Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа
ул. Чкалова, дом 14, Иркутск, 664025, www.fasvso.arbitr.ru
тел./факс (3952) 210-170, 210-172; e-mail: info@fasvso.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

город Иркутск
7 февраля 2018 года **Дело №А33-10512/2016**

Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа в составе:

председательствующего Бурковой О.Н.,

судей: Барской А.Л., Первушиной М.А.,

при ведении протокола судебного заседания с использованием систем видеоконференц-связи помощником судьи Никикиной В.С.,

при участии в судебном заседании с использованием систем видеоконференц-связи присутствующего в Арбитражном суде Красноярского края представителя общества с ограниченной ответственностью ПФ «Мясопотам» - Забара И.А. (доверенность от 25.03.2016, паспорт),

рассмотрев в судебном заседании кассационную жалобу истца - общества с ограниченной ответственностью ПФ «Мясопотам» на решение Арбитражного суда Красноярского края от 25 июля 2017 года по делу № А33-10512/2016 и постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 8 ноября 2017 года по тому же делу (суд первой инстанции – Альтергот М.А., суд апелляционной инстанции: Парфентьева О.Ю., Белан Н.Н., Петровская О.В.),

установил:

общество с ограниченной ответственностью ПФ «Мясопотам» (ИНН 2465313306, ОГРН 1142468031034, г. Красноярск, далее – ООО ПФ «Мясопотам», общество, истец) обратилось в Арбитражный суд Красноярского края к Департаменту муниципального имущества и земельных отношений Администрации города Красноярска (далее – Департамент, ответчик) с иском, измененным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о взыскании 809 193 рублей в счет уменьшения покупной цены по договору от 05.10.2015 купли-продажи здания, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Прибойная, д. 24А, о взыскании судебных расходов: 10 000 рублей на оплату услуг оценщика, 9 400 рублей на оплату нотариальных

услуг по обеспечению доказательств, 150 000 рублей на оплату услуг представителя, 150 000 рублей на оплату услуг экспертного учреждения.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 25 июля 2017 года, оставленным без изменения постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 8 ноября 2017 года, в иске отказано.

Обжалуя указанные судебные акты в кассационном порядке, истец ссылается на неправильное применение судами норм материального и процессуального права, просит решение от 25 июля 2017 года и постановление от 8 ноября 2017 года отменить, принять по делу новый судебный акт.

По мнению заявителя кассационной жалобы, судами не учтено, что обращение истца с настоящим иском имело своей целью компенсировать причиненные неправомерными действиями ответчика убытки, возникшие в связи с указанием в аукционной документации характеристик недвижимости, несоответствующих действительности и передачей покупателю имущества, несоответствующего условиям договора; в нарушение требований статьи 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суды не дали должной правовой квалификации заявленным требованиям, исходя из нарушенного права и надлежащего способа его восстановления.

Фактически, как указывает истец, обществу было передано имущество в ином качестве, не соответствующем заранее оговоренным в аукционной документации и договоре характеристикам такого имущества.

В письменном отзыве на кассационную жалобу Департамент возражал ее доводам, просил оставить судебные акты без изменения, ходатайствовал о рассмотрении жалобы в отсутствие представителя.

Присутствующий в судебном заседании представитель истца доводы кассационной жалобы подтвердил.

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

Проверив соответствие выводов судов первой и апелляционной инстанций о применении норм права установленным ими по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, правильность применения норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемых судебных актов и исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе и отзыве на жалобу, Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа приходит к следующим выводам.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 29.07.2015 на сайте http://www.torgi.gov.ru и в газете «Городские новости» № 110 (3213) от 29.07.2015

размещена информация о продаже Департаментом нежилого здания общей площадью 695,1 кв.м, лит. Б, Б1, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Прибойная, д. 24А, со следующими характеристиками: двухэтажное, кирпичное, 1972 года постройки, расположено на первой линии от проезжей части, парковка имеется; фундамент железобетонный ленточный; перекрытия - железобетонные плиты; перегородки кирпичные; полы бетонные, линолеум, плитка мозаичные; проемы оконные деревянные; проемы дверные металлические, деревянные; имеется отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, электроосвещение; внешний вид здания удовлетворительный; нежилое здание расположено на земельном участке общей площадью 567,0 кв.м, в том числе 36,0 кв.м - охранная зона инженерных сетей.

Начальная цена продажи имущества определена согласно отчету № 003 ООО ОК «Старатель» об оценке рыночной стоимости от 03.07.2015 и составила 16 051 000 рублей (13 928 000 рублей стоимость здания и 2 123 000 рублей стоимость участка), шаг аукциона – 802 550 рублей.

