

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-КГ15-10310

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

10 сентября 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г.Попова, изучив кассационные жалобы конкурсного управляющего общества с ограниченной ответственностью «СпецЭнергоСтрой» Рябова С.А. (г.Волгоград) и общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» (г.Москва) на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 10.02.2015, постановление Арбитражного суда Московского округа от 28.05.2015 по делу Арбитражного суда Московской области № А41-18363/11,

установила:

акционерное общество «БТА Банк» (далее – общество «БТА Банк»)) обратилось в Арбитражный суд Московской области с уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации иском к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (далее – управление Росреестра по Московской области), закрытому акционерному обществу «Бизнес-Элит» (далее – общество «Бизнес Элит»), обществу с ограниченной ответственностью «ИнвестХолдингСтрой» (далее – общество «ИнвестХолдингСтрой»), обществу с ограниченной ответственностью «СпецЭнергоСтрой» (далее – общество «СпецЭнергоСтрой»), закрытому акционерному обществу «Центральная девелоперская компания» (далее – общество «Центральная девелоперская компания»), обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Флеминг Фэмели энд Партнерс» (далее – управляющая компания),

обществу с ограниченной ответственностью «АТМ Банк» (далее – общество «АТМ Банк») со следующими требованиями:

1. О признании недействительным соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленного между обществом «Бизнес-Элит» и обществом «БТА Банк», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-222 от 19.02.2009; применении последствий недействительности сделки в виде признания (восстановления) права залога (ипотеки) общества «БТА Банк» на земельный участок площадью 211 700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, а также образованные из него земельные участки.

2. О признании незаконными действий Управления Росреестра по Московской области:

2.1. выразившихся в государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-222 от 19.02.2009;

2.2. выразившихся в погашении регистрационных записей № 50-50-98/018/2007-109 от 24.09.2007 года о государственной регистрации договора ипотеки от 29.01.2007 и ипотеки земельных участков, возникшей из него;

2.3. выразившихся в государственной регистрации права собственности общества «ИнвестХолдингСтрой» на земельные участки: площадью 21 1700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, площадью 22700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0014 по договору купли-продажи земельных участков № 1 от 28.03.2008, записи о государственной регистрации № 50-50-28/037/2008-057, № 50-50-28/037/2008-058, № 50-50-28/037/2008-059 от 18.06.2008;

2.4. выразившихся в погашении регистрационных записей о праве собственности общества «Бизнес-Элит» на земельные участки: площадью 21 1700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, площадью 22700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0014, в связи с переходом права собственности к обществу «ИнвестХолдингСтрой» по договору купли-продажи земельных участков № 1 от 28.03.2008;

2.5. выразившихся в государственной регистрации права собственности общества «Центральная девелоперская компания» на земельный участок площадью 22700 кв. м кадастровый номер 50:28:005 04 21:0014, по договору купли-продажи земельного участка от 20.11.2009, запись о государственной регистрации № 50-50-28/001/2010-065 от 17.02.2010;

2.6. выразившихся в погашении регистрационной записи о праве собственности общества «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 22700 кв. м кадастровым номер 50:28:005 04 21:0014, в связи с переходом права собственности к обществу «Центральная девелоперская компания» по договору купли-продажи земельного участка от 20.11.2009;

2.7. выразившихся в государственной регистрации права собственности общества «Центральная девелоперская компания» на земельный участок площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, по договору купли-продажи земельного участка от 15.02.2010, запись о государственной регистрации № 50-50-28/001/2010-211 от 20.04.2010 года;

2.8. выразившихся в погашении регистрационной записи о праве собственности общества «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, в связи с переходом прав, собственности к обществу «Центральная девелоперская компания» по договору купли-продажи земельного участка от 20.04.2010;

2.9. выразившихся в государственной регистрации права собственности общества «СпецЭнергоСтрой» на земельный участок площадью 211700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, по Договору купли-продажи земельных участков от 14.10.2009, запись о государственной регистрации № 50-50-28/074/2009-265 от 05.11.2009;

