



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

127994, г. Москва, ГСП -4, проезд Соломенной сторожки, д. 12

адрес электронной почты: info@mail.9aas.ru

адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 09АП-73408/2025

город Москва

11 марта 2025 года

Дело № А40-191684/2022

Резолютивная часть постановления объявлена 05 марта 2025 года

Постановление изготовлено в полном объеме 11 марта 2025 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего судьи О.Н. Лаптевой,
судей Д.В. Пирожкова, Е.А. Ким,
при ведении протокола судебного заседания секретарем А.А. Голубцовой,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу
Департамента городского имущества города Москвы
на решение Арбитражного суда города Москвы от 27 октября 2023 года
по делу № А40-191684/2022, принятое судьей М.Ю. Махалкиным,
по иску ООО «ИМЯ» (ОГРН 1227700676983)
к Департаменту городского имущества города Москвы (ОГРН 1037739510423)
об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-
продажи,

при участии в судебном заседании представителей:
от истца - Ивануха М.Б. по доверенности от 29.03.2024,
от ответчика - Полянский П.А. по доверенности от 06.12.2024,

У С Т А Н О В И Л:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 27 октября 2023 года - урегулированы разногласия между Обществом с ограниченной ответственностью «ИМЯ» (далее – истец, ООО «ИМЯ») и Департаментом городского имущества города Москвы (далее - ответчик, Департамент), возникшие при заключении договора купли-продажи недвижимости - нежилого помещения общей площадью 245 кв. м по адресу: г. Москва, Староконюшенный пер., 5/14, с кадастровым номером 77:01:0001049:3478, а именно:

абзац 2 пункта 2.2 договора принят в редакции: «Все необходимые расходы по государственной регистрации перехода права собственности и залога несет Покупатель»;

пункт 3.1 договора принят в редакции: «Цена Объекта составляет 15.693.448 (пятнадцать миллионов шестьсот девяносто три тысячи четыреста сорок восемь) рублей в соответствии с Заключением эксперта № А40-191684/22-16-1168, выполненным ООО «МСВ Консалт».

НДС в соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации не начисляется»;

пункт 3.3 договора принять в редакции: «На сумму денежных средств, составляющих Цену Объекта, по уплате которых предоставляется рассрочка, подлежат начислению проценты равные одной трети ключевой ставки Центрального банка Российской, действующей на дату вынесения Распоряжения о приватизации Объекта»;

пункт 3.4 договора принять в редакции: «Оплата по договору вносится Покупателем ежемесячно. Первый платеж перечисляется не позднее одного месяца с даты заключения Договора.

Последующие ежемесячные платежи осуществляются Покупателем до соответствующего числа каждого месяца, определяемого по дню месяца (числу) даты заключения Договора.

Все платежи состоят из оплаты в счет основного долга, составляющей не менее 186.826 (сто восемьдесят шесть тысяч восемьсот двадцать шесть) рублей 76 копеек, и процентов за предоставляемую рассрочку, начисляемых на остаток основного долга.

Оплата в счет основного долга при последнем платеже соответствует невыплаченному остатку Цены Объекта.

Проценты за предоставленную рассрочку подлежат уплате со дня заключения Договора до дня оплаты основного долга в полном объеме.

В соответствии со статьей 319 ГК РФ при поступлении оплаты по Договору производиться зачисление денежных средств в первую очередь в счет оплаты процентов за предоставленную рассрочку, в оставшейся части - в счет оплаты основного долга»;

абзацы 5 и 6 пункта 3.6 договора принять в редакции: «Информация об изменении реквизитов для перечисления денежных средств по Договору публикуются на информационных ресурсах Продавца.

При этом такая публикация является надлежащим уведомлением Покупателя и внесение изменений в настоящий пункт и п. 3.7 Договора не требуется»;

абзац 7 пункта 3.6 договора («Факт оплаты Объекта подтверждается выпиской с указанного счета о поступлении средств, в размере и сроки, указанные в Договоре») из текста договора - исключить»;

пункт 4.1 договора принять в редакции: «В качестве обеспечения исполнения обязательств Покупателя по оплате приобретаемого имущества в соответствии с ч. 5 ст. 5 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ устанавливается залог недвижимого имущества, приобретаемого Покупателем по Договору, который является также соглашением о залоге недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством»;

пункт 4.2 договора принять в редакции: «В соответствии с абз. 2 п. 2 ст. 9 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ право, в силу которого имущество, на которое устанавливается залог, принадлежит залогодателю, является правом собственности, переход которого от Продавца к Покупателю будет зарегистрирован в установленном порядке органом регистрации прав»;

пункт 5.3 договора принять в редакции: «В случае уклонения Покупателя или Продавца от государственной регистрации перехода права собственности, залога уклонившаяся сторона обязана уплатить другой стороне штраф в размере 1% от цены Объекта»;

пункт 5.6 договора принять в редакции: «Во всех случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации»;

пункт 6.3 договора принять в редакции: «Стороны договорились, что переписка, в том числе направление претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, в целях исполнения Договора Сторонами осуществляется путем направления писем одним из следующих способов:

почтовым отправлением по адресам регистрации (нахождения), указанным в разделе 9 Договора;

электронным отправлением по адресам электронной почты, указанным в разделе 9 Договора;

в личном кабинете Покупателя на официальном портале Мэра и Правительства Москвы www.mos.ru.

Стороны признают, что направление писем, в том числе претензий, уведомлений, требований и иных юридически значимых сообщений, одним из указанных способов является надлежащим и достаточным. Доказательства направления почтовых отправлений писем хранит Сторона, направившая корреспонденцию»;

пункт 7.2 договора принять в редакции: «Все изменения и дополнения к договору оформляются в той же форме, что и основной договор»;

раздел 7 договора дополнить пунктом: «По вопросам изменения или расторжения договора, не урегулированных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации»;

пункт 8.3 договора принять в редакции: «Лица, подписавшие Договор, заверяют друг друга (ст. 431.2 ГК РФ), что являются надлежащими уполномоченными представителями Сторон, что Договор не является сделкой с заинтересованностью, а лицо подписавшее Договор со стороны Покупателя, заверяет Продавца, что Договор не является для Покупателя крупной сделкой, либо, что порядок согласования крупной сделки соответствующими органами управления Покупателя для Договора соблюден»,

подпункты 8.3.1, 8.3.2 - исключить;

пункт 8.6 договора принять в редакции: «Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие, выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов. Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством и разработанными на его основе политиками и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом. Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять, давать или давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств или ценных подарков, услуг) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица прямо или

косвенно какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства или ценные подарки, услуги)»;

пункты 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6 (подпункты 2.1.6.1 - 2.1.6.5), 2.1.7, 2.4, 2.5, 3.7, 3.8, 4.6, 4.7 (подпункты 4.7.1, 4.7.2), 5.1, 5.2, 5.4, 5.5, 5.7, 5.8, 5.9, 5.10, 5.11, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, 7.9, 7.10, 7.11, 7.12 из текста договора - исключить полностью.