Платежным поручением от 24.08.2015 № 1 ООО ПФ «Мясопотам» внесло 1 605 100 рублей задатка для участия в аукционе на право приобретения нежилого здания.

Победителем аукциона признано ООО ПФ «Мясопотам», с которым на основании протокола от 16.09.2015 № 83 «Об итогах аукциона по продаже нежилого здания с земельным участком, расположенного по адресу: г. Красноярск ул. Прибойная, д. 24А» заключен договор купли-продажи № 541 от 05.10.2015 недвижимого имущества:

- нежилого 2-этажного здания общей площадью 695,1 кв.м, инв. № 04:401:002:000765220, лит. Б, Б1, кадастровый номер 24:50:070230:0003:04:401:002:000765220, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Свердловский район, ул. Прибойная, д. 24А;
- земельного участка общей площадью 567 кв.м, с кадастровым номером 24:50:0700142:0138, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение объектов социального, коммунально-бытового назначения, в том числе 36 кв.м - охранная зона инженерных сетей, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Свердловский район, ул. Прибойная, д. 24А, в границах, указанных в кадастровом паспорте земельного участка от 27.05.2009 № 243У/09-161311.

В соответствии с пунктом 2.1 договора цена продажи нежилого здания с земельным участком, являющихся предметом договора, определилась на аукционе и составляет 16 051 000 рублей.

ООО ПФ «Мясопотам» произвело полную оплату по договору купли-продажи недвижимого имущества № 541 от 05.10.2015.

По акту приема-передачи от 09.11.2015 нежилое здание и земельный участок по ул. Прибойная, д. 24А г. Красноярска переданы покупателю, в акте отражено, что оплата по договору произведена в полном объеме, принимающая сторона претензий по состоянию объектов не имеет (пункт 2).

Вместе с тем, акт приема-передачи от 09.11.2015 подписан сторонами с учетом протокола согласования разногласий в редакции продавца.

В протоколе разногласий от 11.01.2016 ООО ПФ «Мясопотам» предложило Департаменту изложить пункт 2 акта приема-передачи в следующей редакции:

«При приемке выявлены следующие недостатки на объекте: нежилое 2-этажное здание общей площадью 695,1 кв.м, инв. № 04:401:002:000765220 лит. Б, Б1, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Прибойная, д. 24А:

• Центральное отопление отсутствует;

• Все трубы и батареи в здании разморожены;

• Установленный электрокотел в нерабочем состоянии - сгоревший;

• Отсутствует центральное электроснабжение;

• Отсутствует центральное водоснабжение».

09.03.2016 зарегистрировано право собственности ООО ПФ «Мясопотам» на нежилое здание и земельный участок по ул. Прибойная, д. 24А г. Красноярска.

В направленной Департаменту претензии от 28.03.2016 вх. № 6043-ги истец просил передать ему техническую документацию на нежилое здание по адресу: г. Красноярск, ул. Прибойная, д. 24А и на все инженерные сети, расположенные в нем (водоснабжение, электроснабжение, отопление и т.п.), а также потребовал выплатить 3 000 000 рублей соразмерного уменьшения цены приобретенного имущества.

Полагая, что по договору купли-продажи передано имущество, не соответствующее характеристикам, указанным в аукционной документации, истец обратился в арбитражный суд с требованием о взыскании с ответчика денежных средств в виде соразмерного уменьшения покупной цены.

По результатам проведенной судебной экспертизы представлено экспертное заключение государственного предприятия Красноярского края «Красноярский региональный центр экспертизы и энергетики» № 46 от 11.01.2017, согласно которому по состоянию на 29.07.2015 и 05.10.2015 в нежилом здании, расположенном по адресу: г. Красноярск, ул. Прибойная, д. 24А, централизованное отопление, горячее водоснабжение и канализация отсутствовали, централизованное холодное водоснабжение на указанные даты находилось в рабочем состоянии, определить отсутствовало ли электроснабжение не представляется возможным; с учетом выявленных