2.10. выразившихся в погашении регистрационной записи о праве собственности общества «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 211700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, в связи с переходом права собственности к обществу «СпецЭнергоСтрой» по договору купли-продажи земельных участков от 14.10.2009;

2.11. выразившихся в государственной регистрации: права общей долевой собственности владельцев, инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива», доверительного управления в пользу управляющей компании в отношении земельного участка площадью 3788100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 12:0002, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/018/2010-434 от 29.07.2010;

2.12. выразившихся в погашении регистрационной записи о праве собственности общества «Бизнес-Элит» на земельный участок площадью 3788100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 12:0002, в связи с совершением сделки по его передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива»;

2.13. выразившихся в государственной регистрации ликвидации объектов недвижимости и погашении регистрационных записей о праве собственности общества «Бизнес-Элит» на следующие земельные участки: площадью 21 1700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, и государственной регистрации права собственности на новые земельные участки, образованные из них.

3. О признании недействительным договора купли-продажи земельных участков от 28.03.2008 № 1, заключенного между обществом «Бизнес-Элит» и обществом «ИнвестХолдингСтрой»; о применении последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

4. О признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 20.11.2009, заключенного между обществом «ИнвестХолдингСтрой» и обществом «Центральная девелоперская компания»; о применении последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

5. О признании недействительным договора купли-продажи земельного участка от 15.02.2010, заключенного между обществом «ИнвестХолдингСтрой» и обществом «Центральная девелоперская компания»; о применении последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

6. О признании недействительным договора купли-продажи земельных участков от 14.10.2009, заключенного между обществом «ИнвестХолдингСтрой» и обществом «СпецЭнергоСтрой» в части продажи земельного участка площадью 211700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019; о применении последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

7. О признании недействительной сделки по передаче обществом «Бизнес-Элит» земельного участка площадью 3788100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 12:0002, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива»; о применении последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

8. О признании недействительным решения общества «Бизнес-Элит» о прекращении существования земельного участка площадью 211700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, и образовании из него новых земельных участков; о применении последствия недействительности сделки в форме восстановления положения, существовавшего до совершения сделки.

9. О признании недействительным решения общества «Бизнес-Элит» о прекращении существования земельного участка площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, и образовании из него новых земельных участков; о применении последствия недействительности сделки в форме восстановления положения, существовавшего до совершения сделки.

10. Об обязании Управления Росреестра по Московской области:

10.1. аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/008/2009-222 от 19.02.2009 о государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007;

10.2. восстановить регистрационные записи и внести в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующие сведения о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29.01.2007, зарегистрированного 24.09.2007 Управлением Росреестра по Московской области за № 50-50-98/018/2007-109;

10.3. аннулировать регистрационные записи № 50-50-28/037/2008-057, № 50-50-28/037/2008-058, № 50-50-28/037/2008-059 от 18.06.2008 о государственной регистрации права собственности общества «ИнвестХолдингСтрой» по договору купли-продажи земельных участков № 1 от 28.03.2008 на земельные участки: площадью 21 1700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, площадью 22700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0014, а также восстановить регистрационные записи о праве собственности общества «Бизнес-Элит» на указанные земельные участки;

10.4. аннулировать регистрационную запись № 50-50-28/001/2010-065 от 17.02.2010 о государственной регистрации права собственности общества «Центральная девелоперская компания» по договору купли-продажи земельного участка от 20.11.2009 на земельный участок площадью 22700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 01 21:0014, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности общества «ИнвестХолдингСтрой» на указанный земельный участок;

10.5. аннулировать регистрационную запись № 50-50-28/001/2010-211 от 20.04.2010 о государственной регистрации права собственности общества «Центральная девелоперская компания» по договору купли-продажи земельного участка от 15.02.2010 на земельный участок площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности общества «ИнвестХолдингСтрой» на указанный земельный участок;