При этом суд исходил из того, что истец относится к субъектам малого и среднего предпринимательства и отвечает всем условиям, перечисленным в статье 3 Федерального закона № 159-ФЗ; арендуемые им помещение не выбывали из его владения; цена имущества установлена судебной экспертизой.

Не согласившись с принятым решением, ответчик обратился с апелляционной жалобой, в которой просит отменить решение суда первой инстанции, принять по делу новый судебный акт об урегулировании разногласий по цене, указанной ответчиком, ссылаясь на то, что судом неправомерно определена стоимость спорного имущества; указывает, что только собственник спорного имущества устанавливает цену выкупаемого объекта.

Кроме того, Приказом от 09.06.2012 г. № 115 «О мерах по оптимизации процедуры подготовки, согласования и подписания проектов документов в Департаменте земельных ресурсов города Москвы» в редакции приказа от 05.04.2018 г. № 60 «О внесении изменений в приказ Департамента земельных ресурсов города Москвы от 09.06.2012 № 115» утверждены существенные условия договора купли-продажи, изменение спорных пунктов указанных истцом (включения, исключения), является неправомерным, приведенные условия договора не являются существенными для договора купли-продажи кроме того все пункты договора в редакции Департамента соответствуют нормам законодательства, а истцом не указано на норму права, в соответствии с которой необходимо внести изменения в редакцию договора купли-продажи, а также включить или исключить ряд пунктов.

Девятый арбитражный апелляционный суд постановлением от 15 декабря 2023 г. изменил решение суда; урегулировал разногласия сторон по пункту 3.1 договора купли-продажи, установив выкупную стоимость имущества в размере 15.693.448 руб.; пункту 3.3, касающемуся начисления процентов на сумму денежных средств, составляющих цену объекта, по уплате которых предоставляется рассрочка; пункту 3.4, определяющему порядок внесения платы, процентов за предоставленную рассрочку платежа, порядок зачисления платежей в соответствии со статьей 319 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс); остальные условия договора принял в редакции продавца - Департамента.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 26 апреля 2024 года оставил в силе решение от 27 октября 2023 года (в неизменной части) и постановление апелляционного суда от 15 декабря 2023 года.

Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 31 октября 2024 года № 305-ЭС24-12864 по делу № А40-191684/2022 постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15 декабря 2023 года и постановление Арбитражного суда Московского округа от 26 апреля 2024 года по делу № А40-191684/2022 отменены. Дело направлено на новое рассмотрение в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Направляя дело на новое рассмотрение, Верховный Суд Российской Федерации указал на следующее:

-отношения, связанные с приватизацией государственного и муниципального имущества, регулируются Федеральным законом от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее - Закон № 178-ФЗ), согласно пункту 5 статьи 3 которого, если иное не определено данным Законом, особенности участия субъектов малого и среднего предпринимательства в приватизации арендуемого государственного или муниципального недвижимого имущества устанавливаются федеральным законом. Такие особенности установлены Законом № 159-ФЗ, регулирующим основания и порядок выкупа арендуемого имущества, находящегося в государственной собственности или в муниципальной собственности субъектами малого и среднего предпринимательства. При этом положения Закона № 159-ФЗ применяются в системной связи с нормами Закона № 178-ФЗ, предусматривающего, что к отношениям по отчуждению государственного и муниципального имущества, не урегулированным данным Законом, применяются нормы гражданского законодательства (пункт 4 статьи 3 Закона № 178-ФЗ);

-Закон № 159-ФЗ, предусматривая право субъекта малого или среднего предпринимательства оспорить достоверность величины рыночной стоимости объекта оценки, используемой для определения цены выкупаемого имущества, не устанавливает запрет на возможность урегулировать возникшие иные спорные вопросы об условиях выкупа арендуемого имущества в преддоговорном споре и судебном порядке (статьи 445 и 446 Гражданского кодекса).

Заключение договора купли-продажи государственного и муниципального имущества с субъектом малого или среднего предпринимательства, соответствующего условиям, предусмотренным статьей 3 Закона № 159-ФЗ, обратившимся с заявлением о выкупе арендуемого имущества, является обязательным для органа, уполномоченного распоряжаться публичным имуществом (продавец), поэтому если после направления таким органом проекта договора (оферты) вторая сторона (покупатель) направила протокол разногласий, а продавец отклонил этот протокол, покупатель вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда (пункт 2 статьи 445 Гражданского кодекса);

-согласно статье 446 Гражданского кодекса при передаче на рассмотрение суда разногласий, возникших у сторон при заключении и договора, такие условия договора определяются в соответствии с решением суда. В пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора» (далее - постановление Пленума № 49) разъяснено, что переданные на рассмотрение суда разногласия, возникшие в ходе заключения договора, при наличии обязанности заключить такой договор, рассматриваются в том же порядке, что и спор о понуждении к заключению договора (пункт 1 статьи 446 Гражданского кодекса);

-разрешение судом спора об урегулировании разногласий по конкретным условиям договора сводится по существу к внесению определенности в правоотношения сторон и установлению судом условий, не урегулированных сторонами в досудебном порядке. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (пункт 4 статьи 421 Гражданского кодекса). Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам),

действующим в момент его заключения (пункт 1 статьи 422 Гражданского кодекса). Императивное регулирование правовыми нормами правоотношений не предполагает возможности согласования сторонами иных правил, нежели в соответствии с предусмотренным законодательством. Таким образом, суд должен не только оценивать законность и обоснованность редакций, предложенных обеими сторонами, но также учитывать и специфику правоотношений, возникших из данного договора, проверяя, в том числе предложенные сторонами редакции на предмет их соответствия императивно установленным требованиям действующего законодательства и нормативных правовых актов, регулирующих данные правоотношения;

-с учетом приведенных норм законодательства неверны выводы суда апелляционной инстанции, с которыми согласился суд округа, о наличии у Общества при приобретении арендованного имущества в порядке Закона № 159-ФЗ права оспаривать только условия выкупной цены и предоставления рассрочки, а определять иные условия договора купли-продажи может только продавец. Такой подход ограничивает преимущественное право субъекта малого и среднего предпринимательства на приобретение арендуемого имущества, что не соответствует статье 46 Конституции Российской Федерации, гарантирующей каждому право на судебную защиту, положениям Гражданского кодекса, в частности статье 1, устанавливающей основные начала гражданского законодательства, среди которых есть и принцип обеспечения восстановления нарушенных прав и их судебной защиты;

-суды апелляционной и кассационной инстанций, сделав вывод о необходимости при заключении спорного договора в обязательном порядке учитывать типовую форму договора купли-продажи, утвержденную приказом Департамента от 09 июня 2012 г. № 115 «О мерах по оптимизации процедуры подготовки, согласования и подписания проектов документов в Департаменте земельных ресурсов города Москвы» в редакции приказа от 05 апреля 2018 г. № 60 (далее - Типовая форма договора), не дали оценку типовой форме применительно к статьям 426, 427 Гражданского кодекса;

