

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**РЕШЕНИЕ**

Именем Российской Федерации

г. Москва
31 июля 2019 г.

Дело № А40-46702/19-77-385

Резолютивная часть решения объявлена 16 июля 2019г.

Полный текст решения изготовлен 31 июля 2019г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

председательствующего судьи: Романенковой С.В., единолично,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Сафроновым И.А.,

с участием представителей:

от истца: не явился, извещен,

от ответчика: Пехоркина Я.С. (доверенность от 06.03.2019 г, предъявлен паспорт),

от третьего лица: не явился, извещен,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Индивидуального предпринимателя Варгановой Елизаветы Михайловны (ОГРНИП: 317774600403791, ИНН: 773469053213, Дата присвоения ОГРНИП: 29.08.2017)

к ответчику ООО «ТИМТОН» (129278, МОСКВА ГОРОД, ПРОЕЗД РИЖСКИЙ, 6А, ОГРН: 1027739247480, Дата присвоения ОГРН: 24.09.2002, ИНН: 7715186677)

третье лицо: УФНС России по Москве

о расторжении договора купли-продажи недвижимого имущества от 13.09.2017г. и взыскании 7 150 000 руб.,

установил: Индивидуальный предприниматель Варганова Елизавета Михайловна обратилась в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «ТИМТОН» о расторжении договора купли-продажи от 13.09.2017г., взыскании суммы, внесенной истцом за приобретение недвижимого имущества, в размере 7 150 000 рублей 00 копеек.

Определением суда в порядке ст. 51 АПК РФ к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, привлечено УФНС России по Москве.

Истец и третье лицо, извещенные надлежащим образом о времени и месте проведения судебного заседания, представителей с надлежащим образом подтвержденными полномочиями не направили, третье лицо исковое заявление не оспорило, отзыв на иск не представило, в связи с чем, суд рассмотрел дело в судебном заседании в первой инстанции в его отсутствие, на основании ст.ст. 123, 156 АПК РФ.

Ответчик исковые требования не признал по доводам письменного отзыва на иск.

Рассмотрев материалы дела, оценив представленные письменные доказательства, выслушав доводы представителя ответчика, арбитражный суд установил, что исковое заявление не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела, между Варгановой Елизаветой Михайловной (истец) и ООО «ТИМТОН» (ответчик) 13.09.2017 был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, удостоверенный нотариусом города Москвы

Федорченко А.В. 13.09.2017 (зарегистрировано в реестре № 8-15268), согласно условиям которого Продавец продал, а Покупатель купил в собственность здание, назначение: нежилое, общей площадью 137,8 кв.м., расположенное по адресу: г. Москва, пр. Рижский, вл. 6А, кадастровый номер 77:02:0023019:2161 (п.1.1).

Согласно п.1.2. договора, Предмет договора принадлежит Продавцу на праве собственности, на основании: Акта приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 11.10.2005г.; Распоряжения Префекта СВАО г. Москвы от 30.03.2016 г. № 728 о вводе в эксплуатацию законченного строительством объекта, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации от 27 сентября 2006 года за № 77-77-12/016/2006-992, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права, выданным 27 сентября 2006 года Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве на бланке серии 77 АГ 836580.

20 сентября 2017 года стороны подписали акт передачи недвижимого имущества на помещение, которым подтвердили, что обязательства сторон друг перед другом по договору исполнены в полном объеме, помещение передано в согласованном состоянии, передана вся документация, относящаяся к помещению, ключи для свободного доступа в помещение, что Продавец передал Покупателю здание в пригодном для эксплуатации состоянии, не обремененное задолженностями по коммунальным платежам, электроэнергии, укомплектованный необходимым санитарно-техническим и электрооборудованием. Покупатель к состоянию помещения претензий не имеет.

Истец оплатил цену предмета договора в размере 7 150 000 рублей 00 копеек полностью в соответствии с условиями раздела 2 договора, что подтверждается платежными поручениями: № 485 от 22.09.2017, № 483 от 22.09.2017г., а также справкой от 22.09.2017 о принятии в депозит нотариуса А.В. Федорченко денежных средств в размере 7150000 рублей 00 копеек.

Объект недвижимого имущества принят истцом по акту передачи имущества от 20.09.2017.

После государственной регистрации перехода права собственности истец 24.12.2017 года обратился в порядке ст. 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации в Департамент городского имущества города Москвы с заявлением о предоставлении земельного участка с кадастровым номером 77:02:00023019:8 в аренду правообладателю здания.

Департамент городского имущества города Москвы отказал в предоставлении земельного участка в аренду, в связи с наличием у Объекта недвижимости признаков объекта самовольного строительства.

04.05.2018 Департамент городского имущества города Москвы обратился в Арбитражный суд города Москвы к истцу с иском о восстановлении положения, существовавшего до нарушения права, ссылаясь на тот факт, что ответчику было разрешено строительство только некапитального объекта недвижимости, в связи с чем, существующий Объект недвижимости является объектом самовольного строительства и подлежит к сносу, поскольку внесен в Постановление Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП «Об утверждении положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков».