10.6. аннулировать регистрационную запись № 50-50-28/074/2009-265 от 05.11.2009 о государственной регистрации права собственности общества «СпецЭнергоСтрой» по договору купли-продажи земельных участков от 14.10.2009 на земельный участок площадью 211700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности общества «ИнвестХолдингСтрой» на указанный земельный участок;

10.7. аннулировать регистрационные записи № 50-50-28/018/2010-434 от 29.07.2010 о государственной регистрации: права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива», доверительного управления в пользу управляющей компании «Флеминг Фэмили энд Партнере» в отношении земельного участка, площадью 3788100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 12:0002, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности общества «Бизнес-Элит» на указанный земельный участок;

10.8. восстановить регистрационные записи о праве собственности общества «Бизнес-Элит» на следующие земельные участки: площадью 211700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, а также аннулировать регистрационные записи о праве собственности на новые земельные участки, образованные из них».

Предметом встречного иска общества «Бизнес-Элит» к обществу «БТА Банк» являлось признание прекратившейся с 29.04.2008 ипотеки, возникшей на основании договора об ипотеке от 29.01.2007, заключенного между обществом «Бизнес-Элит» и обществом «БТА Банк» в обеспечение обязательств Компании Rimos Ltd (Республика Сейшельские Острова) по генеральному кредитному договору (об установлении лимита кредитования) № 2000/06/139 от 15.12.2006 и кредитному договору № 2000/06/100/2725 от 15.12.2006, на земельные участки с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0019 площадью 211700 кв. м, с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0020 площадью 506700 кв. м, с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0014 площадью 22700 кв. м,

расположенные по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи с. Битягово и земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 12:0002 площадью 3788100 кв. м, расположенный по адресу: Московская область, Домодедовский район, вблизи дер. Кучино.

Решением Арбитражного суда Московской области от 12.07.2012 в удовлетворении исковых требований общества «БТА Банк» отказано. Встречный иск общества «Бизнес-Элит» удовлетворен.

Десятый арбитражный апелляционный суд, установив факт отсутствия доказательств надлежащего извещения судом первой инстанции компаний Rimos Ltd (Республика Сейшельские Острова), Bexley Holding Sarl (Люксембург) о времени и месте судебного разбирательства, определением от 22.07.2013 перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции.

В ходе судебного разбирательства в суде апелляционной инстанции истец уточнил исковые требования и просил:

1. Признать недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между обществом «Бизнес-Элит» и обществом «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-222 от 19.02.2009; применить последствия недействительности сделки, а именно, признать (восстановить) право залога (ипотеки) общества «БТА Банк» на следующие земельные участки:

1.1. земельный участок площадью 211 700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, земельный участок площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, а также на образованные из них земельные участки;

1.2. земельный участок площадью 22 700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0014;

1.3. земельный участок площадью 3 788 100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 12:0002.

2. Признать незаконными действия Управления Росреестра по Московской области:

2.1. выразившиеся в государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-222 от 19.02.2009;

2.2. выразившиеся в погашении регистрационных записей № 50-50-98/018/2007-109 от 24.09.2007 о государственной регистрации договора ипотеки от 29.01.2007 и ипотеки земельных участков, возникшей из него;

2.3. выразившиеся в государственной регистрации права собственности общества «ИнвестХолдингСтрой» на земельные участки: площадью 21 1700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, площадью 22700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0014 по договору купли-продажи земельных участков № 1 от 28.03.2008, записи о государственной регистрации № 50-50-28/037/2008-057, № 50-50-28/037/2008-058, № 50-50-28/037/2008-059 от 18.06.2008;

2.4. выразившиеся в погашении регистрационных записей о праве собственности общества «Бизнес-Элит» на земельные участки: площадью 21 1700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, площадью 22700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0014, в связи с переходом права собственности к обществу «ИнвестХолдингСтрой» по договору купли-продажи земельных участков № 1 от 28.03.2008;

