

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Учебная, д. 51, г. Омск, 644024; тел./факс (3812) 31-56-51/53-02-05; <http://omsk.arbitr.ru>, <http://my.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

город Омск
12 мая 2023 года

№ дела
А46-21719/2022

Резолютивная часть решения объявлена 03 мая 2023 года
Решение изготовлено в полном объеме 12 мая 2023 года

Арбитражный суд Омской области в составе судьи Малявиной Е.Д. при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Бубенцовой Д.Л., секретарем судебного заседания Паничкиной М.А., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «Стоун» (ИНН 6316186169, ОГРН 1136316004714) к акционерному обществу «Продовольственная корпорация «ОША» (ИНН 5528011313, ОГРН 1025501857864) в лице конкурсного управляющего Глустенкова Игоря Валентиновича об обязанности произвести уборку строительного-бытового мусора, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 55:20:120701:627 по адресу: Омская обл., Омский р-н, с/п Морозовское, в случае неисполнения решения суда в течение десяти дней с момента вступления решения суда в законную силу предоставить обществу с ограниченной ответственностью «Стоун» право произвести уборку строительного-бытового мусора с правом взыскания расходов понесенных истцом на устранение мусорных куч с ответчика, а также в случае неисполнения решения суда в течение десяти дней с момента вступления решения суда в законную силу взыскать с ответчика в пользу общества с ограниченной ответственностью «Стоун» денежную сумму в размере 1% от общей суммы кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 55:20:120701:627 за каждый день просрочки,

с участием в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Веретенко Владимира Константиновича, при участии в судебном заседании:

от истца – Былинкина С.В. по доверенности от 26.12.2022, личность удостоверена паспортом, представлен диплом, участвует с использованием средств веб-конференции,

от ответчика – Популо А.В. по доверенности от 01.07.2022, личность удостоверена паспортом, представлен диплом, участвует с использованием средств веб-конференции,

от третьего лица – Даниленко С.А. по доверенности от 21.01.2021, личность удостоверена паспортом, представлен диплом,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Стоун» (далее – ООО «Стоун») обратилось в Арбитражный суд Омской области с иском к акционерному обществу «Продовольственная корпорация «ОША» (далее – АО «ПК «ОША») в лице конкурсного управляющего Глустенкова Игоря Валентиновича (далее – конкурсный управляющий) об обязанности произвести уборку строительного-бытового мусора, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 55:20:120701:627 по адресу: Омская обл., Омский р-н, с/п Морозовское.

В обоснование исковых требований истцом указано, что по договору купли-продажи № 85881-ОАОФ/8 от 29.07.2022 ответчик передал в собственность ООО «Стоун» земельный участок с кадастровым номером 55:20:120701:627, имеющий существенный

недостаток в виде 113 куч строительного-бытового мусора, расположенного на указанном участке.

Ответчик представил в материалы дела отзыв на исковое заявление, в котором иски требования не признал, указал на осведомленность истца о состоянии участка и его характеристиках.

В письменных пояснениях ООО «Стоун» сослалось на недобросовестность действий конкурсного управляющего, отсутствие в тендерной документации указаний на недостатки товара (спорного земельного участка), а также на отсутствие возможности отказаться от заключения договора в силу положений пункта 421 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и пункта 38 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора».

На основании статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) протокольным определением от 11.01.2023 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Веретенко Владимира Константиновича, который в отзыве на исковое заявление поддержал позицию ответчика, указал на соблюдение конкурсным управляющим должника требований Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) при реализации имущества должника путем проведения торгов, а также на наличие у истца возможности ознакомиться с имуществом, подлежащим продаже на торгах, в том числе путем осмотра спорного земельного участка.