-в соответствии с пунктом 1 статьи 426 Гражданского кодекса публичным договором признается договор, заключенный лицом, осуществляющим предпринимательскую или иную приносящую доход деятельность, и устанавливающий его обязанности по продаже товаров, выполнению работ либо оказанию услуг, которые такое лицо по характеру своей деятельности должно осуществлять в отношении каждого, кто к нему обратится (розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное обслуживание и т.п.). Как следует из разъяснений, приведенных в пункте 15 постановления Пленума № 49, к публичным договорам относятся также иные договоры, прямо названные в законе в качестве таковых. В публичном договоре цена товаров, работ или услуг должна быть одинаковой для потребителей соответствующей категории. Иные условия публичного договора не могут устанавливаться исходя из преимуществ отдельных потребителей или оказания им предпочтения, за исключением случаев, если законом или иными правовыми актами допускается предоставление льгот отдельным категориям потребителей. В случаях, предусмотренных законом, Правительство Российской Федерации, а также уполномоченные Правительством Российской Федерации федеральные органы исполнительной власти могут издавать правила, обязательные

для сторон при заключении и исполнении публичных договоров (типовые договоры, положения и т.п.) (пункты 2, 4 статьи 426 Гражданского кодекса);

-между тем из Законов №159-ФЗ и №178-ФЗ не следует, что договоры купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в государственной или в муниципальной собственности, являются публичными. Нормами данных Законов не предусмотрена необходимость утверждения органами государственной власти каких-либо типовых форм договоров и обязательность соблюдения условий типового договора при заключении договоров купли-продажи с субъектами малого и среднего предпринимательства. При таком положении Типовая форма договора, утвержденная приказом Департамента, по смыслу пункта 1 статьи 422 Гражданского кодекса не содержит обязательных для сторон договора правил, а лишь определяет его примерные условия (пункт 3 статьи 427 Гражданского кодекса). В связи с изложенным не может быть признан правомерным и довод судов апелляционной и кассационной инстанций о том, что принятие условий договора в редакции, отличающейся от условий Типовой формы договора, приведет к преимущественному положению общества относительно иных субъектов, выкупающих арендованное у Москвы имущество. Реализация субъектами малого и среднего предпринимательства предоставленного гражданским законодательством права урегулировать в судебном порядке условия договора купли-продажи с учетом требований действующего законодательства не свидетельствует о нарушении положений Закона о конкуренции;

-суды апелляционной и кассационной инстанций, ошибочно посчитав, что общество в рамках преддоговорного спора об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора купли-продажи, вправе спорить только относительно выкупной стоимости объектов недвижимости, а остальные условия договора подлежат определению в редакции Типовой формы договора Департамента, не рассмотрели спор по существу и не проверили правомерность выводов суда первой инстанции относительно установленных им редакций спорных условий договора купли-продажи, предложенных обществом и Департаментом, на предмет соответствия действующему законодательству.

-при новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, исследовать все обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора; проверить законность предложенных сторонами редакций спорных пунктов договора купли-продажи и приведением мотивов принятия редакции истца или ответчика; правильно применив нормы материального и процессуального права, разрешить спор.

При новом рассмотрении дела в Девятом арбитражном апелляционном суде стороны в порядке статьи 81 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представили письменные пояснения.

В судебном заседании апелляционного суда представитель ответчика доводы апелляционной жалобы поддержал, истец против доводов жалобы возражал.

Девятый арбитражный апелляционный суд, повторно рассмотрев дело в порядке статей 268, 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исследовав имеющиеся в материалах дела доказательства, проверив доводы апелляционной жалобы, оценив объяснения лиц, участвующих в деле, не находит оснований для отмены обжалуемого решения, исходя из следующего.

Из материалов дела следует, что истец с 17.04.2000 г. арендует по договору аренды нежилое помещение общей площадью 245 кв.м. по адресу: г. Москва,

Староконюшенный пер., 5/14, с кадастровым номером 77:01:0001049:3478, является субъектом малого, среднего предпринимательства города Москвы.

В соответствии с положениями пункта 5 статьи 3 Федерального закона «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ, статьи 3 Федерального закона «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ, истец имеет преимущественное право на приобретение в собственность арендуемых помещений, поскольку является субъектом малого предпринимательства, внесен в Реестр субъектов малого и среднего предпринимательства Москвы, помещения непрерывно арендуются истцом; у истца отсутствует задолженность по арендной плате; площадь арендуемых нежилых помещений не превышает предельного значения площади, установленного частью 2 статьи 12 Закона города Москвы «О приватизации государственного и муниципального имущества» от 17.12.2008 г. № 66.

Истец обратился к ответчику с заявлением о намерении реализовать свое преимущественное право приобретения арендуемых объектов нежилого фонда в соответствии с частью 2 статьи 9 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ, которое было рассмотрено ответчиком и истцом получен проект договора купли-продажи спорного объекта по цене 32.161.000 руб., указанной ответчиком на основании отчета об оценке, выполненного ООО «Центр оценки «Аверс».

Истец подписал проект договора с протоколом разногласий, указав цену выкупаемого имущества 22.832.000 руб., однако ответчик не принял договор купли-продажи в редакции истца и отказал в предоставлении государственной услуги «Возмездное отчуждение недвижимого имущества, арендуемого субъектом малого и среднего предпринимательства, из государственной собственности города Москвы».

В соответствии с пунктом 2 статьи 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, в случаях, когда в соответствии с Кодексом или иными законами заключение договора обязательно для стороны, направившей оферту (проект договора), и ей в течение тридцати дней будет направлен протокол разногласий к проекту договора, эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий.

Судом назначена экспертиза по определению рыночной стоимости спорного объекта.

Экспертным заключением ООО «МСВ Консалт» (т. 5 л.д. 3 - 163) установлено, что рыночная стоимость объекта недвижимости - нежилого помещения общей площадью 245 кв. м по адресу: г. Москва, Староконюшенный пер., 5/14, с кадастровым номером 77:01:0001049:3478, по состоянию на 08.06.2022 г. за вычетом стоимости неотделимых улучшений составляет 15.693.448 рублей.

Эксперт вызван в судебное заседание, ответил на вопросы сторон и суда.

Каких-либо замечаний относительно проведенной судебной экспертизы ответчиком в апелляционной жалобе не представлено, ходатайство в порядке статьи 87 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не заявлено.

Проведенное экспертное заключение соответствует требованиям статей 82, 83 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, является надлежащим доказательством по делу.

Судом первой инстанции сделан правильный вывод о том, что цена объекта, указанная ответчиком в проекте договора купли-продажи, чрезмерно завышена и не соответствует реальной рыночной стоимости объекта, заявленные истцом требования по урегулированию разногласий подлежат удовлетворению.

Доводы апелляционной жалобы ответчика о том, что судом неправомерно определена стоимость спорного имущества; только собственник спорного имущества устанавливает цену выкупаемого объекта, подлежат отклонению ввиду следующего.

Оценка рыночной стоимости выкупаемого имущества должна определяться независимым оценщиком на дату получения уполномоченным органом от субъекта малого или среднего предпринимательства надлежащего заявления о реализации им предоставленного Федеральным законом от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ преимущественного права на приобретение арендуемого имущества.