2.5. выразившиеся в государственной регистрации права собственности общества «Центральная девелоперская компания» на земельный участок площадью 22700 кв. м кадастровый номер 50:28:005 04 21:0014, по договору купли-продажи земельного участка от 20.11.2009, запись о государственной регистрации № 50-50-28/001/2010-065 от 17.02.2010;

2.6. выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности общества «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 22700 кв. м кадастровым номер 50:28:005 04 21:0014, в связи с переходом права собственности к обществу «Центральная девелоперская компания» по договору купли-продажи земельного участка от 20.11.2009;

2.7. выразившиеся в государственной регистрации права собственности общества «Центральная девелоперская компания» на земельный участок площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, по договору купли-продажи земельного участка от 15.02.2010, запись о государственной регистрации № 50-50-28/001/2010-211 от 20.04.2010;

2.8. выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности общества «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, в связи с переходом прав, собственности к обществу «Центральная девелоперская компания» по договору купли-продажи земельного участка от 20.04.2010;

2.9. выразившиеся в государственной регистрации права собственности общества «СпецЭнергоСтрой» на земельный участок площадью 211700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, по договору купли-продажи земельных участков от 14.10.2009, запись о государственной регистрации № 50-50-28/074/2009-265 от 05.11.2009;

2.10. выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности общества «ИнвестХолдингСтрой» на земельный участок площадью 211700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, в связи с переходом права собственности к обществу «СпецЭнергоСтрой» по договору купли-продажи земельных участков от 14.10.2009;

2.11. выразившиеся в государственной регистрации: права общей долевой собственности владельцев, инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива», доверительного управления в пользу управляющей компании в отношении земельного участка площадью 3788100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 12:0002, государственный регистрационный номер записи № 50-50-28/018/2010-434 от 29.07.2010;

2.12. выразившиеся в погашении регистрационной записи о праве собственности общества «Бизнес-Элит» на земельный участок площадью

3788100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 12:0002, в связи с совершением сделки по его передаче в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива»;

2.13. выразившиеся в государственной регистрации ликвидации объектов недвижимости и погашении регистрационных записей о праве собственности общества «Бизнес-Элит» на следующие земельные участки: площадью 21 1700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, и государственной регистрации права собственности на новые земельные участки, образованные из них.

3. Признать недействительным договор купли-продажи земельных участков № 1 от 28.03.2008, заключенный между обществом «Бизнес-Элит» и обществом «ИнвестХолдингСтрой». Применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

4. Признать недействительным договор купли-продажи земельного участка от 20.11.2009, заключенный между обществом «ИнвестХолдингСтрой» и обществом «Центральная девелоперская компания»; применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

5. Признать недействительным договор купли-продажи земельного участка от 15.02.2010, заключенный между обществом «ИнвестХолдингСтрой» и обществом «Центральная девелоперская компания». Применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

6. Признать недействительным договор купли-продажи земельных участков от 14.10.2009, заключенный между обществом «ИнвестХолдингСтрой» и обществом «СпецЭнергоСтрой» в части продажи земельного участка площадью 211700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019. Применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

7. Признать недействительной сделку по передаче обществом «Бизнес-Элит» земельного участка площадью 3788100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 12:0002, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива»; применить последствия недействительности сделки в форме двусторонней реституции.

8. Признать недействительным решение общества «Бизнес-Элит» о прекращении существования земельного участка площадью 211700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, и образовании из него новых земельных участков; применить последствия недействительности сделки в форме восстановления положения, существовавшего до совершения сделки.

9. Признать недействительным решение общества «Бизнес-Элит» о прекращении существования земельного участка площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, и образовании из него новых земельных участков; применить последствия недействительности сделки в форме восстановления положения, существовавшего до совершения сделки.