В судебном заседании 26.04.2023 представитель ООО «Стоун» заявил об уточнении исковых требований и просил суд обязать АО «ПК «ОША» в лице конкурсного управляющего Глустенкова Игоря Валентиновича в течение десяти календарных дней с момента вступления в законную силу решения суда за свой счет и своими силами произвести уборку 113 куч строительного-бытового мусора, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 55:20:120701:627 по адресу: Омская область, р-н Омский, с/п Морозовское, в случае неисполнения решения суда в течение десяти дней с момента вступления решения суда в законную силу предоставить ООО «Стоун» право произвести уборку 113 куч строительного-бытового мусора, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 55:20:120701:627 с правом взыскания расходов понесенных истцом на устранение мусорных куч с ответчика, а также в случае неисполнения решения суда в течение десяти дней с момента вступления решения суда в законную силу взыскать с ответчика в пользу ООО «Стоун» денежную сумму в размере 1% от общей суммы кадастровой стоимости земельного участка с кадастровым номером 55:20:120701:627 за каждый день просрочки.

На основании статьи 49 АПК РФ суд принял к рассмотрению уточненное исковое заявление.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования, представители ответчика и третьего лица возражали против удовлетворения иска.

Изучив материалы дела, выслушав представителей лиц, участвующих в деле, суд установил следующие обстоятельства.

Решением Арбитражного суда Омской области от 22.12.2020 года по делу № А46-1612/2019 АО «ПК «ОША» признано несостоятельным (банкротом), в отношении должника введена процедура конкурсного производства.

Определением Арбитражного суда Омской области от 30.08.2021 по делу № А46-1612/2019 конкурсным управляющим должника АО «ПК «ОША» утвержден Глустенков Игорь Валентинович.

Из сведений, размещенных в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (далее - ЕФРСБ), следует, что 29.04.2022 конкурсным управляющим АО «ПК «ОША»

опубликовано сообщение № 8692993 о проведении торгов по продаже имущества должника в виде открытого аукциона, в качестве лота № 8 указан земельный участок с кадастровым номером 55:20:120701:627, площадью 322 579 кв.м., категория земли: земли сельскохозяйственного назначения.

Согласно сообщению № 9006237 от 16.06.2022 в отношении лота № 8 торги состоялись, победителем торгов в отношении лота № 8 признано ООО «Стоун».

29.07.2022 между ООО «Стоун» (покупатель) и АО «ПК ОША» в лице конкурсного управляющего Глустенкова Игоря Валентиновича (продавец) заключен договор купли-продажи № 85881-ОАОФ/8 (далее – Договор), согласно которому продавец обязуется передать в собственность, а покупатель оплатить и принять в соответствии с условиями настоящего договора имущество, входящее в состав лота № 8 - земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, площадь 322 579 кв.м, кадастровый номер 55:20:120701:627 (далее – имущество, земельный участок).

Общая стоимость имущества определена по результатам торгов и составляет 12 066 150 руб. (пункт 2.1 Договора).

Земельный участок передан продавцом покупателю по акту приема-передачи к Договору (начато 29.08.2022, окончено 01.09.2022).

В пункте 3 акта приема-передачи к Договору указано, что сторонами совместно при приеме-передачи произведен осмотр имущества, в результате которого выявлено, что на земельном участке произрастает растение, похожее на коноплю, вперемешку с иной сорной травой, также на обследуемом земельном участке находятся кучи строительно-бытового мусора. Мусор заkoordinирован кадастровым инженером. Заключение кадастрового инженера прилагается к акту приема-передачи.

Из заключения кадастрового инженера общества с ограниченной ответственностью «Региональный Кадастровый Центр «Земля» С.А. Вахрамеева № 67 от 01.09.2022 следует, что на земельном участке с кадастровым номером 55:20:120701:627 установлено наличие мусорных куч в количестве 113 штук; от площади земельного участка с кадастровым номером 55:20:120701:627 площадь мусорных куч составляет 1,2%.

14.09.2022 в адрес конкурсного управляющего АО «ПК ОША» Глустенкова И.В. истец направил претензию с требованием об освобождении земельного участка от мусора.

Неисполнение АО «ПК ОША» в лице конкурсного управляющего Глустенкова И.В. требований истца в добровольном порядке послужило основанием для обращения ООО «Стоун» в арбитражный суд с настоящим исковым заявлением.