Судом первой инстанции принято правомерное решение о проведении по делу судебной экспертизы в целях установления рыночной стоимости объекта недвижимости, поскольку сторонами представлены различные, документально подтвержденные сведения о рыночной стоимости спорного объекта недвижимости.

Оснований считать экспертное заключение не соответствующим требованиям закона не установлено. Судебный эксперт, в отличие от специалистов-оценщиков, на чьи заключения ссылались стороны при досудебном порядке урегулирования спора, предупрежден об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, не связан обязательствами перед сторонами.

Спор о цене объекта недвижимости разрешен судом первой инстанции по существу на основании представленных в дело доказательств, в том числе заключения судебной экспертизы.

Вопреки доводам апелляционной жалобы, арбитражный суд с учетом положений статей 432, 445 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Судом апелляционной инстанции во исполнение указаний Верховного Суда Российской Федерации с участием сторон детально исследованы предложенные редакции спорных пунктов договора купли-продажи с приведением мотивов принятия редакции истца или ответчика (протокол и аудиозапись судебного заседания Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.02.2025 г.).

Судом установлено следующее.

Истец настаивает на исключении следующих пунктов договора:

-2.1.3 «Оборудовать Объект средствами пожарной безопасности»,

-2.1.5 «Обеспечивать соответствие Объекта установленным требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов (за исключением требований, обеспечение выполнения которых в соответствии с Федеральным законом от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» возложено на других лиц) в течение всего срока службы путем организации

надлежащей эксплуатации своевременного устранения выявленных несоответствий, если иное не предусмотрено федеральным законодательством»,

-5.7 «Покупатель с даты заключения Договора несет ответственность за необорудование Объекта средствами пожарной безопасности, а также несоблюдение иных требований в сфере пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации».

Истец полагает, что указанные пункты возлагают на него дополнительные, несущие финансовую нагрузку обязанности и ответственности.

В соответствии с разъяснениями, данными в пункте 1 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.03.2014 г. № 16 «О свободе договора и ее пределах», согласно пункту 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано обязательными для сторон правилами, установленными законом или иными правовыми актами (императивными нормами), действующими в момент его заключения (статья 422 Гражданского кодекса Российской Федерации). Положениями Закона № 159-ФЗ на покупателя не возложена дополнительная обязанность обеспечения соответствия выкупаемого помещения требованиям эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Общество на указанные условия добровольно не соглашалось.

Ответчик настаивает на императивности данных пунктов договора.

Вопреки указанным доводам ответчика, согласно части 1 статьи 5 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» каждый объект защиты должен иметь систему обеспечения пожарной безопасности.

Продаваемый объект, который находился в собственности города Москвы, уже должен обладать системой обеспечения пожарной безопасности, что вытекает из законодательства Российской Федерации, следовательно, включение указанного пункта договора в текст проекта договора является необоснованным, в связи с чем, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что данный пункт также подлежит исключению, как и пункт 5.7 договора, предусматривающий ответственность за не оборудование объекта недвижимости средствами пожарной безопасности с даты заключения договора купли-продажи, поскольку в соответствии с пунктом 1.6 договора купли-продажи право собственности на объект недвижимости у истца возникнет с момента государственной регистрации перехода права собственности, в связи с чем, истец не может нести ответственность за не оборудование объекта недвижимости системами противопожарной безопасности с момента подписания договора купли-продажи недвижимости, не являясь собственником объекта недвижимости.

Пункты о возложении на истца обязанности и ответственности по оборудованию объекта приборами учета энергетических ресурсов также подлежали исключению, поскольку положениями Закона № 159-ФЗ на покупателя не возложена дополнительная обязанность обеспечения соответствия выкупаемого помещения требованиям эффективности и требованиям оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов.

Истец настаивает на исключении следующих пунктов договора:

2.1.4 «Письменно уведомлять Продавца о: - принятых решениях о реорганизации, ликвидации, уменьшении уставного капитала - в трехдневный срок;

- возбуждении процедуры банкротства и (или) о введении процедуры банкротства»,

7.10 «Наличие просроченной задолженности (как по основному долгу, так и по процентам, а также неустоек (штрафов и пеней)) на момент принятия решения о ликвидации, реорганизации Покупателя и (или) уменьшении его уставного капитала, а равно неисполнение Покупателем обязанности, предусмотренной п. 2.1.4 Договора, является основанием для предъявления Продавцом требования о досрочном исполнении обязательств при наступлении соответствующих обстоятельств».

Истец указывает, что действующее законодательство не наделяет продавца контролирующими функциями в отношении покупателя и имущества, на которое к покупателю перешли права собственности от продавца, также не наделяет продавца контролирующими функциями в отношении условий осуществления обществом своего права, в части реорганизации, внесения изменений в уставной капитал. Внесение данного условия противоречит Закону № 159-ФЗ, так как условие о рассрочке является императивным и не может быть досрочно исполнено, кроме как по решению покупателя.

Ответчик настаивает на императивности данных пунктов договора.

Пункты 2.1.4, 7.10 договора правомерно исключены судом первой инстанции, поскольку действующее законодательство не наделяет продавца контролирующими функциями в отношении покупателя, требование об информировании продавца о регистрации перехода права собственности и залога с установлением сроков является неправомерным, истребуемые сведения находятся в открытом доступе.

Истец настаивает на исключении следующих пунктов договора:

2.1.6 – 2.1.6.5 «В соответствии со ст. 31 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» застраховать в течение 10 дней с даты заключения Договора Объект от рисков гибели и повреждения, выступая страхователем Объекта:

Выгодоприобретателем по договору страхования выступает город Москва.

Страховой полис Объекта хранится у Покупателя и ежегодно им переоформляется на новый срок, не допуская непокрытых страхованием периодов, в течение всего периода рассрочки по Договору. Копия страхового полиса Объекта направляется Покупателем Продавцу в течение 10 дней с момента оформления.

При наступлении страхового события Покупатель обязан: - незамедлительно известить страховщика и Продавца о наступлении страхового события, направив письменное уведомление в срок не позднее трех рабочих дней с даты происшествия; - принять разумные и доступные в сложившихся обстоятельствах меры для обеспечения сохранности поврежденного Объекта до его осмотра представителями страховщика, обеспечив страховщику, Продавцу, инженерным службам возможность проведения осмотра поврежденного Объекта.

Если страховое событие произошло по вине Покупателя и страховщиком оформлен отказ от выплат страхового возмещения, Покупатель обязан произвести восстановление Объекта за счет собственных средств в сроки, согласованные с Продавцом, либо последующим залогодержателем в случае передачи прав по закладной, но в любом случае не превышающие один год.

Неисполнение или несвоевременное исполнение обязанности, предусмотренной п. 2.1.6.4 Договора, влечет ответственность, предусмотренную п. 5.4 Договора» и пункта п.5.10»,

-5.10 «В случае уклонения Покупателя от заключения договора страхования на Объект и (или) непредставления Продавцу копии страхового полиса Объекта Покупатель обязан уплатить Продавцу штраф в размере 1% от цены Объекта».

