях имеются существенные недостатки в виде нарушений технологии строительства, замачивания железобетонных конструкций, которые ведут к появлению явных недостатков. Как пояснила Воробьева Л.В., при каждом ее приезде на объект появлялись новые трещины.

Согласно пункту 9 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 66 от 20.12.2006 г. «О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе» заключение эксперта по результатам проведения судебной экспертизы, назначенной при рассмотрении иного судебного дела, не может признаваться экспертным заключением по рассматриваемому делу. Такое заключение может быть признано арбитражным судом иным документом, допускаемым в качестве доказательства в соответствии со статьей 89 Кодекса.

В связи с отказом ООО «УК «Теплосервис» от исполнения условий договора купли-продажи недвижимого имущества от 23.10.2008 г. на основании пункта 2 статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации, ООО «ЭТЦ» заявило о возврате строений № 2, № 5, № 6, №8

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 65 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010, при разрешении споров, связанных с расторжением договоров продажи недвижимости, по которым осуществлена

государственная регистрация перехода к покупателям права собственности, судам необходимо учитывать следующее.

Если покупатель недвижимости зарегистрировал переход права собственности, однако не произвел оплаты имущества, продавец на основании пункта 3 статьи 486 ГК РФ вправе требовать оплаты по договору и уплаты процентов в соответствии со статьей 395 ГК РФ.

Регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным статьей 450 ГК РФ.

В силу пункта 4 статьи 453 ГК РФ стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон. Вместе с тем согласно статье 1103 ГК РФ положения о неосновательном обогащении подлежат применению к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством. Поэтому в случае расторжения договора продавец, не получивший оплаты по нему, вправе требовать возврата переданного покупателю имущества на основании статей 1102, 1104 ГК РФ.

Судебный акт о возврате недвижимого имущества продавцу является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности покупателя и государственной регистрации права собственности на этот объект недвижимости продавца.

Согласно статье 1102 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных статьей 1109 настоящего Кодекса.

Правила, предусмотренные настоящей главой, применяются независимо от того, явилось ли неосновательное обогащение результатом поведения приобретателя имущества, самого потерпевшего, третьих лиц или произошло помимо их воли.

В соответствии со статьей 1103 Гражданского кодекса Российской Федерации поскольку иное не установлено настоящим Кодексом, другими законами или иными правовыми актами и не вытекает из существа соответствующих отношений, правила, предусмотренные настоящей главой, подлежат применению также к требованиям одной стороны в обязательстве к другой о возврате исполненного в связи с этим обязательством.

Пунктом 1 статьи 1104 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что имущество, составляющее неосновательное обогащение приобретателя, должно быть возвращено потерпевшему в натуре.

Таким образом, ООО «УК «Теплосервис» является неосновательно обогатившемся за счет ООО «ЭТЦ», так как заявило отказ от исполнения договора, при этом получив в свою собственность недвижимое имущество (строения № 2, № 5, № 6, № 8), стоимостью 41.113.994,86 руб.

В то же время требования о возврате исполненного по договору в части возврата незавершенного строительством объекта, назначение - производственно-техническое здание, процент готовности - 62%, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, улица Красной Звезды 19 строение № 2 («Строение 2») удовлетворению не подлежат, так как указанное строение не находится во владении ООО «УК «Теплосервис», а является собственностью Пинаева В.С., который согласно пояснениям представителей расплатился за него перед ООО «УК «Теплосервис» в полном объеме. Согласно выписке из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (л.д. 123 т. 1) Строение №2 принадлежит Пинаеву Виктору Семеновичу.

Денежного требования в отношении строения № 2 ООО «ЭТЦ» не заявлено.

Требования ООО «ЭТЦ» подлежат удовлетворению в части обязанности ООО «УК «Теплосервис» возвратить:

- Нежилое здание - столярный цех, назначение промышленное, литера И, общая площадь 61,4 кв. м., этажность 1, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, ул. Красной Звезды 19 строение № 8;

- Нежилое здание - механические мастерские, назначение промышленное, литера К, К1, общая площадь 439,9 кв.м., этажность 1, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, улица Красной Звезды 19 строение № 6;

- Нежилое здание - склад, назначение складское, литера ДД1, общая площадь 1452,7 кв.м., этажность 1, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, улица Красной Звезды 19 строение № 5,

ООО «ЭТЦ» также заявлено требование о взыскании с ООО «УК «Теплосервис» процентов за пользование чужими денежными средствами в сумме 7.800.988 руб. 18 коп. за период с 15.11.2008 г. по 25.04.2011 г.

Согласно пункту 1 статьи 395 Гражданского кодекса Российской Федерации за пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств.

Размер процентов определяется существующей в месте нахождения кредитора учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения.

В удовлетворении требований о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами подлежит отказать, так как задолженность по оплате за спорное недвижимое имущество, а соответственно и начисление процентов в заявленной сумме возникло вследствие ненадлежащего исполнения самого ООО «ЭТЦ» обязательств по передаче покупателю товара надлежащего качества. Согласно же пункту 1 статьи 476 Гражданского кодекса Российской Федерации продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

Из указанных выше экспертиз и пояснений эксперта следует, что существенные недостатки возникли до передачи их покупателю. Выявленные в ходе проведения экспертиз недостатки не были отражены в договоре. Следовательно, ООО «УК «Теплосервис» не был согласен на приобретение недвижимого имущества с такими недостатками. По поводу проведения дополнительной экспертизы представитель ООО «ЭТЦ» категорически возражал.

