

Некоторые примеры судебной практики ФАС Западно- Сибирского округа по спорам, связанным с договором купли-продажи

Электроснабжение

1. В случае заключения заказчиком договора оказания услуг по передаче электроэнергии со смежной сетевой организацией, сети которой присоединены к конечным потребителям, при действующей схеме тарифно-договорной модели, установленной приказом Региональной энергетической комиссии (РЭК), соответствующий договор с исполнителем не является расторгнутым, основания для прекращения обязательств по его исполнению не возникают.

Гарантирующий поставщик (заказчик) в интересах обслуживаемых потребителей электрической энергии заключил с межрегиональной распределительной сетевой организацией (исполнителем) договор оказания услуг по передаче электрической энергии.

Исполнитель, ссылаясь на наличие у гарантировавшего поставщика задолженности за услуги, оказанные по данному договору, обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика задолженности.

Суды первой и апелляционной инстанций отказали в удовлетворении иска.

Истец в спорный период не оказывал ответчику услуги по передаче электрической энергии в отношении точек поставки потребителей, присоединенных к сетям ООО «М.» (смежная сетевая организация, сети которой присоединены к конечным потребителям).

Поскольку между гарантировавшим поставщиком и ООО «М.» заключен договор возмездного оказания услуг в отношении спорных точек поставки, в связи с чем соответствующий договор в отношении этих же точек поставки между исполнителем и ООО «М.» считается расторгнутым, исполнение со стороны межрегиональной распределительной сетевой организации не производилось.

При отсутствии соответствующего договора между двумя сетевыми организациями исполнитель не может считаться лицом, которое оказало услуги по передаче электрической энергии в отношении потребителей, присоединенных к электрическим сетям ООО «М.».

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты.

Договор оказания услуг по передаче электрической энергии является публичным договором.

Услуги по передаче электрической энергии предоставляются на основании договоров оказания услуг по передаче электрической энергии, заключаемых потребителями самостоятельно либо в их интересах обслуживающими гарантировщиками поставщиками.

Гарантирующие поставщики заключают с сетевыми организациями договоры оказания услуг по передаче электрической энергии в отношении точек поставки обслуживаемых ими потребителей, если условиями договоров, заключенных ими с потребителями, предусмотрено обеспечение оказания услуг по передаче электрической энергии в интересах и за счет потребителя.

Между гарантировщиком поставщиком и исполнителем заключен договор, в том числе и в отношении потребителей, сети которых имеют технологическое присоединение к сетям ООО «М.». На момент рассмотрения дела этот договор не расторгнут, не признан недействительным, до спорного периода исполнялся сторонами.

К отношениям сторон об основаниях, условиях и порядке изменения договора подлежат применению правила ст. 450—452 ГК РФ, из содержания которых не усматривается, что в случае заключения одной из сторон договора с иным лицом о том же предмете договор является расторгнутым.

Сетевые организации рассчитываются между собой за оказанные услуги по передаче электрической энергии на основании индивидуальных тарифов.

Сетевыми организациями в РЭК представлены документы, подтверждающие существование схемы отношений по оказанию данных услуг, с целью формирования тарифов, устанавливаемых исключительно для расчетов между конкретной парой смежных сетевых организаций.

На основании представленных документов РЭК определены пары смежных организаций и установлен индивидуальный тариф для расчетов между исполнителем и ООО «М.».

Следовательно, заключение гарантировщиком поставщиком договора со смежной сетевой организацией при действующей схеме тарифно-договорной модели, установленной приказом РЭК, не является обстоятельством, указывающим на невозможность исполнения договора и прекращение обязательств по его исполнению.

2. Применение свободных (нерегулируемых) цен при расчетах стоимости потребленной электроэнергии на основании п. 106, 109 Правил функционирования розничных рынков электрической энергии, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 31.08.2006 № 530 (далее — Правила № 530), в период после принятия Федерального закона от 04.11.2007 № 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с осуществлением мер по реформированию Единой энергетической системы России» (далее — Закон № 250-ФЗ) является обязательным и без внесения соответствующих изменений в действующий договор.

Между энергоснабжающей организацией (далее — ЭСО) и заказчиком заключен муниципальный контракт, по условиям которого ЭСО обязалась подавать заказчику электрическую энергию, качество которой соответствует требованиям технических регламентов, в сроки и на условиях, предусмотренных данным контрактом; заказчик обязался оплачивать фактически полученное за расчетный период количество электрической энергии в установленном контрактом порядке.

По условиям контракта расчет за электроэнергию производится в соответствии с порядком определения цены, установленным согласно положениям действующих на момент оплаты федеральных законов, иных нормативных актов, а также актов уполномоченных органов власти в области государственного регулирования тарифов.

ЭСО в период с ноября 2007 г. по сентябрь 2008 г. поставляла электрическую энергию, которую муниципальный заказчик оплатил на основании выставленных ЭСО счетов-фактур в полном объеме по регулируемым ценам.

Определив часть объема электрической энергии по нерегулируемым (свободным) ценам, рассчитанным в порядке, предусмотренном разделом VII Правил № 530, ЭСО дополнительно направила муниципальному заказчику счета-фактуры и акты выполненных работ (оказанных услуг) на потребленную электрическую энергию в указанный период.

Поскольку заказчиком потребленная электроэнергия по нерегулируемым ценам за период с ноября 2007 г. по сентябрь 2008 г. не была оплачена, ЭСО обратилась в арбитражный суд с иском о взыскании задолженности.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о неправомерности расчета стоимости поставленной электроэнергии по нерегулируемым ценам и отказали в удовлетворении исковых требований.

Руководствуясь ч. 1, 4.1, 5 ст. 9 Федерального закона от 31.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», суды исходили из неизменности цены поставляемой по муниципальному контракту электроэнергии. Если муниципальным контрактом применение нерегулируемых цен не предусмотрено, установленная условиями контракта цена является твердой и изменению не подлежит.

Суд кассационной инстанции судебные акты отменил.

