

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ****ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ****Р Е Ш Е Н И Е**

18 июня 2018 года

Дело № А33-10512/2016

Красноярск

Резолютивная часть решения объявлена в судебном заседании 14 июня 2018 года.
В полном объеме решение изготовлено 18 июня 2018 года.

Арбитражный суд Красноярского края в составе судьи Альтергот М.А., рассмотрев в судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью ПФ «Мясопотам» (ИНН 2465313306, ОГРН 1142468031034, г. Красноярск)

к Департаменту муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска (ИНН 2466010657, ОГРН 1032402940800, г. Красноярск)

о взыскании убытков,
в присутствии:

от истца: Забара И.А. - представителя по доверенности от 25.03.2016,
при ведении протокола судебного заседания секретарем Недвецкой Я.С.,

установил:

общество с ограниченной ответственностью ПФ «Мясопотам» (далее – истец, ООО ПФ «Мясопотам») обратилось в Арбитражный суд Красноярского края к департаменту муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска (далее – ответчик) с иском, измененным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о взыскании 809 193 руб. убытков, причиненных ненадлежащим исполнением ответчиком договора купли продажи от 05.10.2015, о взыскании судебных расходов: 10 000 руб. на оплату услуг оценщика, 9 400 руб. на оплату нотариальных услуг по обеспечению доказательств, 150 000 на оплату услуг представителя, 150 000 руб. на оплату услуг экспертного учреждения.

Исковое заявление принято к производству суда. Определением от 01.06.2016 возбуждено производство по делу.

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 25.07.2017 по делу №А33-10512/2016 в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Третьего арбитражного апелляционного суда от 08.11.2017 по тому же делу решение Арбитражного суда Красноярского края от 25 июля 2017 года по делу № А33-10512/2016 оставлено без изменения, апелляционная жалоба – без удовлетворения.

Постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 07.02.2018 по тому же делу решение Арбитражного суда Красноярского края от 25.07.2017 года по делу № А33-10512/2016 и постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 08.11.2017 года по тому же делу отменено, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Красноярского края.

Исковое заявление принято к производству суда. Определением от 02.03.2018 возбуждено производство по делу.

Ответчик в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом. На основании статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса РФ судебное заседание проводилось в отсутствие представителя указанного лица.

В судебном заседании представитель истца поддержал иски, устно выразил согласие на рассмотрение требования о возмещении части судебных расходов в отдельном судебном заседании.

При рассмотрении дела установлены следующие, имеющие значение для рассмотрения спора, обстоятельства.

ООО ОК «Старатель» подготовило отчет об оценке рыночной стоимости от 03.07.2015, согласно которому стоимость нежилого здания, общей площадью 695,1 кв.м, лит. Б, Б1, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Прибойная, д. 24 «а» составляет 13 928 000 руб., стоимость земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение объектов социального, коммунально-бытового назначения, общей площадью 567 кв.м., расположенного по адресу: Красноярский край, г.Красноярск, Свердловский район, ул. Прибойная, 24а – 2 123 000 руб. (всего 16 051 000 руб.). В разделе описание объектов оценки указано, что при визуальном осмотре выявлено наличие отопления, водопровода, канализации, горячего водоснабжения и электроосвещение.

На сайте <http://www.torgi.gov.ru/> 29.07.2015 размещено извещение №290715/0097019/03 и в газете «Городские новости» № 110 (3213) от 29.07.2015 опубликовано информационное сообщение о продаже Департаментом нежилого здания, общей площадью 695,1 кв.м, лит. Б, Б1, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Прибойная, д. 24 «а», 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 - охранный зона инженерных сетей. Начальная цена продажи имущества была определена в 16 051 000 руб., шаг аукциона в 802 550 руб. (содержание извещения зафиксировано протоколом обеспечения доказательств от 01.04.2016, составленным нотариусом Уярского нотариального округа Винтер Е.В.).

ООО ПФ «Мясопотам» внесло 1 605 100 руб. задатка для участия в аукционе на право приобретения нежилого здания (платежное поручение от 24.08.2015 № 1).