неработоспособных систем здание не соответствует требованиям СП 50.133330.2011, СП 60.13330.2012, СНиП 2.08.02-89, СП 73.13330.2012, СП 30.13330.2012, ГОСТ 12506-81, ГОСТ 30494-2010, ПЭУ (2016); для приведения здания в состояние, указанное в описании имущества выставленного на торги «Лот № 1», необходимо: устройство теплового контура (произвести остекление оконных блоков и произвести установку дверного блока); произвести замену размороженных чугунных радиаторов отопления, с осуществлением ремонта трубопроводов на первом, втором этажах и в подвальном помещении; осуществить установку и настройку автономного дизельного (газового) котла; осуществить подключение отопления и горячее водоснабжение к котлу; осуществить подключение к централизованной канализации (при наличии технических условий); произвести ревизию электрических сетей и щитков распределения с заменой автоматических электро-выключателей; стоимость затрат, которые необходимо будет понести для устранения выявленных недостатков в нежилом здании и приведении его в соответствие с требованиями, определена на сумму 809 193 рубля.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, Арбитражный суд Красноярского края руководствовался положениями статей 1, 8, 10, 307, 309, 310, 421, 447, 448, 454, 469, 474, 475, 549, 557 Гражданского кодекса Российской Федерации и исходил из того, что требования истца фактически направлены на изменение существенного условия договора купли-продажи о цене, заключенного на торгах и, как следствие, создают для истца преимущества по отношению к потенциальным участникам торгов; общество как профессиональный участник рынка могло до приобретения имущества ознакомиться с полной информацией о его технических характеристиках, произвести осмотр и оценить фактическое состояние объекта, однако не проявило должной осмотрительности и разумности в оценке рисков, связанных с участием в аукционе и приобретением объектов недвижимости.

Кроме этого, как отметил суд первой инстанции, заявленная истцом сумма является суммой, необходимой для устранения недостатков, и не соответствует порядку определения соразмерного уменьшения цены от общей цены товара с учетом реальной возможности использования обесцененного товара по назначению.

По результатам повторного рассмотрения дела апелляционный суд согласился с выводами суда первой инстанции, отклонив довод истца о необходимости квалифицировать его требования в качестве иска о взыскании убытков по статье 15 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку данное требование не было предъявлено.

Арбитражный суд Восточно-Сибирского округа полагает кассационную жалобу подлежащей удовлетворению, а принятые судебные акты – отмене, исходя из следующего.

Часть 1 статьи 18 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации) регламентирует вопросы проведения аукциона и предусматривает, что на аукционе продается государственное или муниципальное имущество в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества. Право его приобретения принадлежит покупателю, который предложит в ходе торгов наиболее высокую цену за такое имущество.

Цена объектов недвижимости: здания и земельного участка по ул. Прибойная, д. 24А г. Красноярска - 16 051 000 рублей определена в ходе торгов, с победителем которых, ООО ПФ «Мясопотам», заключен договор купли-продажи № 541 от 05.10.2015.

Частью 4 статьи 3 Закона о приватизации предусмотрено, что к отношениям по отчуждению государственного и муниципального имущества, не урегулированным настоящим Федеральным законом, применяются нормы гражданского законодательства.

Поскольку названным законом не урегулированы дальнейшие действия сторон в случае обнаружившихся скрытых недостатков проданного имущества, то в этом случае подлежат применению нормы гражданского законодательства, регулирующие данные взаимоотношения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 469 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ, Кодекс) продавец обязан передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи. При отсутствии в договоре купли-продажи условий о качестве товара продавец обязан передать покупателю товар, пригодный для целей, для которых товар такого рода обычно используется (пункт 2 статьи 469 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 1 статьи 549 ГК РФ 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).

В силу пункта 5 статьи 454 ГК РФ 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.

Статьей 557 ГК РФ предусмотрено, что 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.

Последствия передачи имущества ненадлежащего качества, если недостатки товара не были оговорены продавцом, определены статьей 475 Кодекса в зависимости от характера обнаруженных недостатков, которые разграничены на существенные и несущественные.

При обнаружении несущественных недостатков покупатель вправе по своему выбору потребовать от продавца соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков (пункт 1 статьи 475 Кодекса).

Информационное сообщение о проведении торгов было опубликовано на официальном сайте http://www.torgi.gov.ru и в газете «Городские новости». При этом сообщение в отношении спорного лота № 1 содержало описание и технические характеристики объекта, в частности, указано, что имеется отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация и электроосвещение. В информационном сообщении обозначена начальная цена продажи имущества в размере 16 051 000 рублей, установленная в соответствии с отчетом об оценке ООО ОК «Старатель» № 003 от 03.07.2015.

Таким образом, исходя из условий аукциона, следует вывод, что сторонами были согласованы условия о качестве недвижимого имущества, являющегося предметом договора купли-продажи № 541 от 05.10.2015.

При проведении оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, выставляемого на торги, оценщик в описании объектов оценки указал на имеющееся инженерное обеспечение: отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, электроосвещение, что могло повлиять на формирование цены.