После принятия Федерального закона от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» в редакции Закона от 04.11.2007 № 250-ФЗ применение свободных (нерегулируемых) цен при расчетах стоимости потребленной электроэнергии на основании п. 106, 109 Правил № 530 обязательно.

Поскольку объем потребленной электроэнергии ответчиком не оспаривался, а расчет задолженности произведен в соответствии с положениями п. 106 и 109 Правил № 530 с учетом рассчитанных ЭСО предельных уровней нерегулируемых цен на розничных рынках в соответствующий период, задолженность подлежит взысканию с ответчика в пользу истца в полном объеме.

3. Факт включения в тариф комиссионного вознаграждения за сбор платежей с покупателей электрической энергии сам по себе не свидетельствует об обязанности гарантировавшего поставщика выплатить это вознаграждение управляющей компании.

В целях предоставления жильцам многоквартирных домов коммунальных услуг по электроснабжению управляющей компанией заключено соглашение о приобретении у гарантировавшего поставщика электрической энергии.

Кроме того, между указанными организациями заключено соглашение, по условиям которого управляющая компания оплачивает электрическую энергию и мощность, неустойки в случае нарушения условий данного соглашения и принимает к расчету тарифы, установленные соглашением.

Названным соглашением не предусмотрена выплата вознаграждения за сбор платежей с покупателей электрической энергии.

Для сбора коммунальных платежей управляющей компанией заключен договор с расчетно-кассовым центром города (далее — РКЦ).

В соответствии с данным договором управляющая компания произвела расчет за оказанные РКЦ услуги.

Управляющая компания обратилась в арбитражный суд с иском к гарантировавшему поставщику о взыскании неосновательного обогащения в виде незаконно сбереженных денежных средств.

Иск мотивирован тем, что затраты, необходимые для сбора с граждан-потребителей платежей за полученную электроэнергию, понесены управляющей компанией в пользу гарантировавшего поставщика и подлежат возмещению.

Судами первой и апелляционной инстанций в удовлетворении исковых требований отказано.

Согласно п. 1 ст. 1102 ГК РФ 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), за исключением случаев, предусмотренных ст. 1109 настоящего Кодекса.

Управляющая компания как абонент приобретает по договору энергоснабжения коммунальные ресурсы у ресурсоснабжающей организации и предоставляет коммунальные услуги собственникам помещений.

Поскольку в представленных соглашениях между сторонами отсутствует условие о выплате управляющей компании вознаграждения за услуги по приему и учету платежей от населения, истец обязан производить оплату полной стоимости коммунального ресурса и не вправе требовать вознаграждение за сбор платежей.

Сбор с населения платы за электроэнергию является обязанностью управляющей компании, возложенной законом, договором управления, соглашением с гарантированным поставщиком и не должен расцениваться как действие в чужом интересе.

Кроме того, из ст. 544 ГК РФ, ст. 1, 5 Федерального закона от 14.04.1995 № 41-ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации», п. 57.1 Основ ценообразования, п. 10 «Методических указаний по расчету регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке», утвержденных приказом Федеральной службы по тарифам России от 06.08.2004 № 20-э/2, не следует, что включенные в тариф на электроэнергию для гарантированного поставщика расходы на выплату комиссионного вознаграждения за сбор платежей с покупателей электрической энергии подлежат выплате управляющей компании.

4. В отсутствие общедомового прибора учета количество поставленной в многоквартирный жилой дом электрической энергии (в том числе для энергоснабжения общего имущества многоквартирного дома) должно определяться исходя из норматива потребления соответствующей коммунальной услуги.

Энергосбытовая компания обратилась в суд с иском к жилищно-строительному кооперативу (ЖСК) о взыскании задолженности за потребленную электрическую энергию.

Иск мотивирован неисполнением ответчиком обязанности оплаты поставленной по договору купли-продажи электрической энергии и обоснован положениями ст. 309, 310, 422, 426, 544 ГК РФ и 157 Жилищного кодекса РФ.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом кассационной инстанции, иск удовлетворен.

Судом установлено, что истец поставил ответчику электрическую энергию в необходимом количестве и выставил для ее оплаты счета-фактуры. Общедомовой прибор учета электрической энергии в одном из домов отсутствует. Оплату электроснабжения жилых помещений жильцы дома производят самостоятельно.

Истец произвел расчет задолженности ответчика в соответствии с нормативами потребления коммунальных услуг по электроснабжению населения при отсутствии приборов учета.

Доказательства оплаты поставленной электрической энергии в материалы дела не представлены.

В соответствии с ч. 1 ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии — из нормативов потребления коммунальных услуг.

В соответствии с подп. «б» п. 19 Правил о порядке предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 (далее — Правила № 307), при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилых помещениях определяется для электроснабжения исходя из количества граждан, проживающих в жилом помещении (квартире, жилом доме), норматива потребления соответствующей коммунальной услуги и тарифа на соответствующий коммунальный ресурс.

Следовательно, произведенный истцом расчет задолженности является правомерным.

5. Величина заявленной мощности является определяющей при установлении объема обязательств и оплате услуг по передаче электрической энергии.

Между сетевой компанией (исполнителем) и обществом (заказчиком) заключен договор оказания услуг по передаче электрической энергии и мощности.

Сетевой компанией было направлено обществу дополнительное соглашение, предусматривающее внесение изменений в данный договор.

Сторонами в досудебном порядке согласие относительно редакции отдельных пунктов дополнительного соглашения и приложений к указанному договору достигнуто не было.

Сетевая компания обратилась в арбитражный суд с иском к обществу о внесении изменений в отдельные пункты договора.

Действующим законодательством установлено, что величина заявленной мощности определяется в соглашении между сторонами.

Величина заявленной мощности является существенным условием договора оказания услуг. Величина заявленной мощности определяется в отношении каждой точки присоединения и не может превышать присоединенную мощность (ст. 544 ГК РФ).

Применение в договоре на оказание услуг величины заявленной, а не фактической мощности обусловлено обязанностью сетевой организации обеспечить возможность потребителя ее услуг всей (пределной величины) заявленной мощности в любой момент в течение всего срока действия договора.