В газете «Городские новости» № 141 (3244) от 18.09.2015 опубликована информация о том, что победителем аукциона по продаже нежилого здания, общей площадью 695,1 кв.м, с земельным участком, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Прибойная, д. 24 «а» признано ООО ПФ «Мясопотам».

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» ООО ПФ «Мясопотам» (покупатель) и Департамент муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска (продавец) заключили договор купли-продажи недвижимого имущества от 05.10.2015 № 541, по условиям которого продавец продает, а покупатель покупает следующие объекты недвижимости:

- нежилое 2-этажное здание общей площадью 695,1 кв.м, инв. № 04:401:002:000765220, лит. Б,Б1, кадастровый номер 24:50:070230:0003:04:401:002:000765220, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Свердловский район, ул. Прибойная, 24 «А».

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение объектов социального, коммунально-бытового назначения, общей площадью 567 кв.м., в том числе 36,0 кв. м - охранный зона инженерных сетей, с кадастровым номером 24:50:0700142:0138, расположенный по адресу: Красноярский край, г.Красноярск, Свердловский район, ул. Прибойная, 24а, в границах, указанных в кадастровом

паспорте земельного участка от 27.05.2009 № 243У/09-161311, прилагаемом к договору и являющимся его неотъемлемой частью (Приложение 1) (далее по тексту договора - объекты).

В соответствии с пунктом 2.1 договора цена продажи нежилого здания общей площадью 695,1 кв.м. с земельным участком общей площадью 567 кв.м, являющихся предметом договора, определилась на аукционе и составляет 16 051 000 рублей, в том числе НДС для нежилого здания, в том числе цена продажи земельного участка 2 123 000 рублей.

Сумма, которую покупатель обязан уплатить продавцу за нежилое здание по реквизитам, указанным в п. 2.3. договора, без учета НДС составляет 11 803 389 рублей 83 копейки.

Сумма, которую покупатель обязан уплатить продавцу за земельный участок по реквизитам, указанным в п. 2.3. договора, составляет 2 123 000 рублей.

Пунктом 2.2. договора предусмотрено, что оплата за объекты недвижимости производится покупателем в рублях в течение 10 календарных дней со дня заключения договора. Днем зачисления платежа считается день поступления денежных средств на единый счет бюджета города. Задаток, внесенный покупателем на счет продавца в размере 1605100 рублей, входит в цену продажи нежилого здания и засчитывается в счет его оплаты (пункт 2.4. договора).

В силу пункта 3.1.1. договора продавец обязан передать объекты продажи покупателю по акту приема-передачи в течение десяти дней после полной оплаты по договору.

Согласно пункту 4.1. договора право собственности на объекты продажи возникает у покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю.

К договору приложен кадастровый паспорт от 27.05.2009 № 243У/09-161311 на земельный участок с кадастровым номером 24:50:0700142:138.

В акте приема-передачи от 09.11.2015 указано, что передающая сторона передала, а принимающая сторона приняла в собственность:

- нежилое 2-этажное здание общей площадью 695,1 кв. м, инв. № 04:401:002:000765220, лит. Б, Б1, кадастровый номер 24:50:070230:0003:04:401:002:000765220, расположенное по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Свердловский район, ул. Прибойная, 24 «А».

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение объектов социального, коммунально-бытового назначения, общей площадью 567 кв. м, в том числе 36,0 кв. м - охранная зона инженерных сетей, с кадастровым номером 24:50:0700142:0138, расположенный по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, Свердловский район, ул. Прибойная, 24а, (далее - Объекты).

Согласно пункту 2 акта приема-передачи от 09.11.2015 принимающая сторона претензий по состоянию объектов не имеет.

Оплата по договору купли-продажи недвижимого имущества от 05 октября 2015 года №541 в размере 11 803 389 рублей 83 копейки (за нежилое здание) и 2 123 000 рублей (за земельный участок) произведена в полном объеме (пункт 3 акта приема-передачи от 09.11.2015).

ООО ПФ «Мясопотам» произвело оплату по договору купли-продажи, что подтверждается платежными поручениями от 20.10.2015 № 7 на сумму 3 000 000 руб., от 20.10.2015 № 8 на сумму 2 123 000 руб., от 23.10.2015 № 8 на сумму 4 000 000 руб., от 26.10.2015 № 9 на сумму 1 000 290 руб., от 28.10.2015 № 10 на сумму 2 198 000 руб.