Следовательно, для применения статьи 475 ГК РФ суду следовало установить факт несоответствия состояния недвижимости требованиям договора о ее качестве.

Нормы статей 309, 310, 469 ГК РФ обязывают продавца передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи, поэтому в первую очередь подлежали судебной оценке обстоятельства, связанные с выполнением Департаментом этой обязанности.

Бремя доказывания надлежащего исполнения своей обязанности по передаче имущества в том качестве, которое оговорено условиями обязательства по купле-продаже, лежит на продавце, то есть на Департаменте в рассматриваемом случае.

Между тем, суды, не исследовав данный вопрос, указали на обязанность покупателя произвести проверку качества приобретаемого недвижимого имущества и необходимость самому совершить действия по оценке фактического состояния приобретаемого имущества для выявления возможных рисков, связанных с участием в аукционе и приобретением спорных объектов недвижимости.

Суды, таким образом, неверно распределили бремя доказывания и, более того, при наличии в деле доказательств в обоснование факта несоответствия качественных характеристик проданного Департаментом объекта, обращение ООО «ПФ «Мясопотам» с настоящим иском расценили как свидетельство его недобросовестности.

Однако, тот факт, что истец до приобретения недвижимого имущества не реализовал право более полно ознакомиться с состоянием объекта, не снимает с ответчика обязанности действовать добросовестно и указать достоверные сведения о продаваемом имуществе, передать покупателю это имущество в том качестве и с теми характеристиками, которые были заявлены на аукционе и согласованы сторонами договора.

При этом заявленные в аукционной документации качественные характеристики здания, как то: наличие отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации и электроосвещения, создают у потенциальных покупателей разумные правомерные ожидания надлежащего нормального функционирования данных систем в процессе эксплуатации здания.

Суд кассационной инстанции не может согласиться с выводами судов о том, что ООО «ПФ «Мясопотам», принимая решение об участии в аукционе до приобретения спорного имущества в собственность, могло более полно ознакомиться с характеристиками и фактическим состоянием объекта, поэтому риск несовершения соответствующих действий полностью должен быть возложен на общество.

Необходимо отметить, что при обычном визуальном осмотре инженерных коммуникаций в здании лицом, не являющимся специалистом, установить их функциональные характеристики и работоспособность весьма затруднительно, недостатки такого имущества в здании не являются очевидными.

Кроме того, риск недостаточного проявления участником гражданского оборота должной осмотрительности и заботливости в процессе коммерческой деятельности может быть полностью на него возложен только при добросовестном поведении другой стороны

(пункты 3, 4 статьи 1 ГК РФ), в рассматриваемом случае – Департамента, обязанностью которого было изначально предоставить потенциальным покупателям достоверные сведения об объекте, выставляемом на аукцион, оговорив его недостатки.

Так, пунктом 1 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» судам разъяснено, что, оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Учитывая, что судами в полной мере не выяснены значимые для дела обстоятельства, не дана оценка доказательствам, неправильно применены нормы материального и процессуального права, суд кассационной инстанции полагает принятые судебные акты подлежащими отмене на основании частей 1, 2 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 287 Кодекса.

Судебная коллегия окружного суда также обращает внимание на то, что по смыслу статей 168, 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд не связан правовой квалификацией спорных отношений, которую предлагает истец, а должен сам правильно квалифицировать спорные правоотношения и определить нормы права, подлежащие применению в рамках фактического основания и предмета иска.

Предусмотренная пунктом 1 статьи 475 ГК РФ возможность потребовать от продавца возмещения расходов покупателя на устранение недостатков товара является по своей природе обязательством о возмещении убытков.

Согласно статьям 15, 393 ГК РФ в состав убытков входят реальный ущерб и упущенная выгода.

Как разъяснено в абзаце втором пункта 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», под реальным ущербом понимаются расходы, которые кредитор произвел или должен будет произвести для восстановления нарушенного права, а также утрата или повреждение его имущества.

При новом рассмотрении суду следует с учетом вышеизложенного определить подлежащие исследованию обстоятельства, предложить истцу уточнить заявленные требования, дать правовую оценку доводам и доказательствам и на основе закона, подлежащего применению, разрешить спор, а также распределить судебные расходы.

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

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда Красноярского края от 25 июля 2017 года по делу № А33-10512/2016 и постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 8 ноября 2017 года по тому же делу отменить, дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Красноярского края.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий О.Н. Буркова

Судьи А.Л. Барская

М.А. Первушина