РЭК утвержден и введен в действие с 01.01.2010 тариф на передачу электрической энергии, при расчете тарифа использована заявленная мощность потребителей.

Решение тарифного органа, которым утвержден тариф, образованный с учетом ставки на содержание сетей и заявленной мощности, является основным документом, регулирующим отношения.

С учетом подп. «а» п. 14 Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861, величина фактически использованной мощности учитывается при определении стоимости услуг лишь в случае неоднократного превышения заявленной мощности, а действующее гражданское законодательство не содержит императивных норм, устанавливающих, что оплате подлежит исключительно фактически потребленный объем электрической мощности.

Положения пунктов о порядке определения и расчета оказанной услуги по величине заявленной мощности наиболее полно отражают содержание регулируемых правоотношений, соответствуют правовым актам и исполнимы сторонами.

6. Энергоснабжающая (энергосбытовая) организация должна доказать факт нарушения покупателем установленного порядка учета электрической энер-

гии (искажения данных о фактическом объеме потребления электрической энергии), покупатель — отсутствие своей вины в нарушении порядка учета электрической энергии.

Арбитражными судами первой и апелляционной инстанций удовлетворен иск ЭСО к обществу (покупателю, абоненту) о взыскании задолженности за потребленную электрическую энергию с нарушением установленного договором энергоснабжения порядка учета электрической энергии со стороны покупателя, выразившимся во вмешательстве в работу соответствующего прибора учета.

Суды руководствовались ст. 539, 544 ГК РФ, Правилами № 530, условиями договора и исходили из доказанности факта нарушения установленного порядка учета электрической энергии со стороны покупателя.

Статьями 539, 543 ГК РФ обязанность по обеспечению безопасности эксплуатации находящихся в ведении абонента энергетических сетей и исправности используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии, возложена на абонента.

Аналогичные положения предусмотрены условиями договора.

Представители ЭСО провели проверку учета электрической энергии в арендованном ответчиком помещении, в результате которой обнаружены неисправности прибора учета.

Данное нарушение было зафиксировано в акте и явилось основанием для расчета ЭСО количества безучетного потребления ответчиком.

Суды пришли к выводу о доказанности факта нарушения ответчиком обязательств по обеспечению сохранности прибора учета и правомерном осуществлении ЭСО перерасчета безучетно потребленной электрической энергии.

Ссылка заявителя на то, что акт является недостоверным доказательством, поскольку в нем отсутствуют объяснения представителя потребителя, судами отклонена.

Ответчиком не представлены доказательства отсутствия своей вины в нарушении порядка учета электрической энергии.

7. Если прибор учета электроэнергии с истекшим сроком поверки был признан пригодным к применению на дату составления акта о неучтенном потреблении, требование о взыскании с потребителя задолженности за безучетное потребление энергии неправомерно.

Гарантирующий поставщик обратился в арбитражный суд с иском к государственному заказчику (потребителю) о взыскании задолженности за безучетное потребление электрической энергии.

Требование гарантировавшего поставщика мотивировано ненадлежащим исполнением потребителем обязательства по государственному контракту на энергоснабжение в связи с безучетным потреблением электроэнергии согласно акту проверки прибора учета.

Решением суда в удовлетворении иска отказано.

Суд первой инстанции посчитал, что использование потребителем прибора учета с истекшим сроком госпроверки не повлияло на правильность показаний определения количества полученной энергии в спорный период.

Апелляционным судом решение суда отменено, принят новый судебный акт об удовлетворении иска.

Суд апелляционной инстанции сделал вывод о безучетном потреблении ответчиком электрической энергии в связи с несоблюдением срока периодической поверки средства измерения.

Суд округа отменил постановление апелляционного суда исходя из следующего.

При проведении сетевой организацией проверки составлен акт о неучтенном потреблении администрацией электрической энергии с указанием на истечение установленного Госстандартом срока периодической поверки счетчика электрической энергии.

На основании этого акта гарантировавший поставщик по расчетному листу предъявил дополнительно начисленную плату за безучетное потребление с даты проведения последней поверки, исчисленную как разницу между выявленным объемом безучетного потребления и оплаченного потребителем количества электрической энергии за указанный период.

Впоследствии свидетельством о поверке счетчик электрической активной энергии признан пригодным к применению, актом о проведении ревизии средство измерения признано пригодным для применения расчетов и на дату составления акта о неучтенном потреблении.

Сведения о расчетах за указанный период времени подтверждают надлежащее проведение потребителем оплаты за потребленную электрическую энергию по данному прибору учета. Доказательства замены этого средства измерения также отсутствуют.

Поскольку счетчик, на котором было выявлено истечение срока поверки, объективно фиксировал объем потребления администрацией электрической энергии, требование истца о взыскании платы за безучетное потребление электрической энергии неправомерно.

8. Нарушение целостности пломбы на приборе учета влечет невозможность принятия во внимание показаний, определенных этим прибором учета.

ЭСО и предприниматель заключили договор энергоснабжения, по условиям которого энергоснабжающая организация приняла на себя обязательство поставлять покупателю электрическую энергию, качество которой соответствует требованиям технических регламентов и государственных стандартов, в сроки и на условиях, предусмотренных данным договором.

Стороны согласовали способы расчета безучетного потребления и предусматривали, что срыв пломб госпроверителя и/или энергоснабжающей организации относится к случаям, при которых учет электрической энергии является нерасчетным.

ЭСО обратилась в арбитражный суд с иском к индивидуальному предпринимателю о взыскании задолженности по оплате безучетного потребления электрической энергии и неустойки за нарушение сроков оплаты.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены частично.

Ссылаясь на ст. 543, 544 ГК РФ, п. 152 Правил № 530, суд сделал вывод о том, что имеет место срыв пломбы на шкафу расчетного прибора, и отклонил доводы ответчика о том, что нарушение целостности пломбы произошло не по его вине.

Апелляционным судом решение отменено, в удовлетворении иска отказано.