Кроме того, ООО ПФ «Мясопотам» оплатило 2 124 610 руб. 17 коп. налога на добавленную стоимость (платежное поручение от 22.04.2016 № 4).

Акт приема-передачи от 09.11.2015 подписан ООО ПФ «Мясопотам» с протоколом разногласий.

ООО ПФ «Мясопотам» обратилось в Департамент письмом от 17.11.2015 (вх № 40876) с просьбой назначить полномочного представителя продавца и произвести передачу объектов продажи по адресу: г. Красноярск, Свердловский район, ул. Прибойная, 24 «А».

Как следует из письма от 09.12.2015 № 47543, для передачи объектов ответчик предложил истцу обратиться к представителям департамента по телефону, либо в кабинет 406/1.

Департамент в письме от 22.12.2015 № 49665 предложил ООО ПФ «Мясопотам» осуществить передачу объекта по договору купли-продажи от 05.10.2015 № 541 в 14 час. 30 мин. 24 декабря 2015 года по адресу: г. Красноярск, Свердловский район, ул. Прибойная, 24 «А».

В акте проверки от 27.06.2014 № 604, подготовленном специалистом Департамента, указано, что нежилое двухэтажное здание площадью 695,1 кв.м., расположенное по адресу: ул. Прибойная, 24а, свободно, не используется, техническое состояние удовлетворительное, вход на территорию осуществляется через пропускной пункт, имеется охрана. К акту приложены фотографии.

Актом проверки от 24.12.2015 № 1440, подготовленным специалистами Департамента, установлено, что в нежилом двухэтажном здании площадью 695,1 кв.м., расположенном по адресу: ул. Прибойная, 24а, частично разрушена внутренняя отделка, имеются электропроводка, водопроводные и канализационные трубы, осветительные и отопительные приборы.

ООО ПФ «Мясопотам» 12.01.2016 (вх № 144-ги) представило в Департамент протокол разногласий к акту приема-передачи недвижимого имущества (приложение 2 к договору купли-продажи от 05.10.2015 № 541).

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, 24 «А»:

- Центральное отопление отсутствует;
- Все трубы и батареи в здании разморожены;
- Установленный электродвигатель в нерабочем состоянии - сгоревший;
- Отсутствует центральное электроснабжение;
- Отсутствует центральное водоснабжение.

Письмом от 02.02.2016 № 1942-ги Департамент направил ООО ПФ «Мясопотам» протокол согласования разногласий на протокол разногласий к акту приема-передачи имущества (приложение 2 к договору купли-продажи от 05.10.2015 № 541). В протоколе согласования разногласий Департамент предложил акт приема-передачи оставить в редакции продавца.

Право собственности ООО ПФ «Мясопотам» на нежилое здание и земельный участок по договору купли-продажи от 05.10.2015 № 541 зарегистрировано в установленном законом порядке 09.03.2016 (свидетельства о государственной регистрации права от 09.03.2016 №№ 24-24/001-24/001/008/2016-7287/2, 24-24/001-24/001/008/2016-7296/2).

В претензии от 28.03.2016 вх. № 6043-ги истец указал, что просит направить 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 так же потребовал выплатить 3 000 000 руб. соразмерного уменьшения цены приобретенного имущества.

В кадастровом паспорте от 30.03.2009 указано, что нежилое здание с кадастровым номером 24:50:070230:0003:04:401:002:000765220, общей площадью 695,1 кв.м., расположенное по адресу: г. Красноярск, Свердловский район, ул. Прибойная, 24 «А» построено в 1972 году.

Как следует из технического паспорта, составленного по состоянию на 06.05.2009, нежилое здание, расположенное по адресу: г. Красноярск, Свердловский район, ул. Прибойная, 24 «А», общей площадью 695,1 кв. м. имеет централизованное: отопление, водопровод, горячее водоснабжение, канализацию; электроосвещение – открытая проводка.

