



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ КОМИ
ул. Ленина, д. 60, г. Сыктывкар, 167000
8(8212) 300-800, 300-810, <http://komi.arbitr.ru>, e-mail: info@komi.arbitr.ru

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Сыктывкар

08 сентября 2021 года

Дело № А29-1088/2021

Резолютивная часть решения объявлена 06 сентября 2021 года, полный текст решения изготовлен 08 сентября 2021 года.

Арбитражный суд Республики Коми в составе судьи Скрипиной Е.С. при ведении протокола судебного заседания секретарём судебного заседания Бердниковой А.Е., рассмотрев в судебном заседании 06.09.2021 дело по иску Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Воркута» (ИНН: 1103007560, ОГРН: 1131103000214) к обществу с ограниченной ответственностью «Волна Моби Вэл» (ИНН: 1103040889; ОГРН: 1061103013410) о расторжении договора и изъятии помещений, третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми без участия представителей сторон, установил:

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Воркута» (Истец, КУМИ, Комитет) обратился в Арбитражный суд Республики Коми с иском заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «Волна Моби Вэл» (Ответчик, Общество) с требованиями:

- расторгнуть договор купли-продажи недвижимого помещения от 03.05.2017;

- обязать ООО «Волна Моби Вэл» вернуть недвижимое имущество, встроенное торговое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,7 кв.м., 1 этаж, номера помещений на поэтажном плане: 26, 44-47, 51, 52, адрес объекта: Республика Коми, г. Воркута, ул. Димитрова, д. 7, Комитету по акту

приема-передачи в надлежащем состоянии согласно техническим требованиям, позволяющем его дальнейшую эксплуатацию.

Арбитражным судом заявление принято к производству, неоднократно отложено судебное заседание, запрошены дополнительные документы от Истца. Истцом запрошенные документы не представлены, определение суда не исполнено.

Ответчик в отзыве на иск просит в удовлетворении исковых требований отказать.

Стороны явку представителей не обеспечили. Руководствуясь статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд считает возможным рассмотреть дело по имеющимся материалам в их отсутствие.

Рассмотрев материалы дела, судом установлено следующее.

03.05.2017 между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Воркута» (Продавец) и Обществом с ограниченной ответственностью «Волна мобил ВЭЛ» (Покупатель), на основании решения Совета муниципального образования городского округа «Воркута» от 27.04.2017 года № 371 «Об утверждении плана приватизации объекта нежилого фонда-нежилого встроенного помещения, расположенного по адресу: Республика Коми, г.Воркута, ул. Димитрова, д.7, находящегося в собственности муниципального образования городского округа «Воркута», заключен Договор купли-продажи недвижимого имущества встроенного торгового помещения, назначение: нежилое, общая площадь 76,7 кв.м., 1 этаж, номера помещений на поэтажном плане: 26, 44-47,51,52, адрес объекта: Республика Коми, г.Воркута, ул.Димитрова, д.7, принадлежащего истцу на основании Постановления Президиума Верховного Совета Коми ССР «О передаче объектов в муниципальную собственность городов и районов» от 28.07.1992.

Согласно договора купли-продажи нежилое помещение оценено и продано ответчику за 600 000 рублей.

Данное помещение было передано ответчику по акту приема-передачи от 03.05.2017.

В соответствии с п. 2.3 договора купли-продажи, первоначальный платеж вносится покупателем в размере 10 000 рублей до подписания настоящего договора. Остальная сумма оплачивается ежемесячными равными долями в течение пяти лет, а также на сумму основного долга производится начисление процентов исходя из одной трети ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на дату принятия решения о продаже арендуемого имущества.

Согласно п.2.4. договора купли-продажи, покупатель оплачивает стоимость объекта, в соответствии с порядком расчета, предусмотренного в приложении № 1, ежемесячно двумя платежными поручениями, отдельно на сумму основного долга и на сумму начисленных процентов, путем перечисления денежных средств на счет продавца. Моментом оплаты считается день зачисления денежных средств на счет продавца.

В целях исполнения условий договора купли-продажи покупателем произведены платежи на сумму 204 000 рублей.

Последний платеж поступил на расчетный счет Комитета от ООО «Волна мобил ВЭЛ» по договору купли-продажи 03.01.2020 г.