Суд пришел к выводу о том, что нарушение целостности пломбы на приборе учета электроэнергии произведено в результате действий подразделения истца, в связи с чем вина в этих действиях ответчика отсутствует. Следовательно, отсутствуют основания для оплаты ответчиком безучетного потребления электрической энергии.

Суд кассационной инстанции отменил постановление апелляционного суда.

Порядок расчетов за энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон. Согласно приказу Минэнерго России от 13.01.2003 № 6 «Об утверждении правил технической эксплуатации электроустановок потребителей» нарушение пломбы на расчетном счетчике, если это не вызвано действием непреодолимой силы, лишает законной силы учет электрической энергии, осуществляемый данным расчетным счетчиком.

В акте осмотра прибора учета содержится информация, отражающая техническое состояние прибора учета на момент проверки, которое не позволяет считать его расчетным. Письменные доказательства, опровергающие сведения, содержащиеся в данном акте, в материалы дела не представлены.

Суд апелляционной инстанции, сделав вывод об отсутствии вины абонента в нарушении целостности пломбы, исходя из предмета и основания иска должен был проверить, оплатил ли абонент объем потребленной электрической энергии, а также соответствует ли расчет истца, в котором определен объем электрической энергии, Правилам № 530 и условиям договора применительно к тому, что прибор учета не является расчетным, но в этом отсутствует вина абонента.

Без установления указанных обстоятельств выводы суда об отсутствии задолженности абонента и, как следствие, об отказе в иске, являются преждевременными, поскольку нарушение целостности пломбы на расчетном приборе учета лишает учет законной силы, и вследствие этого объем потребленной ответчиком электрической энергии должен быть определен способом, отличным от того, когда неисправность прибора учета отсутствует.

Водоснабжение и водоотведение

9. При доказанности истцом необходимости в потреблении воды и передаче сточных вод, возможности реализации такой потребности только с использованием сетей другого лица требование о понуждении к заключению договора на передачу питьевой (технической) воды и прием сточных вод подлежит удовлетворению.

По договору купли-продажи ООО «А.» приобрело у ООО «Ф.» часть отдельно стоящего нежилого здания (административно-бытовой комплекс). Другая его часть принадлежит на праве собственности ООО «К.».

Между ООО «К.» и ОАО «Н.» заключены договор на отпуск питьевой воды, по которому ООО «К.» является абонентом, и договор на прием и транзит бытовых сточных вод, по которому это же общество является субабонентом.

Необходимые энергопринимающие устройства и приборы находятся в помещениях ООО «К.».

Подача воды в помещения, принадлежащие ООО «А.», и прием сточных вод прекращены собственником части нежилого здания и не возобновлены.

ООО «А.» направило ООО «К.» проект договора на передачу питьевой (технической) воды и прием сточных вод, который возвращен без подписания с указанием на необходимость разработки и согласования с ООО «К.» технических проектов и согласования с энергоснабжающей организацией технических условий.

ООО «А.», считая уклонение ООО «К.» от заключения договора неправомерным, обратилось в арбитражный суд с иском об обязании ответчика заключить договор на передачу питьевой (технической) воды и прием сточных вод на условиях, изложенных в проекте договора.

Арбитражными судами первой и апелляционной инстанций в удовлетворении исковых требований отказано.

Суды пришли к выводу о том, что заключение договора в данном случае будет являться обременением собственника, а не теми обязанностями, которые организация должна осуществлять в отношении каждого по характеру своей деятельности; в проекте договора не определены существенные условия; истец не доказал невозможность подключения к сетям энергоснабжающей организации, а также наличие у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к ответчику.

Суд округа отменил судебные акты.

В соответствии с п. 17 и 88 «Правил пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в Российской Федерации», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 12.02.1999 № 167 (далее — Правила № 167), абонент обязан предоставлять субабонентам возможность присоединения к своим сетям, сооружениям и устройствам при наличии согласования с организацией водопроводно-канализационного хозяйства.

Из названных норм следует, что условиями для заключения договора между абонентом и субабонентом являются:

- наличие факта необходимости потребления энергии;
- отсутствие у лица возможности на получение энергии другим способом;
- согласие энергоснабжающей организации.

При этом положения п. 12, 13 Правил № 167, применяемые при заключении абонентского договора, не имеют обязательной силы при заключении договора между абонентом и субабонентом.

В рассматриваемом случае названные условия установлены судебными инстанциями.

ООО «А.» имеет необходимость в потреблении воды и передаче сточных вод, реализация такой потребности возможна только с использованием сетей ООО «К.», ОАО «Н.» не возражает на подключение субабонента.

При таких обстоятельствах требования истца о понуждении ответчика к заключению договора на передачу питьевой (технической) воды и прием сточных вод подлежат удовлетворению.

Следует принять условия договора, предложенные истцом. Судом учтено, что, отрицая возможность заключения договора, ответчик не представил свой вариант договора; прежний собственник помещений ответчика в течение длительного периода подавал воду в помещение истца и принимал стоки.

Вывод апелляционного суда о возможности судебного понуждения к заключению субабонентского договора является правильным.

10. В случае установления цены (тарифа) государственным уполномоченным органом для конкретного юридического лица она носит индивидуальный характер и не может использоваться как цена за аналогичный товар для другого юридического лица.

ОАО (энергоснабжающая организация) обратилось в арбитражный суд с иском к муниципальному общеобразовательному учреждению (школе) о взыскании задолженности за потребленную холодную воду для нужд горячего водоснабжения в период за июль—декабрь 2009 г. и процентов за пользование чужими денежными средствами.

В обоснование заявленного требования истец сослался на то, что между ОАО и школой заключен муниципальный контракт на пользование тепловой энергией в горячей воде; услуга «горячее водоснабжение» является комплексной и представляет собой технологический процесс, состоящий из поставки холодной воды до центрального теплового пункта и подогрева, передачи ОАО подготовленной воды для нужд горячего водоснабжения абоненту.

В связи с тем, что ОАО производит покупку холодной воды для нужд горячего водоснабжения у муниципального энергокомплекса, истец произвел доначисление ответчику за оказанную услугу за период июль—декабрь 2009 г.