Расходы по оплате государственной пошлины по первоначальному иску по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат распределению между сторонами пропорционально удовлетворенным исковым требованиям.

По заявленному первоначальному иску подлежало оплате за имущественное требование 62004 руб. 94 коп., а за требование о возврате имущества 4000 руб. государственной пошлины.

С учетом размера удовлетворенных исковых требований по требованию о возврате имущества в части 75 %, с ООО «УК «Теплосервис» подлежит взыскать в пользу ООО «ЭТЦ» 3000 руб. расходов по оплате государственной пошлины за указанное требование и 3000 руб. расходов по оплате государственной пошлины за два удовлетворенных заявления об обеспечении иска. В остальной части расходы по оплате государственной

пошлины подлежит возложить ООО «ЭТЦ», с учетом произведенной оплаты госпошлины 500 руб.

ООО «ЭТЦ» также заявило о взыскании судебных издержек на оплату юридических услуг представителя в сумме 100.000 руб.

Согласно статье 101 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы состоят из государственной пошлины и судебных издержек, связанных с рассмотрением дела арбитражным судом.

В соответствии со статьей 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

В силу статьи 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации вопросы распределения судебных расходов и другие вопросы о судебных расходах разрешаются арбитражным судом, рассматривающим дело, в судебном акте, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, или в определении.

В удовлетворении требований ООО «ЭТЦ» об оплате услуг представителя подлежат отказу, так как по тем требованиям, при рассмотрении которых, оказывал услуги представитель при первоначальном рассмотрении дела в удовлетворении иска отказано в связи с их необоснованностью.

ООО «УК «Теплосервис» заявлен встречный иск о взыскании 10.912.000 руб. уплаченных за имущество по договору от 23.10.2008 г. в связи с отказом от исполнения договора, на основании п.2 ст. 475 Гражданского кодекса Российской Федерации, так как проданное недвижимое имущество имело существенные недостатки.

Согласно статье 557 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

В соответствии со статьей 475 Гражданского кодекса Российской Федерации, если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца:

- соразмерного уменьшения покупной цены;
- безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

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;

потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору.

Встречные иски требования ООО «УК «Теплосервис», основанные на п. 2 ст. 475 Гражданского кодекса Российской Федерации о взыскании уплаченной за товар по договору денежной суммы не подлежат удовлетворению, так как, отказываясь от исполнения договора от 23.10.2008 г. и оплатив за все здания 10.912.000 руб. из 41.113.994 руб. и перепродав строение № 2 Пинаеву В.С. стоимостью 26.000.000 руб., на стороне ООО «УК «Теплосервис» возникнет неосновательное обогащение за счет ООО «ЭТЦ», в

случае взыскания заявленной суммы, так как возврат названного строения № 2 от ООО «УК «Теплосервис» невозможен.

Согласно статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

В случае несоблюдения требований, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, суд, арбитражный суд или третейский суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права.

Таким образом, в удовлетворении встречного иска подлежит отказать.

Судебные расходы по оплате государственной пошлины в сумме 77560 руб. за встречный иск, а также 4000 руб. за апелляционное и кассационное рассмотрение и расходы по оплате судебной экспертизы по правилам статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат возложить на ООО «УК «Теплосервис» заявившего ходатайство о проведении экспертизы, так как в его пользу судебный акт принят не был.

Руководствуясь п. 4 части 1 статьи 150, статьями 151, 167, 168, 170, 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования общества с ограниченной ответственностью «Электротехнический центр» к обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Теплосервис» удовлетворить частично.

Обязать общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Теплосервис» (ОГРН 1087536002168, ИНН 7536089557) возвратить обществу с ограниченной ответственностью «Электротехнический центр» (ОГРН 1037550044509, ИНН 7536053487) имущество:

1. Нежилое здание - столярный цех, назначение промышленное, литера И, общая площадь 61,4 кв. м., этажность 1, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, ул. Красной Звезды 19 строение № 8;

2. Нежилое здание - механические мастерские, назначение промышленное, литера К, К1, общая площадь 439,9 кв.м., этажность 1, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, улица Красной Звезды 19 строение № 6;

3. Нежилое здание - склад, назначение складское, литера ДД1, общая площадь 1452,7 кв.м., этажность 1, расположенный по адресу: Читинская область, г. Чита, Центральный административный район, улица Красной Звезды 19 строение № 5.

В остальной части требований отказать.

В удовлетворении встречного иска общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Теплосервис» к обществу с ограниченной ответственностью «Электротехнический центр» отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Теплосервис» (ОГРН 1087536002168, ИНН 7536089557) в пользу общества с ограниченной ответственностью «Электротехнический центр» (ОГРН 1037550044509, ИНН 7536053487) 6000 руб. расходов по оплате государственной пошлины.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Теплосервис» (ОГРН 1087536002168, ИНН 7536089557) в доход федерального бюджета 77560 руб. государственной пошлины.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Электротехнический центр» (ОГРН 1037550044509, ИНН 7536053487) в доход федерального бюджета 62504 руб. 94 коп. государственной пошлины.

Производство по делу в части требований о взыскании 287 998 рублей процентов по договору и об обращении взыскания на заложенное имущество прекратить.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Четвертый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Л.В.Малышев