Других платежей, в рамках договора купли-продажи, покупатель, по утверждению Истца, продавцу не производил.

В соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) по требованию одной стороны договор может быть расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной.

Нарушение является существенным, если из-за него другая сторона в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора.

На основании пункта 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.

Руководствуясь пунктом 2 статьи 489 ГК РФ когда покупатель не производит в установленный договором срок очередной платеж за проданный в рассрочку и переданный ему товар, продавец вправе, если иное не предусмотрено договором, отказаться от исполнения договора и потребовать возврата проданного товара, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает половину цены товара.

В счет оплаты за проданное недвижимое имущество ответчик оплатил сумму менее 50% процентов от стоимости имущества.

По договору купли-продажи недвижимого имущества сроком окончательной оплаты по договору является 01.07.2021.

Комитетом в адрес ответчика ООО «Волна мобил ВЭЛ» направлена претензия(требование) № 8310 от 27.10.2020 с предложением (требованием) оплатить имеющуюся задолженность, либо заключить соглашение о расторжении договора купли-продажи вышеуказанного нежилого помещения. Однако до настоящего времени ответчик в Комитет не обратился.

Процедура расторжения договора купли-продажи подразумевает, по мнению Истца, возврат к арендным отношениям, по которым насчитывалась арендная плата, до момента регистрации перехода права собственности.

В соответствии с пунктом 65 Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" судебный акт о возврате недвижимого имущества продавцу является основанием для государственной регистрации прекращения права

собственности покупателя и государственной регистрации права собственности на этот объект недвижимости продавца.

На основании вышеизложенного Истец просит расторгнуть договор купли-продажи недвижимого от 03.05.2017 заключенный между Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Воркута» и обществом с ограниченной ответственностью «Волна моби ВЭЛ» расположенное по адресу: Республика Коми, г.Воркута, ул.Димитрова, д.7, а также обязать общество с ограниченной ответственностью «Волна моби ВЭЛ» вернуть недвижимое имущество, встроенное торговое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 76,7 кв.м., 1 этаж, номера помещений на поэтажном плане: 26, 44-47,51,52, адрес объекта: Республика Коми, г.Воркута, ул.Димитрова, д.7, Комитету по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования городского округа «Воркута», по акту приёма-передачи в надлежащем состоянии согласно техническим требованиям, позволяющим его дальнейшую эксплуатацию

Ответчик возражает относительно удовлетворения исковых требований, указывая, в том числе, на неполучение претензии об оплате задолженности по договору либо о расторжении заключенного договора (исх. № 8310 от 27.10.2020).

Истец в исковом заявлении ссылается на ч. 2 ст. 450 ГК РФ, согласно которой по требованию одной из сторон договор может быть изменён или расторгнут по решению суда только при существенном нарушении договора другой стороной. В качестве довода о существенном нарушении ответчиком договора Истец ссылается на допущенную ответчиком просрочку оплаты по договору. Вместе с тем ссылающаяся на существенное нарушение договора сторона должна представить суду соответствующие доказательства наличия такого нарушения договора: неполучение доходов, возможное наступление дополнительных расходов или других последствий, существенно отражающихся на интересах стороны. Сам же факт наличия такого нарушения в силу ст. 450 ГК не может служить основанием для расторжения договора.

Факт невыплаты денежных средств за недвижимое имущество покупателем не является доказательством причинения значительного по смыслу п. 2 ст. 450 ГК РФ ущерба. Невыплата покупателем денег продавцу не признается существенным нарушением договора купли-продажи недвижимого имущества. Невыплата денежных средств по договору купли-продажи может быть признана существенным нарушением договора в случае полной неоплаты (в значительном размере, с большой просрочкой) денежных средств.

Однако согласно п. 2.4 договора покупатель оплачивает стоимость объекта в соответствии с порядком расчета, предусмотренным приложением №1 к Договору, подписанным сторонами. Согласно приложению №1 к Договору, датой перечисления последнего платежа по договору является, по утверждению Ответчика, 03.06.2022.

Учитывая вышеизложенное, по мнению Ответчика, расторжение договора в соответствии с ч.2 ст.450 ГК РФ не представляется возможным ввиду отсутствия существенного нарушения договора со стороны ответчика: ответчик производит оплату по договору, что подтверждает и сам истец.