Истец возражает против включения указанного обязательства. Положениями Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ на покупателя не возложена дополнительная обязанность застраховать выкупаемое имущество, и положениями статьи 31 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» включение условия о страховании имущества залогодателем также не является обязательным.

Страхование это право, а не обязанность и при возражении покупателя не может в принудительном порядке быть возложена на него.

Нормой статьи 343 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрена обязанность залогодателя страховать объект залога в силу закона, что не требует внесения условия в договор, при этом закон не содержит обязанности направления доказательств залогодержателю, а также страхования, в пользу залогодержателя, поскольку, это приведет к невозможности, в случае наступления страхового случая, получения денежных средств, для восстановления объекта. Также, не предусмотрены законом - штрафы, а при грубом нарушении залогодержателем или залогодателем указанных в пункте 1 настоящей статьи обязанностей, создающем угрозу утраты или повреждения заложенного имущества, залогодатель вправе потребовать досрочного прекращения залога, а залогодержатель - досрочного исполнения обязательства, обеспеченного залогом, и в случае его неисполнения - обращения взыскания на заложенное имущество. Отсутствие страхового свидетельства, не создает угрозу повреждения объекта и не снимает с залогодателя ответственность. Однако, данные положения договора, возлагают обязательства и ответственность на покупателя, которые наносят ему дополнительную финансовую нагрузку, так как штраф предусмотрен не только за отсутствие страхового свидетельства, но и за его не направление в Департамент городского имущества г. Москвы.

Ответчик настаивает на императивности данных пунктов договора.

Вопреки указанным доводам ответчика, пункты договора купли-продажи 2.1.6, 2.1.6.1-2.1.6.5, 5.10, обязывающие покупателя к страхованию объекта недвижимости, правомерно исключены судом первой инстанции по мотиву того, что страхование объектов недвижимости в соответствии с законодательством Российской Федерации является добровольным, а ответчик не является органом, наделенным полномочиями по принуждению к добровольному страхованию.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 16 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.03.1998 г. № 32 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением антимонопольного законодательства», принудительное установление санкций в виде неустойки без указания закона и согласия каждой стороны договора запрещено в силу пункта 1 статьи 330 и пункта 4 статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При исключении пункта 5.10 договора суд исходил из того, что в соответствии с законодательством Российской Федерации страхование объектов недвижимости является добровольным. Департамент не является органом, наделенным полномочиями по принуждению к добровольному страхованию.

Кроме того, санкции, указанные в пункте 5.10 договора купли-продажи, могут привести к негативным последствиям для истца, как стороны по договору,

неосновательного обогащения за счет дополнительных санкций, устанавливаемых ответчиком в представленном проекте договора.

Истец настаивает на исключении следующего пункта договора:

2.1.7 «Установить на Объект с даты государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Покупателю постоянный публичный сервитут, являющийся существенным условием сделки приватизации, в целях обеспечения беспрепятственного доступа и прохода для обслуживания коммунальных и/или электросетевых объектов, размещенных в указанной части, который сохраняется при всех сделках с Объектом, вплоть до его прекращения в установленном порядке. Переход права на Объект не влечет за собой прекращение постоянного публичного сервитута, установленного на Объект».

Ответчик настаивает на императивности данного пункта договора.

Вопреки доводам ответчика, требование об исключении пункта 2.1.7, в силу которого, в случае необходимости заключить соглашение об установлении сервитута на выкупаемый объект с собственниками соседних помещений, удовлетворено правомерно, поскольку в силу статьи 460 Гражданского кодекса Российской Федерации и главы 30 Гражданского кодекса Российской Федерации, продавец, как собственник, обязан передать покупателю объект либо свободным от прав третьих лиц, либо с обременениями, оформленными надлежащим образом. При этом наличие обременения влияет на выкупную стоимость объекта, который в данном случае оценен без обременений. Установление публичного сервитута урегулировано статьей 274 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая не ограничивает право собственника в здании обратиться к собственнику помещения, с требованием об установлении сервитута в случае недостижения согласия о его установлении или условиях соглашения. Для установления сервитута сторона которая его требует должна доказать его необходимость.

Истец настаивает на исключении следующего пункта договора:

2.1.2 «Не позднее одного рабочего дня с даты получения от Продавца электронной закладной на Объект, удостоверяющей права Продавца по ипотеке в силу закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, подписать электронную закладную усиленной квалифицированной электронной подписью и направить Продавцу».

Изложить в новой редакции абзац 2 пункта 2.2 «Все необходимые расходы по государственной регистрации перехода права собственности и залога несет Покупатель».

Ответчик настаивает на императивности данного пункта договора.

В отношении положений пункта 2.1.2 договора суд апелляционной инстанции со ссылкой на положения статей 334.1, 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 5 статьи 5 Закона № 159-ФЗ, пункт 2 статьи 1, статей 13, 48 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» отмечает следующее. Условия касающиеся электронной закладной, фактически представляют собой элементы отдельного соглашения сторон в отношении деталей условия залога в силу закона, что исходя из смысла указанной нормы должно быть следствием воли и согласия сторон, и не может быть навязано одной из них, тем более продавцом, которому само условие наличия электронной закладной добавляет больше прав, при отсутствии каких-либо дополнительных прав со стороны покупателя, что бесспорно нарушает баланс интересов сторон; в случае выдачи закладной истец лишится права устанавливать какие-либо условия в соглашении о залоге, поскольку в силу статьи 48 названного Федерального закона

он передает все права в совокупности, а выдача закладной автоматически дает право на удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества во внесудебном порядке; таким образом, продавец сможет неограниченно передавать свои права по договору третьим лицам, а также во внесудебном порядке обратиться за взысканием на предмет залога при отсутствии иных согласованных условий, тем самым нарушая права покупателя, в связи с чем пришел к обоснованному выводу о том, что положения пункта 2.1.2. подлежат исключению.

Истец настаивает на исключении следующих пунктов договора:

2.4 «Покупатель вправе без согласия, но с письменного уведомления Продавца продать или иным способом произвести отчуждение Объекта (объектов недвижимости, возникших в результате раздела или иного преобразования Объекта), передав приобретателю комплекс прав и обязанностей по Договору в целом, в том числе в отношении которых не предполагается совершение отдельной уступки или перевода долга (ст. 392.3 Гражданского кодекса Российской Федерации), при этом Покупатель и новый покупатель (новые покупатели), а также все последующие покупатели до полного исполнения обязательств по оплате по Договору несут солидарную ответственность перед Продавцом за надлежащее выполнение новым покупателем обязательств по Договору до их полного исполнения (ст. 323 Гражданского кодекса Российской Федерации), а также при исполнении обязательств, предусмотренных п. 7.9 Договора, в соответствии с толкованием, данным пп. 29 и 30 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2017 № 54 «О некоторых вопросах применения положений гл. 24 Гражданского кодекса Российской Федерации о перемене лиц в обязательстве на основании сделки».