Судами первой и апелляционной инстанций исковые требования удовлетворены.

Суды пришли к выводам о наличии обязательства ответчика, возникшего из контракта по оплате холодной воды в спорный период в предъявленном размере, и о правомерности применения истцом при расчете тарифов, утвержденных уполномоченными органами (администрацией города и РЭК).

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты по следующим основаниям.

По условиям контракта общество обязано подавать школе согласованное количество тепловой энергии на отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение, установленное на момент заключения контракта ориентировочно в соответствии с графиком ее подачи в течение срока действия данного контракта, а абонент обязан полностью и своевременно оплачивать принятую энергию по ценам и в порядке, определенным сторонами в условиях настоящего контракта.

Из акта разграничения владения и (или) эксплуатационной ответственности сторон за 2008 г. следует, что объект ответчика имеет присоединение к центральному тепловому пункту (ЦТП). Общество производит покупку холодной

воды для нужд горячего водоснабжения у другого юридического лица — муниципального энергокомплекса.

Полагая, что обязанность по оплате приобретенной им холодной воды возникла, соответственно, и у ответчика на основании заключенного между сторонами контракта, истец произвел доначисление за оказанную услугу. Однако школа оплату не произвела.

До 2008 г. указанное обязательство существовало у ответчика перед муниципальным энергокомплексом.

Из содержания условий контракта не усматривается согласование сторонами соответствующего условия об обязанности ответчика оплатить холодную воду для нужд горячего водоснабжения. Условия контракта предусматривают поставку истцом тепловой энергии в горячей воде ответчику. Тепловая энергия в горячей воде в данном случае выступает в качестве «законченного продукта», товара, который и был поставлен школе. При этом отношения общества со сторонними организациями не входят в предмет регулирования контракта.

Кроме того, в соответствии с условиями договора сторонами согласована цена на тепловую энергию и химически очищенную воду по тарифам, утвержденным в действующем порядке. Условия о цене холодной воды для нужд горячего водоснабжения ни договор, ни контракт не содержат.

Из письма Министерства регионального развития РФ от 23.05.2008 № 12529-АД/07 следует, что тарифы организаций коммунального комплекса на холодную воду, горячую воду и водоотведение согласно ч. 2 ст. 5 Федерального закона от 30.12.2004 № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» регулируют (устанавливают) органы местного самоуправления, а в случаях, указанных в ч. 5 ст. 4 Федерального закона № 210-ФЗ, — соответствующие органы исполнительной власти субъектов РФ.

Соответствующие тарифы для истца в спорный период не утверждены, применение им в рамках исполнения контракта тарифа, утвержденного для муниципального энергокомплекса, противоречит условиям указанного контракта.

При таких обстоятельствах оснований для удовлетворения иска о взыскании задолженности, процентов за пользование чужими денежными средствами не имеется.

11. Отсутствие письменного договора на отпуск холодной воды на нужды холодного водоснабжения не освобождает потребителей услуг от оплаты.

В отсутствие письменного договора энергосбытовая организация (ЭСО) осуществляла отпуск холодной воды на нужды водоснабжения для реализации гражданам жилищного фонда, обслуживаемого Управляющей компанией.

Неоплата оказанных услуг по водоснабжению послужила основанием для обращения ЭСО в арбитражный суд с иском о взыскании с Управляющей компании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами.

Решением суда первой инстанции исковые требования удовлетворены частично.

Суд руководствовался ст. 395, 438, 539, 544 ГК РФ, нормами ЖК РФ, Правилами № 307, постановлениями администрации города и исходил из обязанности ответчика оплатить холодную воду, отпущенную истцом на водоснабжение жилых домов, находящихся в управлении ответчика.

Суд пришел к выводу о том, что факт оказания истцом услуг подтвержден материалами дела, доказательств, опровергающих размер предъявленной к взысканию задолженности, ответчиком не представлено. Расчет произведен истцом с применением действующих тарифов на отпуск холодной воды, установленных постановлениями администрации города.

Постановлением апелляционного суда, оставленным без изменения судом кассационной инстанции, решение изменено, с ответчика в пользу истца взысканы суммы основного долга и процентов за пользование чужими денежными средствами в меньшем размере.

Суд исходил из необходимости определения объема оказанных услуг в отсутствие приборов учета из норматива 3,34 куб. м на одного человека в месяц.

Согласно п. 1 ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги определяется на основании показаний приборов учета, а при их отсутствии — нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных органами местного самоуправления. Правила предоставления коммунальных услуг гражданам устанавливаются Правительством РФ.

В силу абз. 2 п. 15 Правил № 307 в случае, если исполнителем является творищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив либо управляющая организация, расчет размера платы за коммунальные услуги, а также приобретение исполнителем холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии, газа и тепловой энергии осуществляются по тарифам, установленным в соответствии с законодательством РФ и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

Разрешая спор, суды в соответствии с п. 3 ст. 438 ГК РФ квалифицировали сложившиеся между сторонами отношения по поставке холодной воды на нужды водоснабжения в отсутствие заключенного письменного договора как договорные.

Следовательно, ответчик как абонент истца обязан произвести оплату фактически оказанных ему услуг.

Теплоснабжение

12. Порядок определения количества тепловой энергии в зависимости от температуры наружного воздуха должен быть согласован сторонами в договоре.

Энергосбытовая организация (ЭСО) и учреждение (заказчик) заключили муниципальный контракт на отпуск тепловой энергии в горячей воде, по условиям которого ЭСО обязалась отпускать тепловую энергию в горячей воде и подпиточную воду учреждению в количестве и с максимальными тепловыми нагрузками, согласованными в приложении к контракту.

В январе—феврале 2010 г. ЭСО осуществила поставку тепловой энергии заказчику в количестве, предусмотренном данным контрактом.

В связи с отсутствием у учреждения прибора учета тепловой энергии ее объем в указанном периоде определялся ЭСО расчетным путем на основании Методики определения количества тепловой энергии и теплоносителя в водяных системах коммунального теплоснабжения, утвержденной приказом Госстроя России от 06.05.2000 № 105 (далее — Методика № 105).