Согласно отчету об оценке стоимости от 27.04.2016, подготовленному Занько Геннадием Владимировичем по состоянию на 05.10.2015:

1. Стоимость нежилого здания, площадью 695,1 кв.м., расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Прибойная, 24 «А» составила 11 618 000 рублей, в том числе НДС.

2. Стоимость земельного участка, площадью 567 кв.м., расположенного по адресу: Красноярский край, г. Красноярск, ул. Прибойная, 24 «А» составила 8 416 000 рублей.

3. Стоимость потерь от отсутствия центрального отопления, внутренней системы отопления, систем центрального электроснабжения, системы водоснабжения составляет 8% от стоимости здания определенной на аукционе и составляет 1 284 080 рублей.

Поскольку по договору купли-продажи передано имущество, не соответствующее характеристикам, указанным в конкурсной документации, истец обратился в суд с требованием о взыскании с ответчика убытков, связанных с возмещением расходов покупателя на устранение недостатков приобретенного нежилого здания.

Согласно экспертному заключению от 11.01.2017 № 46, подготовленному государственным предприятием Красноярского края «Красноярский региональный центр экспертизы и энергетики», в ходе проведения экспертного осмотра, 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. Следов их присутствия экспертами не обнаружено. Централизованное холодное водоснабжение на 29.07.2015 и 05.10.2015 в данном здании присутствовало в рабочем состоянии. Определить отсутствовало ли электроснабжение данного нежилого здания на 29.07.2015 и 05.10.2015 не представляется возможным, так как на момент осмотра все необходимые элементы для функционирования электросетей в помещениях выполнены, но электричество на момент осмотра отсутствует. В результате выявленных неработоспособных систем, данное 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 обследуемого нежилого 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 локально-сметным расчетом № 1 на общую сумму 809 193 руб.

Исследовав представленные доказательства, оценив доводы лиц, участвующих в деле, арбитражный суд пришел к следующим выводам.

Согласно статье 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, в том числе из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

В соответствии со статьями 307, 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства, возникшие из договоров, должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона. Односторонний отказ от обязательств не допускается.

Исковые требования о взыскании убытков основаны на том, что по договору купли-продажи от 05.10.2015 № 541 истец приобрел нежилое здание в состоянии, не соответствующим конкурсной документации (отсутствует центральное отопление, электроснабжение, водоснабжение, все трубы и батареи в здании разморожены, электрокотел в здании в не рабочем состоянии, канализационные сети находятся во вне рабочем состоянии).

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 - 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.

Согласно части 1 статьи 454 Гражданского кодекса РФ 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).

В соответствии с пунктом 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации 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).

Статьей 554 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

В соответствии со статьей 469 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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

Согласно абзацу 4 пункта 1 статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе потребовать от продавца возмещения своих расходов на устранение недостатков товара.

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

В силу статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации должник обязан возместить кредиторю убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Согласно статье 15 Гражданского кодекса Российской Федерации под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реаль-

ный ущерб), а также неполученные доходы, которые это лицо получило бы при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено.

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.

Анализ названных правовых норм свидетельствует о том, что убытки по общему правилу возмещаются в полном размере, то есть взыскивается как реальный ущерб потерпевшей стороны, так и упущенная выгода. Вместе с тем подлежат возмещению лишь прямые убытки, которые несет сторона в гражданском обороте. Косвенные убытки, напрямую не связанные с последствиями нарушения гражданского обязательства, взысканию не подлежат.

Для взыскания убытков лицо, требующее их возмещения, обязано доказать факт нарушения обязательства, наличие причинной связи между допущенным нарушением и возникшими убытками, а также размер требуемых убытков.

С учетом изложенного, для применения статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации необходимо установить факт несоответствия состояния недвижимости требованиям договора о ее качестве.

Как следует из материалов дела, в целях проведения торгов Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярск проведена оценка рыночной стоимости реализуемого недвижимого имущества.

В дальнейшем на сайте <http://www.torgi.gov.ru/> 29.07.2015 размещено извещение №290715/0097019/03 и в газете «Городские новости» № 110 (3213) от 29.07.2015 опубликовано информационное сообщение о продаже Департаментом муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярск нежилого здания, общей площадью 695,1 кв.м, лит. Б, Б1, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Прибойная, д. 24 «а», в описании характеристик объекта указано, что имеется отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, 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 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.