Одновременно с Объектом (объектами недвижимости, возникшими в результате раздела или иного преобразования Объекта) Покупатель передает Договор новому покупателю. При этом стороной по Договору становится новый покупатель (новые покупатели) (в данном случае внесение изменений в указанной части в Договор не требуется).

В этом случае ипотека на Объект (объекты недвижимости, возникшие в результате раздела или иного преобразования Объекта) сохраняется до момента полного исполнения обязательств Покупателя и (или) нового покупателя (новых покупателей) по Договору.

При этом Покупатель и (или) новый покупатель (новые покупатели) обязаны проинформировать Продавца о завершении мероприятий по государственной регистрации перехода права собственности к новому покупателю (новым покупателям) на Объект (объекты недвижимости, возникшие в результате раздела или иного преобразования Объекта), направив Продавцу копию(и) выписки(ок) из Единого государственного реестра недвижимости, содержащую(ие) сведения о новом правообладателе.

При этом до момента погашения в ЕГРН записи об ипотеке в силу закона солидарно обязанными по оплате по Договору в любом случае считаются Покупатель и все лица, записи о праве собственности которых на Объект (объекты недвижимости, возникшие в результате раздела или иного преобразования Объекта) сделаны после записи о праве собственности Покупателя»,

2.5 «Продавец, а равно и последующий залогодержатель в случае передачи прав по закладной вправе проводить в установленном порядке осмотр Объекта»,

4.6 «При заключении Покупателем последующего договора об ипотеке на Объект кредитные (заемные) средства по обеспечиваемому последующим залогом

обязательству по кредитному договору (договору займа) Покупатель обязан направлять, в том числе, на своевременную оплату цены Объекта (п. 3.1 Договора) в порядке и на условиях, предусмотренных п. 3.4 Договора, не допуская образования задолженности. Условие о направлении необходимой части кредитных средств на цели, предусмотренные настоящим пунктом Договора, должно содержаться непосредственно в соответствующем кредитном договоре (договоре займа). При этом старшинство залогов не подлежит изменению»,

исключить п.п. 4.7 – 4.7.2 «4.7. Покупатель на время нахождения Объекта в залоге у Продавца вправе передавать Объект:

4.7.1. В доверительное управление третьим лицам исключительно при условии включения в договор доверительного управления обязанностей доверительного управляющего по внесению платежей на счет Департамента в соответствии с порядком, установленным п. 3.4 Договора;

4.7.2. В аренду без согласия, но с письменного уведомления Продавца с приложением одного подлинного экземпляра подтверждающего документа (договора, гарантии): - в случае предоставления Покупателем или арендатором банковской гарантии в пользу Продавца (п. 3 ст. 368 Гражданского кодекса Российской Федерации) на всю сумму задолженности (при наличии таковой на момент заключения договора аренды) и повременных платежей за весь период аренды Объекта или оформления независимой гарантии арендатора за Покупателя на тот же срок либо поручительства арендатора на таких же условиях; - в случае если условиями соответствующего договора аренды предусмотрено, что обязанность по внесению арендной платы арендатором исполняется, в том числе, в форме внесения за Покупателя соответствующих платежей, предусмотренных в п. 3.4 Договора, в размере, полностью покрывающем соответствующий повременной платеж. В иных случаях передача Объекта в аренду возможна исключительно с согласия Продавца»,

5.4 «Продавец, как залогодержатель, а равно и последующий залогодержатель в случае передачи прав по закладной вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства Покупателя по оплате приобретаемого имущества (п. 4.1 Договора) или, если его требование не будет удовлетворено, обратиться с иском на предмет залога в случаях, установленных в п. 2 ст. 351 Гражданского кодекса Российской Федерации (с учетом требований сроков п. 2.1.6.4 Договора)».

Ответчик настаивает на императивности данных пунктов договора.

Вопреки указанным доводам ответчика, согласно части 5 статьи 5 Закона № 159-ФЗ, в случае если арендуемое имущество приобретается арендатором в рассрочку, указанное имущество находится в залоге у продавца до полной его оплаты. Условия договора купли-продажи арендуемого имущества о неприменении данного правила ничтожны. Согласно статье 2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - а Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ) ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа. В настоящем случае заключаются договор с рассрочкой и имеет место залог в силу закона. Выдача закладной, в том числе электронной, не является обязательным условием залога в силу закона, а Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не может регулировать отношения договора по Закону № 159-ФЗ. При этом штраф, за несвоевременное подписание электронной закладной в размере

1% от сделки является санкцией, которая не может быть установлена без согласия покупателя.

Истец настаивает на изложении в новой редакции пункта 3.3 «На сумму денежных средств, составляющих Цену Объекта (п.3.1 Договора), по уплате которых предоставляется рассрочка, подлежат начислению проценты равные одной трети ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставки), действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества (ставка рефинансирования в процентном выражении).

По истечении срока предоставленной рассрочки на сумму денежных средств, составляющих Цену Объекта, подлежат начислению проценты равные ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставке), действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества (ставка рефинансирования в процентном выражении).

Суд апелляционной инстанции соглашается с предложенной обществом редакции пункта 3.3 договора - «На сумму денежных средств, составляющих Цену Объекта, по уплате которых предоставляется рассрочка, подлежат начислению проценты равные одной трети ключевой ставки Центрального банка Российской, действующей на дату вынесения Распоряжения о приватизации Объекта», связанной с исключением из него ссылки на дату опубликования объявления о продаже, поскольку такого объявления не публиковалось, заключение договора купли продажи происходит на основании Распоряжения правительства о выкупе его именно обществом.

Истец настаивает на исключении следующего пункта договора:

абзаца 7 пункта 3.6 «Факт оплаты Объекта подтверждается выпиской с указанного счета о поступлении средств, в размере и сроки, указанные в Договоре».

Ответчик настаивает на императивности данного пункта договора.

Вопреки указанному доводу, факт оплаты подтверждается зачислением самих средств, для чего не требуется выписка со счета.

Истец настаивает на исключении следующего пункта договора:

3.7 «Стороны пришли к соглашению о том, что в случае возникновения по Договору переплаты при наличии неисполненных, в том числе не наступивших будущих обязательств Покупателя по оплате до конца действия Договора либо неисполненных, в том числе не наступивших обязательств по иным договорам, заключенным между Сторонами, образующаяся переплата не возвращается, а подлежит зачислению в счет оплаты по Договору за будущие периоды или по иным заключенным между Сторонами договорам (при наличии)».

Ответчик настаивает на императивности данных пунктов договора.

Вопреки указанному доводу, согласно пункта 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).

Внесение в договор противоречащих закону положений недопустимо.

Истец настаивает на исключении следующего пункта договора:

3.8 «При утрате Покупателем статуса субъекта малого и среднего предпринимательства или продаже Объекта лицу, не являющемуся субъектом малого и среднего предпринимательства, на сумму денежных средств,

составляющих Цену Объекта (п. 3.1 Договора), по уплате которых предоставляется рассрочка, подлежат начислению проценты равные ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации (ключевой ставке) действующей на дату опубликования объявления о продаже арендуемого имущества (ставка рефинансирования в процентном выражении)».

