

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 21 сентября 2023 г. N Ф06-7898/2023

Дело N А65-31292/2022

Резолютивная часть постановления объявлена 14 сентября 2023 года.

Полный текст постановления изготовлен 21 сентября 2023 года.

Арбитражный суд Поволжского округа в составе:

председательствующего судьи Нафиковой Р.А.,

судей Нагимуллина И.Р., Хайруллиной Ф.В.,

при участии представителей:

истца - Бикбулатова И.Р. по доверенности,

ответчика - Фахрутдиновой А.А. по доверенности,

в отсутствие иных лиц, участвующих в деле, извещены,

рассмотрел в открытом судебном заседании кассационную жалобу Гайнутдинова Рашида Зуферовича

на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 10.04.2023 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.06.2023

по делу N А65-31292/2022

по исковому заявлению Гайнутдинова Рашида Зуферовича к акционерному обществу "Татэнерго", об изменении условий договора купли-продажи

установил:

Гайнутдинов Рашид Зуферович (далее - истец, Гайнутдинов Р.З.) обратился в Вахитовский районный суд г. Казани Республики Татарстан с иском, с учетом уточнений, к акционерному обществу "Татэнерго" (далее - ответчик, АО "Татэнерго") об изменении условий договора купли-продажи от 02.03.2022 N 2022/Д377/114, а именно изложить в следующей редакции: пункт 1.1.1: "1.1.1. Здание теплоснабжения, этажей 1, назначение: нежилое здание, общей площадью 385,4 кв. м, кадастровый номер 16:50:160303:261, принадлежащее продавцу на праве собственности (запись о регистрации 16:50:160303:261-16/001/2019-2 от 26.02.2019), расположенное по адресу: РТ, г. Казань, ул. Ю. Фучика, д. 75, стоимостью 3 696 556 руб., в т.ч. НДС (20%)"; пункт 4.1 "4.1. Цена продаваемого имущества, указанного в пункте 1.1 настоящего договора, составляет 8 864 556,49 руб., в том числе НДС в соответствии с нормами действующего законодательства"; исходя из расчета: $45\ 015\ 540\ \text{руб.} / 385,4\ \text{кв. м} = 11\ 716,50$ (за 1 кв. м); 11 716,

50 руб. x 315,5 кв. м = 3 696 556,49 руб.

Определением Вахитовского районного суда г. Казани Республики Татарстан от 12.10.2022 по делу N 2-8773/2022 дело направлено на рассмотрение по подведомственности в Арбитражный суд Республики Татарстан.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 18.11.2022 дело принято к производству Арбитражного суда Республики Татарстан, присвоен N А65-31292/2022.

К участию в деле в качестве третьего лица не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора привлечено общество с ограниченной ответственностью "Арт Кар" (далее - ООО "Арт Кар").

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 10.04.2023, оставленным без изменений постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.06.2023, в иске отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Арбитражный суд Поволжского округа, истец просит состоявшиеся судебные акты отменить, принять новый судебный акт либо дело направить на новое рассмотрение, ссылаясь на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела, неправильное применение норм материального и процессуального права.

Заявитель кассационной жалобы указал, что истец при заключении договора купли-продажи добросовестно исходил из того, что площадь здания составляет 385,4 кв. м.

В судебном заседании представитель истца поддержал доводы кассационной жалобы в полном объеме.

Представитель ответчика с доводами кассационной жалобы не согласился, просил оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом уведомленные о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, в судебное заседание представителей не направили, кассационная жалоба рассмотрена в их отсутствие.

Проверив в соответствии со статьей 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, изучив материалы дела и доводы кассационной жалобы, заслушав представителей сторон, суд кассационной инстанции не находит оснований для их отмены.

Как следует из материалов дела и установлено судами, в обоснование заявленного требования истец указал, что после проведения государственной регистрации перехода права собственности на имущество, приобретенное по договору купли-продажи от 02.03.2022 N 2022/Д377/114, обнаружено, что фактическая общая площадь здания теплоснабжения значительно ниже, указанной продавцом в договоре.