10. Обязать Управление Росреестра по Московской области:

10.1. аннулировать регистрационную запись № 50-50-98/008/2009-222 от 19.02.2009 о государственной регистрации соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007;

10.2. восстановить регистрационные записи и внести в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующие сведения о государственной регистрации договора ипотеки и ипотеке земельных участков, возникшей из договора ипотеки от 29 января 2007 года, зарегистрированного 24.09.2007 Управлением Росреестра по Московской области за № 50-50-98/018/2007-109;

10.3. аннулировать регистрационные записи № 50-50-28/037/2008-057, № 50-50-28/037/2008-058, № 50-50-28/037/2008-059 от 18 июня 2008 года о государственной регистрации права собственности общества «ИнвестХолдингСтрой» по договору купли-продажи земельных участков № 1 от 28.03.2008 на земельные участки: площадью 21 1700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, площадью 22700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0014, а также восстановить регистрационные записи о праве собственности общества «Бизнес-Элит» на указанные земельные участки;

10.4. аннулировать регистрационную запись № 50-50-28/001/2010-065 от 17.02.2010 о государственной регистрации права собственности общества «Центральная девелоперская компания» по договору купли-продажи земельного участка от 20.11.2009 на земельный участок площадью 22700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 01 21:0014, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности общества «ИнвестХолдингСтрой» на указанный земельный участок;

10.5. аннулировать регистрационную запись № 50-50-28/001/2010-211 от 20.04.2010 о государственной регистрации права собственности общества «Центральная девелоперская компания» по договору купли-продажи земельного участка от 15.02.2010 на земельный участок площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности общества «ИнвестХолдингСтрой» на указанный земельный участок;

10.6. аннулировать регистрационную запись № 50-50-28/074/2009-265 от 05.11.2009 о государственной регистрации права собственности общества «СпецЭнергоСтрой» по договору купли-продажи земельных участков от 14.10.2009 на земельный участок площадью 211700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, а также восстановить регистрационную запись о праве собственности общества «ИнвестХолдингСтрой» на указанный земельный участок;

10.7. аннулировать регистрационные записи № 50-50-28/018/2010-434 от 29.07.2010 о государственной регистрации: права общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива», доверительного управления в пользу управляющей компании в отношении земельного участка, площадью 3788100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 12:0002, а также восстановить

регистрационную запись о праве собственности общества «Бизнес-Элит» на указанный земельный участок;

10.8. восстановить регистрационные записи о праве собственности общества «Бизнес-Элит» на следующие земельные участки: площадью 211700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019, площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020, а также аннулировать регистрационные записи о праве собственности на новые земельные участки, образованные из них».

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 10.02.2015 решение от 12.07.2012 отменено, исковые требования общества «БТА Банк» удовлетворены в части. Десятый арбитражный апелляционный суд постановил:

Признать недействительным соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, оформленное между обществом «Бизнес-Элит» и обществом «Банк ТуранАлем», государственный регистрационный номер записи № 50-50-98/008/2009-222 от 19.02.2009.

Признать (восстановить) право залога (ипотеки) общества «БТА Банк» на земельный участок площадью 211700 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0019, земельный участок площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0020, а также на образованные из них земельные участки, указанные в постановлении суда апелляционной инстанции; на земельный участок площадью 22700 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0014; на земельный участок площадью 3788100 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050312:0002.

Признать недействительными договоры купли-продажи земельного участка от 20.11.2009 и от 15.02.2010, заключенные между обществом «ИнвестХолдингСтрой» и обществом «Центральная девелоперская компания». Применить последствия недействительности сделок в виде обязательства общества «Центральная девелоперская компания» возвратить обществу «ИнвестХолдингСтрой» земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050421:0014, общей площадью 22 700 кв. м и земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050421:0020, общей площадью 506 700 кв. м и образованные из него земельные участки, указанные в постановлении суда апелляционной инстанции.