Ответчик настаивает на императивности данного пункта договора.

Вопреки указанному доводу ответчика, действующее законодательство не наделяет продавца контролирующими функциями в отношении отнесения покупателя к субъектам малого и среднего предпринимательства на весь срок рассрочки по договору. Такого условия также не предусмотрено Законом 159-ФЗ. Согласно Закону статус субъекта малого и среднего предпринимательства необходим только на дату заключения договора.

Истец настаивает изложении в новой редакции пункта 4.1 договора «В качестве обеспечения исполнения обязательств Покупателя по оплате приобретаемого имущества в соответствии с ч. 5 ст. 5 Федерального закона от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ устанавливается залог недвижимого имущества, приобретаемого Покупателем по Договору, который является также соглашением о залоге недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством».

Вопреки доводам ответчика, предложенная Департаментом редакция пункта договора противоречит обязательству, устанавливаемому Законом № 159-ФЗ, согласно которому в случае если арендуемое имущество приобретается арендатором в рассрочку, указанное имущество находится в залоге у продавца до полной его оплаты. Таким образом, залог устанавливается только на цену объекта купли продажи.

Истец настаивает на исключении следующих пунктов договора:

5.1 «За нарушение сроков оплаты, предусмотренных п. 3.4 Договора, Продавец вправе требовать с Покупателя уплаты неустойки (пени) в размере 1/365 (одной трехсот шестидесяти пятой) двукратной ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации от неуплаченной суммы за каждый день просрочки»,

5.2 «Пени, указанные в п. 5.1 Договора, уплачиваются сверх процентов, указанных в п. 3.3 Договора»,

5.5 «Покупатель, не исполнивший или ненадлежащим образом исполнивший обязательства по Договору, обязан возместить Продавцу убытки в полной сумме сверх предусмотренных Договором неустоек»,

5.11 «Доводы Покупателя о невозможности исполнения обязательства по оплате по Договору вследствие тяжелого финансового положения, наличия задолженности перед другими кредиторами, наложения ареста на денежные средства или иное имущество, отсутствия бюджетного финансирования, неисполнения обязательств контрагентами, выполнения социально значимых функций, наличия обязанности по уплате процентов за пользование денежными средствами (например, на основании ст. 317.1, 809, 823 Гражданского кодекса Российской Федерации) не могут служить основанием для снижения Продавцом неустойки».

Ответчик настаивает на императивности данных пунктов договора.

Вопреки доводам ответчика, установление договорной неустойки Законом №159-ФЗ не предусмотрено. В соответствии с пунктом 1 статьи 329 Гражданского кодекса Российской Федерации, неустойка является одним из способов обеспечения обязательства. Согласно статье 331 Гражданского кодекса Российской

Федерации, соглашение о неустойке должно быть совершено в письменной форме независимо от формы основного обязательства. На основании статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательство, по которому не достигнуто соглашения и его внесение в договор не предусмотрено Законом, не может быть в договоре. Кроме того, действующее законодательство запрещает установление пунктов об отказе от снижения неустойки.

Истец настаивает изложении в новой редакции пункта 5.3 договора «В случае уклонения Покупателя или Продавца от государственной регистрации перехода права собственности, залога уклонившаяся сторона обязана уплатить другой стороне штраф в размере 1% от цены Объекта».

Ответчик настаивает на императивности данного пунктов договора.

Вопреки доводам ответчика, предложенная Департаментом редакция пункта 5.3 договора не учитывает обоюдную ответственность сторон за уклонение от регистрации перехода права собственности на объект для соблюдения баланса интересов сторон.

Истец настаивает изложении в новой редакции пункта 5.3 договора «Во всех случаях неисполнения обязательств по Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации».

Редакция связана с исключением ряда условий для ответственности.

Исключение пункта 5.8 «Стороны признают, что сведения о размере неуплаченной Покупателем в срок задолженности по Договору не являются коммерческой тайной и в случае просрочки двух и более периодов оплаты в соответствии с п. 3.4 Договора могут быть размещены Продавцом на своем официальном сайте в сети Интернет».

Ответчик настаивает на императивности данного пунктов договора.

Вопреки указанному доводу ответчик, общество не согласно на установление указанного условия договора. Соглашение по обязательству между сторонами не достигнуто, при этом оно не является обязательным условием для договора купли продажи.

Истец настаивает на исключении следующего пункта договора:

5.9 «При наличии просрочки двух и более платежных периодов Стороны признают, что любое третье лицо вправе произвести исполнение по оплате Договора при условии, что этим третьим лицом производится полное исполнение обязательств по оплате всех платежей по Договору (включая ненаступившие по сроку). При этом Покупатель считается возложившим на такое третье лицо исполнение обязательств по Договору, указанных в настоящем пункте, а Продавец обязан принять такое исполнение. Условие, содержащееся в настоящем пункте, не может быть истолковано, как отменяющее или изменяющее обязательства Покупателя по оплате».

Ответчик настаивает на императивности данного пункта договора.

Вопреки указанному доводу ответчика, данное положение противоречит Закону № 159-ФЗ о предоставлении рассрочки по оплате арендуемого помещения по льготной кредитной ставке. Выплаченное обязательство третьим лицом возлагает на него права требования досрочного погашения выплаченного обязательства.

Истец настаивает на исключении следующего пункта договора:

7.4 «Стороны договорились о том, что выявление указанных в п. 7.3 Договора обстоятельств влечет за собой расторжение Договора во внесудебном

порядке. При этом заключение соглашения о расторжении Договора является для Покупателя обязательным».

Ответчик настаивает на императивности данного пункта договора.

Вопреки указанному доводу ответчика, установление согласия на внесудебное расторжение договора возможно только при достижении обоюдного согласия сторон и не является обязательным условием для договора купли-продажи.

Истец настаивает на исключении следующих пунктов договора:

7.5 «В случае непоступления в течение 30 дней с даты истечения сроков оплаты (в том числе, промежуточных) на расчетный счет средств, указанных в п. 3.4 Договора (непредставления подтверждающих оплату документов), если переход права собственности на Объект от Продавца к Покупателю не зарегистрирован органом регистрации прав, что является существенным нарушением условий Договора, Продавец в одностороннем порядке вправе расторгнуть Договор путем направления уведомления, при этом Договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с даты направления уведомления (за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от Покупателя, превышает половину цены Объекта), при этом Договор считается расторгнутым по истечении 30 дней с даты направления уведомления. Указанное в настоящем пункте право принадлежит только Продавцу, как первому залогодержателю (в силу закона). Последующие залогодержатели в случае просрочки вправе обратиться с иском на предмет залога в соответствии с порядком, предусмотренным Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ»,

7.6 «В случае, предусмотренном п. 7.5 Договора, Покупатель обязан совершить действия, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Объект к Продавцу».

Ответчик настаивает на императивности данных пунктов договора.

Вопреки указанному доводу ответчика, действующее законодательство не наделяет продавца контролирующими функциями в отношении покупателя и имущества, на которое к покупателю перешли права собственности от продавца, также не наделяет продавца контролирующими функциями в отношении условий расторжения договора, так как договор может быть расторгнут по основаниям и в порядке, предусмотренным законом.