Кроме того, расторжение договора купли-продажи при оплате значительной части денежных средств по договору не представляется целесообразным.

В обоснование своих требований Истец также ссылается на положения ч.2 ст.489 ГК РФ, в соответствии с которой когда покупатель не производит установленный договором срок очередной платеж за проданный в рассрочку переданный ему товар, продавец вправе, если иное не предусмотрено договором, отказаться от исполнения Договора и потребовать возврата проданного товара, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает половину цены товара.

Вместе с тем заключенным между сторонами Договором вышеуказанная возможность отказа от исполнения договора и требования возврата проданного товара отсутствует.

Ссылаясь на положения ч.2 ст.489 ГК РФ, Истец не учитывает особый характер заключенного между сторонами договора.

Так, согласно абз. 3 Договора, купля-продажа помещения осуществлена на основании Решения Совета МО ГО «Воркута» от 27.04.2017 №371 (Решение). Вышеуказанным Решением утвержден План Приватизации объекта нежилого фонда (предмет договора между сторонами). В соответствии с п. 4.1 Плана Приватизации в качестве способа приватизации выбрана продажа арендатору: ООО «Волна мобил ВЭЛ», пользующемуся преимущественным правом на приобретение такого имущества в рассрочку. При этом вышеуказанное Решение вынесено в соответствии с положениями Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (абз. 1 решения).

Вышеуказанным Федеральным законом возможность отказа от исполнения договора и предъявление требования о возврате проданного (приватизированного) имущества, а также возможность расторжения договора купли-продажи имущества в связи с просрочкой оплаты не предусмотрена (ст. 35 Федерального закона).

Учитывая вышеизложенное, возможность отказа от исполнения договора, а также возможность расторжения договора в связи с просрочкой оплаты ни в договоре купли-продажи, заключенном между сторонами (п.п. 2.6, 2.7 Договора), ни Федеральным законом от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», не предусмотрена.

Право собственности на государственное или муниципальное имущество приобретенное в рассрочку, переходит в установленном законодательством Российской Федерации порядке, и на такие случаи требования п.3 ст.32 указанного Федерального закона не распространяются

(п. 5 ст. 35 Федерального закона №178-ФЗ). Соответственно, право на спорное имущество в соответствии с п. 6 ст. 35 Федерального закона №178-ФЗ и подписанного Акта приема-передачи от 03.05.2017 перешло к Ответчику (ООО «Волна Моби Вэл»).

Решение Совета МО ГО «Воркута» от 27.04.2017 №371 об утверждении Плана Приватизации объекта нежилого фонда (предмет договора между сторонами) вынесено на основании утвержденного решения Совета МО ГО «Воркута» от 23.12.2016 №302 об утверждении плана приватизации имущества на 2017 год, в силу имеющихся у Совета МО ГО «Воркута» полномочий, предоставленных ст.35 Устава МО ГО «Воркута».

Так, согласно ч. 22 ст. 35 Устава МО ГО «Воркута» к полномочиям МО ГО «Воркута» отнесено принятие прогнозных планов (программ) приватизации муниципального имущества, определение порядка и условий приватизации муниципальной собственности.

К полномочиям Администрации ГО «Воркута» отнесены лишь подготовка и внесение предложения в Совет МО ГО «Воркута» о приватизации муниципального имущества (п. 3 ч. 2 ст. 52 Устава МО ГО «Воркута»).

Учитывая вышеизложенное, решение о приватизации конкретных объектов принимается Советом МО ГО «Воркута».

Истцом в материалы дела не представлены какие-либо доказательства принятия Советом МО ГО «Воркута» решения об отмене приватизации спорного объекта путем расторжения договора купли-продажи.

Ответчик указывает, что Решение указанного вопроса Уставом МО ГО «Воркута» к полномочиям Администрации ГО «Воркута» и/или Комитета не отнесено.

В исковом заявлении истец указывает, что процедура расторжения купли-продажи подразумевает возврат к арендным отношениям, по которым насчитывалась арендная плата, до момента регистрации перехода права собственности. Однако согласно п.5.3 Договора, с момента приобретения права собственности на нежилое помещение, договор аренды от 17.11.2015 муниципального недвижимого имущества (помещения), входящего в состав казны, заключенный с ООО «Волна моби ВЭЛ», прекращает свое действие.