Оценив представленные доказательства в совокупности и взаимной связи, суд приходит к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований, исходя из следующего.

Между сторонами возникли вытекающие из договора купли-продажи обязательственные правоотношения, регулируемые главой 30 ГК 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) (пункт 1 статьи 454 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 549 ГК РФ по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130 ГК РФ).

Пунктами 1, 2 статьи 556 ГК РФ установлено, что передача недвижимости продавцом и принятие ее покупателем осуществляются по подписываемому сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Принятие покупателем недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости, в том числе в случае, когда такое несоответствие оговорено в

документе о передаче недвижимости, не является основанием для освобождения продавца от ответственности за ненадлежащее исполнение договора.

В соответствии с пунктом 5 статьи 454 ГК РФ к отдельным видам договора купли-продажи (розничная купля-продажа, поставка товаров, поставка товаров для государственных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости, продажа предприятия) положения, предусмотренные настоящим параграфом, применяются, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об этих видах договоров.

В силу статьи 469 ГК РФ 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.

Если законом или в установленном им порядке предусмотрены обязательные требования к качеству продаваемого товара, то продавец, осуществляющий предпринимательскую деятельность, обязан передать покупателю товар, соответствующий этим обязательным требованиям.

На основании пункта 1 статьи 470 ГК РФ товар, который продавец обязан передать покупателю, должен соответствовать требованиям, предусмотренным статьей 469 настоящего Кодекса, в момент передачи покупателю и в пределах разумного срока должен быть пригодным для целей, для которых товары такого рода обычно используются.

В силу статьи 557 ГК РФ в случае передачи продавцом покупателю недвижимости, не соответствующей условиям договора продажи недвижимости о ее качестве, применяются правила статьи 475 настоящего Кодекса, за исключением положений о праве покупателя потребовать замены товара ненадлежащего качества на товар, соответствующий договору.

Пунктами 1, 2 статьи 475 ГК РФ предусмотрено, что если недостатки товара не были оговорены продавцом, покупатель, которому передан товар ненадлежащего качества, вправе по своему выбору потребовать от продавца: соразмерного уменьшения покупной цены; безвозмездного устранения недостатков товара в разумный срок; возмещения своих расходов на устранение недостатков товара; в случае существенного нарушения требований к качеству товара (обнаружения неустранимых недостатков, недостатков, которые не могут быть устранены без несоразмерных расходов или затрат времени, или выявляются неоднократно, либо проявляются вновь после их устранения, и других подобных недостатков) покупатель вправе по своему выбору: отказаться от исполнения договора купли-продажи и потребовать возврата уплаченной за товар денежной суммы; потребовать замены товара ненадлежащего качества товаром, соответствующим договору.

Согласно пункту 1 статьи 476 ГК РФ продавец отвечает за недостатки товара, если покупатель докажет, что недостатки товара возникли до его передачи покупателю или по причинам, возникшим до этого момента.

Таким образом, именно покупатель должен доказать, что ему продан товар ненадлежащего качества.

В соответствии со статьей 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В обоснование заявленных требований истец ссылался на то, что на спорном земельном участке расположены 113 куч строительного-бытового мусора, что, по его мнению, препятствует проезду и ведению хозяйственной деятельности, целевому использованию земельного участка. О наличии мусора на приобретаемом земельном участке истцу не было известно, указанное обстоятельство было установлено при приемке товара, после проведения торгов и заключения договора. При этом сообщение о

проведении электронных торгов и об описании лота № 8 не содержало сведений о характеристиках и состоянии земельного участка.

Действительно, как указал истец, не в аукционной документации, ни в проекте договора купли-продажи, ни в заключенном между сторонами договоре купли-продажи не содержится информации о том, что на спорном земельном участке расположены кучи мусора.

Факт наличия мусора на земельном участке ответчиком не оспорен, при этом ответчик пояснил, что с момента возбуждения в отношении АО «ПК «ОША» дела о банкротстве и введения конкурсного производства (2020 год) должник не осуществляет сельскохозяйственную деятельность, не использовал спорный земельный участок по назначению.