Заказчиком произведена оплата за поставленную в указанный период тепловую энергию в размере, предусмотренном контрактом.

Между ЭСО и заказчиком возник спор ввиду разногласий по порядку определения количества поставленной (потребленной) тепловой энергии.

ЭСО при расчете количества поставленной тепловой энергии руководствовалась положениями Методики № 105.

Заказчик полагает, что применение данной Методики ЭСО в одностороннем порядке является ошибочным, поскольку контрактом ее использование не предусмотрено, сторонами не согласовано.

Частичная оплата учреждением поставленной ему тепловой энергии послужила основанием для обращения ЭСО в арбитражный суд с иском о взыскании с заказчика образовавшейся задолженности.

Суды первой и апелляционной инстанций, удовлетворяя иск, исходили из правомерности применения ЭСО расчетного метода определения количества потребленной тепловой энергии в соответствии с Методикой № 105.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты.

В силу ст. 540 ГК РФ порядок расчетов за энергию определяется законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

В соответствии с п. 1 ст. 544 ГК РФ оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета

энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

Муниципальным контрактом установлено определение количества тепловой энергии и сетевой воды исходя из предусмотренных данным контрактом нагрузок, не поставленное в зависимость от температуры наружного воздуха.

Перерасчет тепловой энергии и сетей воды при изменении температуры наружного воздуха, а также возможность определения количества тепловой энергии с применением Методики № 105 контрактом не предусмотрены.

13. Мэрия не вправе принимать на себя финансовые обязательства по оплате теплоснабжающей организации расходов на производимую для населения тепловую энергию в случае недостаточности собранных управляющей компанией денежных средств.

Между мэрией города (плательщиком) и товариществом собственников жилья (получателем) заключено соглашение о предоставлении субсидии для погашения кредиторской задолженности за тепловую энергию, потребленную в 2008 г. населением города сверх установленных нормативов.

По условиям соглашения плательщик в соответствии с постановлением мэрии обязан предоставить денежные средства (субсидии) получателю для погашения кредиторской задолженности за тепловую энергию, потребленную в 2008 г. населением города сверх установленных нормативов. Источником финансирования исполнения данного соглашения является бюджет города.

Вступившим в законную силу в 2010 г. решением суда по другому делу по заявлению прокурора постановление мэрии об утверждении порядка предоставления из бюджета города субсидий для погашения кредиторской задолженности за тепловую энергию, потребленную в 2007 и 2008 гг. населением сверх установленных нормативов, признано недействующим со дня его принятия.

Ссылаясь на противоречие соглашения требованиям бюджетного и жилищного законодательства, прокурор обратился в арбитражный суд с иском к мэрии и ТСЖ о признании соглашения недействительным.

Судами первой, апелляционной инстанций иск удовлетворен.

Суд кассационной инстанции, оставляя судебные акты без изменения, указал, что заключением оспариваемого соглашения мэрия фактически принимает на себя финансовые обязательства по оплате теплоснабжающей организации расходов на производимую тепловую энергию для населения.

Федеральное законодательство о теплоснабжении не возлагает на орган местного самоуправления обязанности по оплате расходов населения за потребленное тепло.

Нормы ст. 78 Бюджетного кодекса РФ также не предусматривают субсидию в целях такой оплаты.

В соответствии с Основами ценообразования различные факторы, влияющие на экономическую составляющую стоимости тепловой энергии, учитываются при установлении соответствующего тарифа.

В ст. 157 ЖК РФ предусмотрено право органов местного самоуправления на определение норматива потребления, но не установлена обязанность возмещать затраты на оплату тепловой энергии, потребленной гражданами.

Таким образом, у мэрии отсутствовали полномочия на заключение данного соглашения, в силу чего оно противоречит требованиям ЖК РФ, Бюджетного кодекса РФ и согласно ст. 168 ГК РФ является недействительным.

Иные вопросы

14. Если стороны в договоре определили, что спорные вопросы по качеству товара разрешаются на основании анализа арбитражных проб, проводимого независимой лабораторией, такое заключение является для сторон обязательным.

В соответствии с условиями заключенного между ОАО (поставщиком) и ОАО (покупателем) договора поставки поставщик обязан в течение пяти лет с момента подписания договора поставлять, а покупатель — принимать и оплачивать угольный концентрат для коксования (товар).

По результатам приемки угольного концентрата покупателем установлено несоответствие полученного товара техническим характеристикам, указанным в удостоверениях качества.

Получив отказ поставщика на претензию о соразмерном уменьшении стоимости некачественного товара, покупатель обратился в арбитражный суд с иском о взыскании с ответчика определенной суммы в счет уменьшения покупной цены поставленного по договору угольного концентрата.

Судами первой и апелляционной инстанций иск удовлетворен.

Руководствуясь нормами ст. 506, 469, 474, 475 ГК РФ, суды исходили из того, что приемка покупателем товара по качеству осуществлена в соответствии с условиями договора поставки и несоответствие полученного товара техническим характеристикам, содержащимся в удостоверениях качества, подтверждается актами отбора проб и протоколами химического анализа аккредитованной испытательной лаборатории.

Стороны согласовали применение ГОСТ 10742-71, а не ГОСТ 1137-64 и проведение исследований в аккредитованной испытательной лаборатории, аттестат которой имеется в материалах дела.

Правом разрешить спорный вопрос по качеству в соответствии с условиями договора поставки угольного концентратта ответчик не воспользовался.

Сертификат независимой испытательной лаборатории отвергается, поскольку анализы проб, отобранных при отгрузке угольного концентратта, согласно договору не имеют для сторон какого-либо значения.

Суд округа отменил решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций, в удовлетворении иска отказал, указав, что выводы судов о невозможности применения представленного ответчиком (поставщиком) заключения независимой испытательной лаборатории о качестве поставленного покупателю товара противоречат условиям заключенного между сторонами договора поставки угольного концентратта, требованиям действующего ГОСТ 1137-64 и ст. 474 ГК РФ.