Действующее законодательство заключенный между сторонами Договор не предусматривают возврат к арендным отношениям после расторжения купли-продажи.

Кроме того, ответчик просит обратить внимание суда на следующие обстоятельства, свидетельствующие о добросовестности ответчика и нахождении ответчика в тяжелом финансовом положении:

- ответчиком производилась своевременная оплата по ранее действовавшему договору аренды, заключенному между истцом и ответчиком. оплате арендных платежей отсутствует, что подтверждается подписанные сторонами договором купли-продажи (п. 5.1 договора). Приватизация аренды произведена ответчиком после появления такой возможности в соответствии с действующим законодательством

- ответчиком произведена оплата первоначального платежа в соответствии с п. 2.3 договора в размере 10 000 руб., что подтверждается подписанным сторонами актом приема-передачи от 03.05.2017 (абз. 3). Кроме того, ответчиком осуществляются ежемесячные платежи по мере появления соответствующей финансовой возможности в период сложного материального положения ответчика.

- ответчик осуществляет предпринимательскую деятельность на территории Республики Коми в г.Воркуте. Вышеуказанная территория признана Указом Президента РФ от 2 мая 2014 №296 «О сухопутной территории Арктической зоны Российской Федерации» арктической зоной Российской Федерации, и является сложной к развитию. Учитывая данное обстоятельство, ответчик просит суд относиться объективно к сложившейся тяжелой финансовой ситуации предприятия, с учетом территории, на которой ведется предпринимательская деятельность.

- на ответчика с 28.06.2019 наложены различные ограничения на производимые операции по счету, что подтверждается разделом «ограничения» картотеки по счету (единственному для ответчика):

1) приостановка операций выше очередности 3 (с 28.06.2019);

2) приостановлены операции выше 8 830,85 руб. (с 01.11.2019 по 19.10.2020), в то время как сумма ежемесячного платежа в соответствии с приложением №1 к Договору составляет 9 833,33 руб., что свидетельствует об отсутствии технической возможности осуществления платежей за указанный период.

- руководителем и учредителями ответчика, а также третьими лицами осуществлялись выплаты ежемесячных платежей по договору с личных счетов с пометкой в назначении платежа «за ответчика». Указанные меры осуществлялись в связи с невозможностью оплатить денежные средства со счета ответчика.

- приобретенное по договору купли-продажи помещение является единственным недвижимым имуществом ответчика, где им осуществляется предпринимательская деятельность. В случае расторжения договора купли-продажи ответчик лишится единственной возможности осуществления предпринимательской деятельности.

- сложившееся ранее тяжелое материальное положение ответчика осложнено текущей экономической обстановкой на территории Российской Федерации, не зависящей от деятельности ответчика и связанной с неблагоприятной эпидемиологической ситуацией (распространение коронавирусной инфекции COVID-19).

- дефицит денежных средств в период неблагоприятной эпидемиологической ситуацией, сложившейся на территории Российской Федерации в связи с распространением коронавирусной инфекции, произошел, в том числе, в связи с установлением различных ограничений, связанных с самоизоляцией сотрудников ответчика. Согласно ответу на вопрос №7 Обзора по отдельным вопросам судебной практики, связанным с применением законодательства и мер по противодействию распространения

на территории Российской Федерации коронавирусной инфекции №1 (утв. Президиумом ВС РФ от 21.04.2020) вышеуказанные обстоятельства могут свидетельствовать о наступлении для ответчика обстоятельств непреодолимой силы (п. 3 ст. 401 ГК РФ).

- ответчик не отказывается от обязательств по договору купли-продажи, осуществляет и будет осуществлять все добросовестные действия и возможные меры для его исполнения.

Учитывая вышеизложенное, в соответствии с положениями заключенного договора, Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ, ст. ст. 401, 450, 489 ГК РФ, ст. ст. 41,65, 131 АПК РФ, Ответчик просит в удовлетворении требований, изложенных в исковом заявлении Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации МО ГО «Воркута» от 28.01.2021 № 8309 отказать в полном объеме.