Нормы статей 309, 310, 469 Гражданского кодекса Российской Федерации обязывают продавца передать покупателю товар, качество которого соответствует договору купли-продажи.

Согласно части 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.

Если иное не предусмотрено законом или договором, лицо, не исполнившее или ненадлежащим образом исполнившее обязательство при осуществлении предпринимательской деятельности, несет ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, при этом отсутствие вины доказывается лицом, нарушившим обязательство (пункты 2, 3 статьи 401 ГК РФ).

Каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которое оно ссылается как на основание своих требований и возражений (часть 1 статьи 65 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации). 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.

Согласно экспертному заключению от 11.01.2017 № 46, подготовленному государственным предприятием Красноярского края «Красноярский региональный центр экспертизы и энергетики», в ходе проведения экспертного осмотра, 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. Следов их присутствия экспертами не обнаружено. Централизованное холодное водоснабжение на 29.07.2015 и 05.10.2015 в данном здании присутствовало в рабочем состоянии. Определить отсутствовало ли электроснабжение данного нежилого здания на 29.07.2015 и 05.10.2015 не представляется возможным, так как на момент осмотра все необходимые элементы для функционирования электросетей в помещениях выполнены, но электричество на момент осмотра отсутствует. В результате выявленных неработоспособных систем, данное 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 обследуемого нежилого 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 локально-сметным расчетом № 1 на общую сумму 809 193 руб.

Экспертное заключение соответствует требованиям, предъявляемым к доказательствам данного вида (статья 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), выводы эксперта логичны и последовательны, противоречий в них не усматривается, в связи с чем, суд считает возможным принять его в качестве доказательства по делу.

Принимая во внимание изложенное, экспертное заключение от 11.01.2017 № 46 подтверждает наличие в нежилом здании недостатков.

С учетом изложенного, нежилое здание передано ООО ПФ «Мясопотам» с нарушением согласованных условий о качестве недвижимого имущества, являющегося предметом договора купли-продажи № 541 от 05.10.2015.

Следовательно, ответственность за несение расходов по устранению недостатков товара, в силу положений статьи 475 Гражданского кодекса Российской Федерации, возлагается на Департамент.

Таким образом, факт нарушения ответчиком обязанности по передаче нежилого здания с согласованными сторонами характеристиками о качестве недвижимого имущества, а также наличие причинной связи между допущенным нарушением (передача здания с недостатками) и возникшими убытками (необходимость приведения здания в надлежащее состояние) должным образом подтверждаются материалами дела и Департаментом не опровергнуты.

При указанных обстоятельствах, требования ООО ПФ «Мясопотам» о взыскании с Департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска 809193 руб. убытков заявлено обоснованно и подлежит удовлетворению.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по оплате государственной пошлины и судебной экспертизы относятся на ответчика.

Согласно статье 333.40 Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина возвращается истцу из федерального бюджета.

Настоящее решение выполнено в форме электронного документа, подписано усиленной квалифицированной электронной подписью судьи и считается направленным лицам, участвующим в деле, посредством размещения на официальном сайте суда в сети «Интернет» в режиме ограниченного доступа (код доступа -).

По ходатайству лиц, участвующих в деле, копии решения на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Руководствуясь статьями 65, 110, 167 – 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Красноярского края

РЕШИЛ:

иск удовлетворить.

Взыскать с департамента муниципального имущества и земельных отношений администрации города Красноярска в пользу общества с ограниченной ответственностью ПФ «Мясопотам» 809193 руб. убытков, 19184 руб. расходов по оплате государственной пошлины, 182900 руб. расходов на оплату экспертизы.

Возвратить обществу с ограниченной ответственностью ПФ «Мясопотам» из федерального бюджета 6657 руб. государственной пошлины, оплаченной платежным поручением № 9 от 28.04.2016.

Разъяснить лицам, участвующим в деле, что настоящее решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия путём подачи апелляционной жалобы в Третий арбитражный апелляционный суд.

Апелляционная жалоба на настоящее решение подаётся через Арбитражный суд Красноярского края.

Судья

М.А. Альтергот