Давая толкование условиям договора поставки, суд указал, что в данном пункте договора стороны согласовали условие о решении спорных вопросов по качеству товара между поставщиком и покупателем на основании анализа арбитражных проб, проводимого независимой испытательной лабораторией.

Согласно п. 30 ГОСТ 1137-64 «Угли бурые, каменные, антрацит, горючие сланцы и брикеты. Правила приемки по качеству» для лабораторных испытаний от товарной пробы приготавливают два экземпляра лабораторной пробы, из которых один немедленно отсылают в лабораторию поставщика, а второй хранят в качестве арбитражной пробы.

Требования ГОСТ 1137-64 подлежат применению в силу ст. 474 ГК РФ и условий договора.

Судами установлено, что при возникновении претензий по качеству поставленной продукции поставщиком направлены арбитражные пробы на анализ в независимую испытательную лабораторию, по заключению которой показатели качества угольного концентратта соответствуют условиям заключенного сторонами договора.

Поскольку результат анализа арбитражной пробы является обязательным для обеих сторон, основания для удовлетворения иска отсутствуют.

15. Поскольку ЗАО не относится к категории арендаторов, право на выкуп которые имеют в соответствии с п. 4.5 Основных положений Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ после 01.07.1994, утвержденных Указом Президента РФ от 22.07.1994 № 1535 (далее — Государственная программа приватизации), а договор аренды с правом выкупа не содержит условий о сроке и порядке внесения выкупной цены, как это предусмотрено законом, основания для понуждения ответчика к заключению договора купли-продажи помещения отсутствуют.

Комитет по управлению государственным имуществом области (арендодатель), ОАО (балансодержатель) и ЗАО (арендатор) 24.06.1997 заключили

договор аренды, во исполнение которого балансодержатель по акту приема-передачи передал в пользование арендатору нежилое помещение.

Поскольку в дальнейшем жилищный фонд ОАО со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями был передан в муниципальную собственность, стороны заключили дополнительное соглашение к договору аренды, в котором установили, что арендодателем является не Комитет по управлению имуществом области, а Комитет по управлению имуществом города, в дальнейшем переименованный в Департамент земельных и имущественных отношений города (далее — Департамент). Балансодержателем стало муниципальное унитарное предприятие — ЖЭУ, арендатором — ЗАО.

В соответствии с абз. 2 п. 6.1 договора ЗАО имеет право выкупа данных помещений по ставке: годовая арендная плата х К-10.89 213 370хК-10 = 892 133 700 руб. без НДС, с учетом деноминации — 893 133,70 руб. без НДС.

Полагая, что условие абз. 2 п. 6.1 договора о праве выкупа по своей юридической природе является не чем иным, как предварительным договором купли-продажи имущества, истец обратился к ответчику с требованием заключить договор купли-продажи недвижимого имущества.

Отказ Департамента от заключения указанного договора послужил основанием для обращения ЗАО в арбитражный суд с иском о понуждении Департамента к заключению договора.

Судами первой, апелляционной и кассационной инстанций в удовлетворении исковых требований отказано. Суды исходили из того, что у ЗАО отсутствуют основания для понуждения ответчика к заключению договора купли-продажи недвижимого имущества.

В силу положений ст. 421, 445 ГК РФ понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Кодексом, законом или добровольно принятым обязательством.

Согласно ст. 217 ГК РФ имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества.

Договор аренды был заключен в период действия Закона РФ от 03.07.1991 № 1531-1 «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации», согласно ст. 15 которого выкуп имущества мог быть осуществлен по договору аренды с правом выкупа, заключенному до вступления в силу указанного Закона, если размеры, сроки, порядок и иные условия внесения выкупа предусмотрены этим договором. При этом в других случаях арендатор государственного или муниципального имущества мог приобрести такое имущество в порядке, установленном настоящим Законом (ст. 20, 21, 24 (конкурс, аукцион) и Государственной программой приватизации (п. 4.1).

В силу требований Государственной программы приватизации после 01.07.1994 право на выкуп арендованных помещений по договорам аренды имели: лица, выкупившие имущество государственных и муниципальных предприятий и арендующие помещения, которые занимали эти предприятия; акционерные общества, созданные в процессе приватизации государственных и муниципальных предприятий, в уставные капиталы которых не вошли арендуемые помещения; арендаторы зданий, нежилых помещений, договоры аренды с которыми заключены на аукционе или по конкурсу.

В силу ст. 1 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее — Закон № 178-ФЗ), действовавшего на момент обращения ЗАО с заявлением о выкупе помещения, под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

Согласно п. 12 ст. 43 Закона № 178-ФЗ в случае заключения договора аренды с правом выкупа до вступления в силу указанного Закона выкуп государственного и муниципального имущества осуществляется на основании заявления арендатора такого имущества в сроки, установленные договором аренды с правом выкупа, если в нем содержатся условия о размере выкупа, сроках и порядке его внесения.

При рассмотрении спора судами установлено, что спорный договор аренды не содержит условий о сроке и порядке внесения выкупа (выкупной цены), в то время как закон связывает с этими условиями возможность применения к правоотношениям подп. 1 п. 12 ст. 43 Закона № 178-ФЗ.

Поскольку ЗАО не относится к категории арендаторов, право на выкуп которые имеют в соответствии с п. 4.5 Государственной программы приватизации; договор аренды с правом выкупа не содержит условий о сроке и порядке внесения выкупной цены, как это предусмотрено Законом № 178-ФЗ, суды сделали вывод об отсутствии оснований для понуждения ответчика к заключению договора купли-продажи помещения.

16. Объекты гражданской обороны имеют особый статус в силу их специального предназначения и условий использования по обеспечению безопасности населения, поэтому установленный законом запрет на приватизацию защитных сооружений гражданской обороны аналогичен запрету на их отчуждение в частную собственность по сделке купли-продажи.

Прокурор обратился в арбитражный суд с иском к краевому государственному унитарному предприятию (далее — КГУП) и обществу о признании недействительным договора купли-продажи в части отчуждения защитного сооружения гражданской обороны (далее — спорный объект, спорное помещение), занимающего помещение подвала и расположенного в административном здании; применении последствий недействительности ничтожной сделки.