При фактической приемке земельного участка истец установил наличие на нем мусора, однако от подписания акта приема-передачи не отказался, то есть согласился принять имущество в существующем виде (с наличием мусора).

Между тем, согласно сведениям, размещенным на ЕФРСБ, сообщение о проведении торгов, в том числе в отношении спорного имущества, было опубликовано 29.04.2022. В сообщении конкурсным управляющим должника было указано на возможность, в том числе согласования порядка осмотра имущества, указано, что осмотр имущества производится по месту фактического нахождения в рабочие дни, указаны контактные телефон и адрес электронной почты для согласования.

16.06.2022 состоялись торги.

Таким образом, в период с момента объявления торгов и до момента определения победителя у истца было достаточно времени для того чтобы осмотреть спорный земельный участок, запросить фотографии, информацию о его состоянии, о характеристиках имущества.

В свою очередь, истец осмотр участка не произвел, что подтвердил в судебном заседании представитель ООО «Стоун», в связи с чем суд приходит к выводу о том, что при приобретении земельного участка истец не проявил достаточную степень заботливости и осмотрительности, которая от него требовалась.

Кроме того, продавцом спорного имущества является предприятие – банкрот, имущество продается на торгах, вся информация о финансовом состоянии должника и его текущем положении размещена на ЕФРСБ, в связи с чем истец мог установить то обстоятельство, что ответчик не ведет сельскохозяйственную деятельность, не предпринимает меры к сохранению земельного участка, не сдает его в аренду, что, в свою очередь, свидетельствует о том, что участок может оказаться не пригодным для использования по целевому назначению.

Действующее законодательство в сфере банкротства не определяет понятие аукционной документации. Пункт 9 статьи 110 Закона о банкротстве устанавливает, что организатор торгов должен обеспечить возможность ознакомления с подлежащим продаже на торгах имуществом должника и имеющимися в отношении этого имущества правоустанавливающими документами, в том числе путем осмотра, фотографирования указанного имущества и копирования указанных правоустанавливающих документов.

Учитывая тот факт, что покупателем приобреталось имущество банкрота, о чем последний не мог не знать, оценка технического состояния товара должна была производиться покупателем перед заключением договора купли-продажи путем непосредственного осмотра объектов недвижимости, как это указано в пункте 9 статьи 110 Закона о банкротстве.

ООО «Стоун» являясь субъектом предпринимательской деятельности, в соответствии со статьёй 2 ГК РФ осуществляет предпринимательскую деятельность на свой риск, а, следовательно, должно и могло предположить и оценить возможность отрицательных последствий такой деятельности, в том числе при нереализации предоставленных законом прав.

По общему правилу статьи 2 ГК РФ гражданское законодательство регулирует отношения между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, или с их участием, исходя из того, что предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг.

Из протокола о результатах проведения торгов № 85881-ОАОФ/8 от 14.06.2022 следует, что начальная цена продажи имущества определена в размере 771 000 руб. От истца предложение о цене заявлено в размере 12 066 150 руб., по которой и был заключен договор.

Имущество было приобретено на аукционе, то есть истец самостоятельно, добровольно повлиял на установление конечной цены, которая и была закреплена в договоре. Заявляя иск об устранении недостатков путем обяания продавца – ответчика произвести уборку строительного мусора, истец недобросовестно пытается «улучшить» качество приобретенного товара.

Как было указано ранее, возможность осмотреть имущество и оценить его качество до заключения договора купли-продажи была предоставлена покупателю и никак не ограничивалась, документов, подтверждающих отсутствие возможности провести осмотр земельного участка, истцом в материалы дела не представлено.

При таких обстоятельствах суд приходит к выводу о том, что требования ООО «Стоун» удовлетворения не подлежат.

Руководствуясь статьями 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

РЕШИЛ:

в удовлетворении иска отказать.

Решение может быть обжаловано через Арбитражный суд Омской области в Восьмой арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения.

Судья

Е.Д. Малявина