В соответствии с п. 2.4 договора Покупатель (ответчик) оплачивает стоимость объекта в соответствии с порядком расчета, предусмотренного в приложении 1 к договору. Приложением № 1 к договору установлен график платежей (ежемесячных) на пять лет.

На дату подачи иска в суд у ответчика не было обязанности оплатить 50 % от стоимости имущества. Ответчик на дату подачи иска (05.02.2021) должен был осуществить платежи по графику оплаты (приложение №1 к договору) за период с 03.07.2017 по 03.02.2021 в общем размере 432 666 руб. 96 коп. Сроки внесения платежей за период с 03.03.2021 по 03.06.2022 на дату подачи иска не наступили. Ответчик должен был оплатить на дату подачи иска (432 666,96 руб.), 50% составляет 216 333,48 руб.

Ответчик подтвердил оплату 204 000 руб. по договору.

Вместе с тем, после подачи искового заявления ответчик продолжает производить оплату по договору купли-продажи от 03.05.2017г., что подтверждается приложенными квитанциями об оплате с отметками банка.

Ответчиком оплачена сумма 342 500 руб. (подтверждается ранее представленными платежными поручениями), что составляет 68,3 % от подлежащей к оплате суммы.

Комитет с доводами, изложенными в отзыве ответчика не согласен, считает их не обоснованными по следующим основаниям.

При этом Комитет согласен, что оставшая сумма оплачивается ежемесячными равными долями в течение пяти лет, а также на сумму основного долга производится начисление процентов исходя из одной трети ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на дату принятия решения о продаже арендуемого имущества.

Согласно п.2.4. договора купли-продажи, покупатель оплачивает стоимость объекта, в соответствии с порядком расчета, предусмотренного в приложении № 1, ежемесячно двумя платежными поручениями, отдельно на сумму основного долга и на сумму начисленных процентов, путем перечисления денежных средств на счет продавца. Моментом оплаты считается день зачисления денежных средств на счет продавца.

28.10.2020 г., в адрес ответчика ООО «Волна мобил ВЭЛ» по средствам почтовой связи была направлена претензия о расторжении договора купли-продажи, что подтверждается почтовым реестром.

Нарушение является существенным, если из-за него другая сторона в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора. При существенном нарушении договора одной стороной другая сторона в судебном порядке вправе требовать расторжения договора

В соответствии с пунктом 65 Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" судебный акт о возврате недвижимого имущества продавцу является основанием для государственной регистрации прекращения права собственности покупателя и государственной регистрации права собственности на этот объект недвижимости продавца. Регистрация перехода права собственности к покупателю на проданное недвижимое имущество не является препятствием для расторжения договора по основаниям, предусмотренным статьей 450 ГК РФ.

Из материалов дела следует, что заключение договора купли-продажи явилось следствием реализации Ответчиком своего преимущественного права как арендатора на приобретение арендованного имущества, предусмотренного Федеральным [законом](#) от 22.07.2008 N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 159-ФЗ).

На момент подписания договора купли-продажи был предусмотрен срок рассрочки оплаты недвижимого имущества пять лет.

В качестве правового обоснования исковых требований Истец, в том числе, сослался на положения [статьи 450 ГК РФ \(подпункты 1, 2 пункта 2\)](#).

Согласно [пункту 2 статьи 450 ГК РФ](#) по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: 1) при существенном нарушении договора другой стороной, 2) в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, другими законами или договором.

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 [пунктом 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](#)).

Согласно [пункту 5 статьи 454](#) ГК РФ к отдельным видам договора купли-продажи (продажа недвижимости) положения, предусмотренные настоящим параграфом ([параграф 1 главы 30](#) ГК РФ), применяются, если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об этих видах договоров.

По общему правилу [пункта 1 статьи 486](#) ГК РФ покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства.

Если покупатель в нарушение договора купли-продажи отказывается принять и оплатить товар, продавец вправе по своему выбору потребовать оплаты товара либо отказаться от исполнения договора ([пункт 4 статьи 486](#) ГК РФ).

Исходя из приведенных норм права, неисполнение обязательств по оплате товара, приобретенного по договору купли-продажи, может рассматриваться как существенное нарушение такого договора и служить основанием для его расторжения в судебном порядке на основании [подпункта 1 пункта 2 статьи 450](#) ГК РФ.