Согласно пункту 1.1.1 договора общая площадь здания теплоснабжения составляет 385,4 кв. м.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 05.03.2022 действительная (фактическая) площадь здания теплоснабжения составляет 279,6 кв. м.

Для целей установления действительной (фактической) площади здания по поручению истца специалистами Средне-Волжского филиала АО "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" проведен обмер здания с изготовлением по состоянию на 18.05.2022 технического паспорта, согласно которому фактическая площадь здания составляет 315,5 кв. м.

Истец указал, что поскольку фактическая площадь здания меньше договорной на 69,9 кв. м (385,4 - 315,5) или на 18,14%, стоимость здания теплоснабжения в договоре завышена.

Исследовав и оценив представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимной связи, руководствуясь положениями статей 421, 549, 550, 554, 555, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции пришел к выводу об отсутствии законных оснований для удовлетворения исковых требований.

Суд исходил из того, что указанная в договоре итоговая цена продажи имущества сформирована путем свободного волеизъявления истца, направившего через своего агента - ООО "Арт Кар", заявку на участие в процедуре торгов и предложившего свою цену за имущество.

Судом установлено, что истец в ходе проведения процедуры торгов ознакомлен с характеристиками продаваемого имущества; до заключения договора купли-продажи выезжал на место, ознакомился с состоянием приобретаемого здания и земельного участка путем их осмотра, что отражено в пункте 4 акта приема-передачи от 02.03.2022, по качеству, техническим характеристикам, конструктивным элементам, планировке и площади покупаемого имущества претензий не высказал; договор купли-продажи, и акт приема-передачи к договору подписаны истцом без возражений, замечаний и оговорок; цена продажи определялась в целом за объект, а не за 1 кв. м его площади.

Требований о признании договора недействительным истцом не заявлено, договор в судебном порядке недействительным не признан.

Доказательств расторжения договора материалы дела не содержат.

Проведенные торги истцом также не оспаривались.

Недобросовестность ответчика при заключении договора судом не установлена.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции.

При этом, отклоняя доводы истца, указал, что договор купли-продажи имущества от 02.03.2022 N 2022/Д377/114 заключен по итогам проведения торгов и по цене, предложенной истцом в заявке (коммерческом предложении); истец ознакомился с извещением и закупочной документацией, размещенной на сайте B2B-Center.

ООО "Арт Кар" подавал от имени истца заявку на участие в торгах и ценовое предложение истца, соответственно, не мог не видеть, что в закупочной документации и характеристиках продаваемого имущества площадь здания указана 279,6 кв. м.

Истец имел возможность заявить о несоответствии размера площади в закупочной документации и договоре, однако подписал договор купли-продажи без протокола разногласий и принял имущество по акту приема-передачи без замечаний.

Судом апелляционной инстанции признана несостоятельной ссылка истца, что судом не установлен факт допущения кадастровой ошибки и Росреестр не бы привлечен к участию в деле в

качестве третьего лица, поскольку законные интересы Росреестра не затрагиваются в ходе рассмотрения данного дела, а допущенная техническая ошибка в выписке ЕГРН усматривается из представленных суду документов.

Переоценка доказательств не входит в компетенцию суда кассационной инстанции в соответствии с главой 35 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

По результатам рассмотрения кассационной жалобы суд кассационной инстанции приходит к выводу, что обжалуемые судебные акты основаны на полном и всестороннем исследовании имеющихся в деле доказательств, приняты с соблюдением норм материального и процессуального права, в связи с чем на основании пункта 1 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат оставлению без изменения.

Доводы кассационной жалобы не содержат фактов, которые не были проверены и не учтены судом при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, они являлись предметом исследования суда и по существу направлены на переоценку имеющихся в материалах дела доказательств и изложенных выше обстоятельств, установленных судом, что не недопустимо в кассационной инстанции в силу статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьями 286, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Поволжского округа

постановил:

решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 10.04.2023 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.06.2023 по делу N А65-31292/2022 оставить без изменений, кассационную жалобу - без удовлетворения.

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

Председательствующий судья
Р.А.НАФИКОВА

Судьи
И.Р.НАГИМУЛЛИН
Ф.В.ХАЙРУЛЛИНА