По мнению заявителя, часть подвального помещения, являющегося предметом договора купли-продажи, представляет собой защитное сооружение и в силу прямого указания закона отчуждению в частную собственность не подлежит.

Арбитражными судами исковые требования прокурора удовлетворены.

Суды пришли к выводу о том, что договор купли-продажи в части спорного объекта был заключен с нарушением требований законодательства РФ, в связи с чем является недействительным в указанной части.

Судами установлено, что согласно свидетельству о государственной регистрации права от 28.03.2001 административное здание (литера Б) принадлежало на праве собственности субъекту РФ и находилось в хозяйственном ведении КГУП.

В соответствии со свидетельством о регистрации права собственности от 30.01.2009 это же здание принадлежит на праве собственности обществу.

Согласно информации Главного управления Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по Алтайскому краю, реестру защитных сооружений по состоянию на 20.01.2010 спорное помещение является защитным сооружением и относится к объектам гражданской обороны.

Паспорт убежища подтверждает отнесение спорного объекта к убежищам А-2 класса с 31.12.1982. Организацией, эксплуатирующей убежище в мирное время, является Управление снабжения и сбыта крайисполкома.

В силу п. 3 Постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 № 3020-1 «О разграничении государственной собственности республик в составе РФ на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга в муниципальную собственность» объекты государственной собственности, не указанные в Приложениях 1—3 к настоящему Постановлению, независимо от того, на чьем балансе они находятся, и от ведомственной подчиненности предприятий, передаются в государственную собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга на основании предложений их Верховных Советов, Советов народных депутатов. До момента определения соответствующего собственника указанных объектов они относятся к федеральной собственности.

Задачные сооружения гражданской обороны запрещены к приватизации, и их нахождение в обороте допускается лишь по специальному разрешению Правительства РФ.

Объекты гражданской обороны имеют особый статус в силу их специального предназначения и условий использования по обеспечению безопасности на-

селения в особый период, в связи с чем установленный законом запрет на приватизацию защитных сооружений гражданской обороны аналогичен запрету на их отчуждение в частную собственность по сделке купли-продажи.

В связи с изложенным договор купли-продажи в части спорного объекта признан недействительным.

17. При наличии разногласий относительно условий выкупа имущества, включая цену продажи, разногласия могут быть переданы на рассмотрение суда.

Индивидуальным предпринимателем (далее — Предприниматель) от Комитета по управлению муниципальным имуществом (далее — Комитет) получен проект договора купли-продажи арендуемого имущества, в соответствии с которым Комитет предложил Предпринимателю выкупить арендуемый объект с рассрочкой платежа на пять лет.

Между сторонами возникли разногласия по поводу цены продаваемого имущества в размере 859 000 руб. (без учета НДС), определенной в п. 1.2 договора на основании отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от 28.05.2010, проведенной обществом с ограниченной ответственностью (далее — ООО) по заданию Комитета.

Полагая, что указанная цена спорного объекта является завышенной, Предприниматель направил Комитету протокол разногласий.

Поскольку разногласия не были урегулированы сторонами, Предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к Комитету и ООО о признании недействительным отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости от 28.05.2010 и о понуждении Комитета изменить договор купли-продажи арендуемого имущества с рассрочкой платежа в редакции истца.

С целью определения рыночной стоимости объекта судом назначено проведение судебной экспертизы в торгово-промышленной палате (далее — ТПП). Согласно заключению эксперта ТПП от 14.02.2011, рыночная стоимость спорного объекта недвижимости установлена в размере 718 000 руб. (без учета НДС).

Суды первой и апелляционной инстанций отказали Предпринимателю в иске.

С учетом положений Федерального закона № 159-ФЗ «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» (далее — Закон № 159-ФЗ), вступившего в силу 05.08.2008, заключение договора купли-продажи с истцом для ответчика является обязательным, а необоснованность рыночной стоимости спорного объекта, установленной ООО в оспариваемом отчете, материалами дела не подтверждена.

При определении рыночной стоимости объекта в целях заключения договора купли-продажи с арендатором, имеющим преимущественное право на приобретение арендуемого помещения, Комитет действовал в рамках предоставленных ему полномочий в соответствии с действующим законодательством.

Суд кассационной инстанции отменил оспариваемые судебные акты в части отказа в удовлетворении иска об урегулировании разногласий по абз. 2 п. 1.2 договора относительно определения рыночной стоимости спорного объекта.

Из ст. 3 Закона № 159-ФЗ следует, что цена, по которой имущество подлежит отчуждению публичными органами субъектам малого и среднего предпринимательства, должна соответствовать цене, определенной независимым оценщиком исходя из рыночной стоимости этого имущества.

В соответствии с п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 30.05.2005 № 92 «О рассмотрении арбитражными судами дел об оспаривании оценки имущества, произведенной независимым оценщиком» в случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки судам следует учитывать, что согласно ст. 12 Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее — Закон № 135-ФЗ) отчет независимого оценщика является одним из доказательств по делу.

Суд округа пришел к выводу о том, что рыночная стоимость, определенная в отчете от 14.02.2011 в размере 718 000 руб. (без учета НДС), отражает реальную рыночную стоимость спорного объекта недвижимости, а значит, указанная в нем величина может быть использована при определении цены продажи этого имущества.

Согласно ч. 2 ст. 13 Закона № 135-ФЗ арбитражный суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определенной в ходе рассмотрения спора в судебном заседании, только в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством РФ.

Обращение предпринимателя в суд с преддоговорным спором является надлежащим способом защиты его нарушенного права.

Избранный истцом способ защиты права — передача на рассмотрение суда разногласий по условию договора о цене выкупаемого имущества, с учетом представленных в обоснование требований доказательств и установленных на основании их оценки судами обстоятельств, в том числе экспертизой, проведенной на основании определения суда, — по данному делу влечет восстановление нарушенных прав предпринимателя.