Учитывая изложенное, а также тот факт, что на дату заключения договора купли-продажи недвижимого имущества Объект недвижимости не был внесен в Постановление Правительства Москвы от 11.12.2013 № 819-ПП, истец считает, что ответчик передал ему Объект недвижимости, не соответствующий условиям договора купли - продажи недвижимости о ее качестве, так как предметом договора купли-продажи являлся Объект недвижимого имущества без признаков объекта самовольного строительства, предусмотренных ст. 222 ГК РФ.

Истец считает, что на основании ст. 557 ГК РФ и ч. 2 ст. 475 ГК РФ он вправе

отказаться от исполнения договора купли - продажи недвижимого имущества и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы, в связи с чем, обратился с настоящим с иском в суд.

В соответствии со ст. 450 ГК РФ по требованию одной из сторон договор, может быть, расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной. Существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

В соответствии с и. 2 ст. 452 ГК РФ о расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок.

Как усматривается из представленных в материалы дела доказательств, в процессе подписания договора купли-продажи Покупателю были переданы все надлежащие документы по объекту, а именно копия Акта приемки законченного строительством объекта приемочной комиссией от 11.10.2005 г., копия свидетельства о государственной регистрации права, выданным 27 сентября 2006 года Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве на бланке серии 77 АГ 836580, выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. На момент подписания договора купли-продажи, объект был внесен в государственный кадастровый реестр, как нежилое здание, общей площадью 137,8 кв.м., инвентарный номер 3222/14, 14, 1 этаж, собственность № 77-77- 12/016/2006-992 от 27.09.2006 г.

Сделка по заключению данного договора была удостоверена нотариусом города Москвы Федорченко Александром Вячеславовичем 13.09.2017 года.

Письмом от 31 мая 2017 года № ДГИ-1-33316/17-1 Департамент городского имущества города Москвы сообщил ответчику о том, что у Департамента городского имущества отсутствуют полномочия по рассмотрению вопросов о его сносе или же проведении на нем иных строительных работ, а также отсутствует информация о принятии решений о сносе или реконструкции данного здания.

Пунктом 1188 Постановления Правительства города Москвы от 3 октября 2017 г. о внесении изменений в Постановление Правительства Москвы от 11 декабря 2013 г. № 819-ПП и признании утратившими силу отдельных положений правовых актов города Москвы, приложением к которому является Перечень объектов недвижимого имущества, созданных на земельных участках, не предоставленных для целей строительства или отсутствия разрешения на строительство, в отношении которых зарегистрировано право собственности и сведения о которых, внесены в установленном порядке в государственный кадастр недвижимости, в данный перечень внесено здание, расположенное по адресу: г. Москва, Рижский проезд, вл.6А, как строение.

Однако, на момент вынесения вышеуказанного Постановления ответчик уже не являлся собственником спорного здания.

В данном случае, сторонами договора исполнены обязательства в полном объеме, о чем подписан акт передачи имущества (передаточный акт) недвижимого имущества на помещение, где подтвердили, что обязательства сторон друг перед другом по договору исполнены в полном объеме, Помещение передано в согласованном состоянии, передана вся документация, относящаяся к помещению, ключи для свободного доступа в помещение, что Продавец передал Покупателю здание в пригодном для эксплуатации состоянии, не обремененное задолженностями по коммунальным платежам, электроэнергии, укомплектованный необходимым санитарно-техническим и электрооборудованием. Покупатель к состоянию помещения претензий не имеет.

Наличие искового заявления в Арбитражном суде само по себе не наделяет объект недвижимого имущества признаками объекта самовольного строительства и не

делает его таковым.

В соответствии со ст. 476 ГК РФ недостатки товара, за которые отвечает продавец, Продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

В данном случае все требования и претензии Правительства города Москвы, ДТП города Москвы, на которые ссылается истец в обоснование своих требований, возникли после передачи объекта недвижимости Покупателю.

Также не доказана обоснованность и законность внесения объекта недвижимости в Постановление Правительства Москвы от 11.12.2013 г. № 819-ПП «Об утверждении положения о взаимодействии органов исполнительной власти города Москвы при организации работы по выявлению и пресечению незаконного (нецелевого) использования земельных участков».

С учетом изложенного, основания для расторжения договора купли-продажи от 13.09.2017г. отсутствуют.

Соответственно, не подлежит удовлетворению требование истца о взыскании 7 150 000 руб. 00 коп., поскольку договор сторонами исполнен в полном объеме.

При изложенных обстоятельствах арбитражный суд установил, что исковое заявление является не обоснованным, не подтверждено материалами дела и не подлежит удовлетворению.

В соответствии со ст. 110 АПК РФ расходы по госпошлине относятся на истца, поскольку требования, заявленные в иске, не обоснованы.

На основании ст.ст. 8, 11, 12, 309, 310, 314, 401, 450, 452, 454 ГК РФ, руководствуясь ст.ст. 4, 9, 27, 28, 64, 65, 66, 71, 75, 102, 104, 110, 112, 123, 156, 167-170, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

В удовлетворении иска Индивидуального предпринимателя Варгановой Елизаветы Михайловны отказать.

Взыскать с Индивидуального предпринимателя Варгановой Елизаветы Михайловны в доход Федерального бюджета РФ госпошлину в размере 6 000 (Шесть тысяч) руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано лицами, участвующими в деле, в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня изготовления в полном объеме.

Судья

С.В. Романенкова