Истец настаивает на исключении следующих пунктов договора:

7.7 «Если право собственности Покупателя на Объект прекращается вследствие его изъятия для государственных или муниципальных нужд и Покупателю предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение, ипотека распространяется на предоставленное взамен имущество либо Продавец приобретает право преимущественного удовлетворения своих требований из суммы причитающегося Покупателю возмещения»,

7.8 «Продавец, интересы которого не могут быть в полной мере защищены правами, предусмотренными п. 7.7 Договора, вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на имущество, предоставленное Покупателю взамен изъятого»,

7.11 «В случае если на момент включения Объекта в жилой дом в Программу реновации жилищного фонда в городе Москве, утвержденную постановлением Правительства Москвы от 01.08.2017 № 497-ПП «О Программе реновации жилищного фонда в городе Москве» (иными правовыми актами города Москвы), переход права собственности к Покупателю не зарегистрирован (вне

зависимости от причин) Продавец вправе в одностороннем порядке расторгнуть Договор. При этом Покупателю предоставляются гарантии, предусмотренные Законом РФ от 15.04.1993 № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации»

Ответчик настаивает на императивности данных пунктов договора.

Вопреки указанному доводу ответчика, в силу статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации, условие, на которое сторона не согласилась и которое не предусмотрено Законом для обязательного включения в договор купли-продажи, не может быть включено в договор. Порядок изъятия имущества для государственных нужд урегулирован законом. Кроме того, продавец в городе Москва также является функциональным органом исполнительной власти принимающей решения о таком изъятии и его порядке, что свидетельствует о заинтересованности продавца в таком нарушающем баланс интересов сторон пункте договора.

Истец настаивает на исключении следующего пункта договора:

7.9 «В случае расторжения Договора (прекращения его в связи с односторонним отказом) Покупатель в целях возмещения фактического использования Объекта и (или) иных убытков Продавца выплачивает Продавцу денежные средства в размере рыночной стоимости права пользования Объектом, определенной по ранее действовавшему договору аренды и индексированной в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.12.2012 №809-ПП, за период до даты фактического освобождения Объекта согласно акту приема-передачи. Продавец при этом обязан выплатить Покупателю денежные средства, уплаченные по Договору, за вычетом денежных средств в размере рыночной стоимости права пользования Объектом, определенной по ранее действовавшему договору аренды и индексированной в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 25.12.2012 №809-ПП, за период до даты фактического освобождения Объекта Покупателем согласно акту приема-передачи, а в случае недостаточности ранее внесенных денежных средств для компенсации периода использования объекта, Покупатель обязан произвести соответствующую оплату Продавцу. В случае признания настоящего Договора недействительным, арендные отношения между Сторонами считаются непрекращавшимися».

Ответчик настаивает на императивности данного пункта договора.

Вопреки указанному доводу ответчика, согласно Гражданского кодекса Российской Федерации убытки требуют доказывания, а размер платы за пользование объектом предполагает доказывание его пользования и установление объективной стоимости такого пользования с рыночных условиях того периода который будет заявлен, а не по ставке в договоре аренды, заключенному в 2006 году и индексирующемуся на 10% в год независимо от уровня инфляции. Условие налагает на покупателя превышающую рынок финансовую нагрузку и покупатель не дает согласие на такое условие.

Истец настаивает на исключении следующего пункта договора:

7.12 «В случае отмены судебного акта, на основании которого заключен Договор или урегулированы отдельные разногласия, Договор считается расторгнутым с даты принятия соответствующего судебного акта вышестоящей инстанцией. При этом осуществления поворота исполнения (ст. 325 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) не требуется».

Ответчик настаивает на императивности данного пункта договора.

Вопреки указанному доводу ответчика, договор не может считаться расторгнутым с даты судебного акта, отменяющего судебный акт на основании

которого заключен договор, поскольку в таком случае с точки зрения закона договор вообще не считается заключенным.

Истец также обоснованно настаивает на дополнении раздела 7 пунктом «По вопросам изменения или расторжения договора, не урегулированных настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации»

Истец настаивает на изложении в новой редакции пунктов 8.3 – 8.3.3 «Лица, подписавшие Договор, заверяют друг друга (ст. 431.2 ГК РФ), что являются надлежащими уполномоченными представителями Сторон, что Договор не является сделкой с заинтересованностью, а лицо подписавшее Договор со стороны Покупателя, заверяет Продавца, что Договор не является для Покупателя крупной сделкой, либо, что порядок согласования крупной сделки соответствующими органами управления Покупателя для Договора соблюден».

Ответчик настаивает на императивности данных пунктов договора.

Вопреки указанному доводу ответчика, редакция пункта 8.3 договора основана на том, что покупателем является юридическое лицо, которое не может быть под опекой или патронажем, факт составления протокола разногласий как раз свидетельствует, что покупатель считает сделку кабальной, осознание последствий нарушения условий договора не относятся к предмету спора о заключении договора купли-продажи. Валидность электронной подписи целиком зависит от сроков ее действия и не может прогнозироваться при условии длительности заключения договора и его последующей регистрации.

Истец настаивает на исключении следующего пункта договора:

8.6 «Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие, выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов. Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством и разработанными на его основе политиками и процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом. Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять, давать или давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств или ценных подарков, услуг) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица прямо или косвенно какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства или ценные подарки, услуги)».

Ответчик настаивает на императивности данного пункта договора.

Вопреки указанному доводу ответчика, положения об антикоррупционной политике сторон подлежат исключению, поскольку не относятся к существенным условиям договора купли-продажи. Согласие сторон по данному пункту не достигнуто. Императивность нормы отсутствует.

При таких обстоятельствах, апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению.

При рассмотрении дела и вынесении обжалуемого решения суд первой инстанции установил все существенные для дела обстоятельства и дал им надлежащую правовую оценку, выводы суда основаны на всестороннем и полном

исследовании доказательств по делу в их совокупности, в соответствии со статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, нормы материального права применены правильно.

Оснований для отмены принятого судебного акта по приведенным в апелляционной жалобе доводам не имеется.

Апелляционная жалоба не подлежит удовлетворению.

Разрешая спор, суд правильно определил юридически значимые обстоятельства, дал правовую оценку установленным обстоятельствам и постановил законное и обоснованное решение. Выводы суда соответствуют обстоятельствам дела. Нарушений норм процессуального права, влекущих отмену решения, судом допущено не было.

Учитывая изложенное, у суда апелляционной инстанции отсутствуют основания, предусмотренные статьей 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены решения суда и удовлетворения апелляционной жалобы.

Судебные расходы между сторонами распределяются в соответствии со статей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, главой 25.3 Налогового кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 176, 266 - 268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

П О С Т А Н О В И Л:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 27 октября 2023 года по делу № А40-191684/2022 оставить без изменения, а апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

Председательствующий судья

О.Н. Лаптева

Судьи

Д.В. Пирожков

Е.А. Ким