При этом 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.

Таким образом, несовершение покупателем действий по оплате имущества влечет для него неблагоприятные последствия в виде возможного отказа продавца от дальнейшего исполнения договора купли-продажи.

Обращаясь в суд с настоящим иском, истец указывает, что неоднократное нарушение ответчиком сроков оплаты является существенным нарушением условий договора купли-продажи.

Вместе с тем условиями договора предусмотрена рассрочка платежа на пять лет, согласован график платежей.

Следовательно, в данном случае применению подлежит [статья 489](#) ГК РФ, в силу пункта 2 которой при невнесении покупателем в установленный договором купли-продажи срок очередного платежа за проданный в рассрочку и переданный ему товар продавец вправе, если иное не предусмотрено этим договором, отказаться от исполнения договора и потребовать возврата проданного товара, за исключением случаев, когда сумма платежей, полученных от покупателя, превышает половину цены товара.

Таким образом, при продаже товара в кредит на условиях оплаты в рассрочку для оценки нарушения договора со стороны покупателя в качестве существенного значения имеет не только соблюдение сроков оплаты, но и размер таковой, то есть существенным нарушением будет являться нарушение очередного срока внесения платежа при условии отсутствия оплаты более половины цены товара.

В настоящем случае представленными ответчиком документами подтверждается оплата более 50% цены объектов, согласованной сторонами в рассматриваемом договоре. Данный факт Истцом не оспорен.

Возможность расторжения договора со ссылкой на [подпункт 2 пункта 2 статьи 450 ГК РФ](#) возможен при редакции договора, не предусматривавшей предоставление рассрочки, что нельзя рассматривать как проявление воли сторон на ужесточение для покупателя последствий нарушения срока оплаты и как самостоятельное основание для расторжения договора без учета ограничений, предусмотренных [пунктом 2 статьи 489 ГК РФ](#).

Таким образом, отсутствуют основания для расторжения спорного договора в порядке [подпунктов 1, 2 пункта 2 статьи 450 ГК РФ](#) с учетом положений [пункта 2 статьи 489 ГК РФ](#).

При этом истцом не доказано, что в случае расторжения договора с ответчиком будут иметь место эквивалентные платежи в соответствующий бюджет с учетом особенностей объекта недвижимости, и порядка предоставления его иному владельцу, а, значит, не будет иметь место еще больший ущерб с учетом того, что ответчик производит оплату по договору и уже оплатил более половины стоимости объектов, условиями договора предусмотрена уплата процентов за предоставление рассрочки.

Из разъяснений, содержащихся в [пункте 1 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"](#), следует, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу [пункта 4 статьи 1 ГК РФ](#) никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения. Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации.

Ответчик пользуется спорным имуществом длительный период, имеет преимущественное право покупки объектов недвижимости, являющихся предметом договора купли-продажи.

С учетом экономических сложностей в ведении хозяйственной деятельности имели место объективные предпосылки для снижения платежеспособности ответчика. При этом ответчик продолжал производить платежи, хоть и в недостаточном объеме.

Суд учитывает, что Истец вправе требовать уплаты долга и процентов, в том числе путем предъявления соответствующего иска в установленном законом порядке. Истцом не доказано, что образовавшуюся у Ответчика задолженность по внесению платежей за приобретенное имущество можно отнести к той категории ущерба, о которой идет речь в [пункте 2 статьи 450 ГК РФ](#).

При таких обстоятельствах суд отказывает в удовлетворении исковых требований о расторжении договора. Вопрос о распределении судебных расходов судом не рассматривается, так как Истец в силу [пункта 1 статьи 333.37](#) Налогового кодекса Российской Федерации от уплаты государственной пошлины освобождено.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 176, 180-181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении исковых требований отказать.

Разъяснить, что решение суда может быть обжаловано в апелляционном порядке во Второй арбитражный апелляционный суд (г.Киров) с подачей жалобы через Арбитражный суд Республики Коми в месячный срок со дня изготовления в полном объеме.

Судья

Е.С. Скрипина

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 29.10.2020 8:40:29
Кому выдана Скрипина Елена Станиславовна