Признать недействительным договор купли-продажи земельных участков от 14.10.2009, заключенный между обществом «ИнвестХолдингСтрой» и обществом «СпецЭнергоСтрой» в части продажи земельного участка площадью 211700 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0019. Применить последствия недействительности сделки в виде обязательства общества «СпецЭнергоСтрой» возвратить обществу «ИнвестХолдингСтрой» земельный участок с кадастровым номером 50:28:0050421:0019, общей площадью 211700 кв. м и образованные из него земельные участки, указанные в постановлении суда апелляционной инстанции.

Общество «ИнвестХолдингСтрой» обязать возвратить обществу «СпецЭнергоСтрой» полученные по договору денежные средства в сумме 64 000 000 руб.

Признать недействительной сделку по передаче обществом «Бизнес-Элит» земельного участка площадью 3788100 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050312:0002, в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива».

В остальной части требований обществу «БТА Банк» отказано.

В удовлетворении встречного иска общества «Бизнес-Элит» отказать.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 28.05.2015 постановление от 10.02.2015 отменено в части признания недействительным договора купли-продажи земельного участка от 20.11.2009, заключенного между обществом «ИнвестХолдингСтрой» и обществом «Центральная девелоперская компания», и применения последствий недействительности сделки в виде обязанности общества «Центральная девелоперская компания» возвратить обществу «ИнвестХолдингСтрой» земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21: 0014, общей площадью 22 700 кв. м; признания недействительным договора купли-продажи земельного участка от 15.02.2010, заключенного между обществом «ИнвестХолдингСтрой» и обществом «Центральная девелоперская компания», применения последствия недействительности сделки в виде обязанности общества «Центральная девелоперская компания» возвратить обществу «ИнвестХолдингСтрой» земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0020, общей площадью 506 700 кв. м и образованные из него земельные участки; признания недействительным договора купли-продажи земельных участков от 14.10.2009, заключенного между обществом «ИнвестХолдингСтрой» и обществом «СпецЭнергоСтрой» в части продажи земельного участка площадью 211700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21: 0019, применения последствий недействительности сделки в виде обязанности общества «СпецЭнергоСтрой» возвратить обществу «ИнвестХолдингСтрой» земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 04 21: 0019, общей площадью 211700 кв. м и образованные из него земельные участки, обязанности общества «ИнвестХолдингСтрой» возвратить обществу «СпецЭнергоСтрой» полученные по договору денежные средства в сумме 64 000 000 руб.

В указанной части данное дело направлено на новое рассмотрение в Десятый арбитражный апелляционный суд.

В остальной обжалуемой части постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 10.02.2015 оставлено без изменения.

В кассационных жалобах общество «СпецЭнергоСтрой» и управляющая компания ссылаются на нарушение их прав в результате неправильного применения арбитражным судом норм права.

Жалобы подлежат рассмотрению в порядке кассационного производства по правилам, установленным статьями 291.1-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

Изучив изложенные в жалобах доводы и принятые по делу судебные акты, судья Верховного Суда Российской Федерации сделала вывод об отсутствии оснований, предусмотренных пунктом 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по которым кассационная жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судом установлено, что в обеспечение исполнения обязательств Компании «Rimos Ltd.» (заемщика) по кредитным договорам от 15.12.2006 между истцом и обществом «Бизнес-Элит» был заключен договор об ипотеке от 29.01.2007, предметом которого являлись следующие земельные участки: площадью 211700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0019; площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020; площадью 22700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0014; площадью 3788100 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 03 12:0002.

На основании договора перевода долга от 29.04.2008 права и обязанности Компании «Rimos Ltd.» (Республика Сейшельские острова) по кредитным договорам были переведены на Компанию Bexley Holding Sarl (Люксембург) (новый заемщик).

При этом 19.02.2009 Управлением Росреестра по Московской области зарегистрировано соглашение от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке. Регистрационные записи об ипотеке земельных участков погашены.

Впоследствии между обществом «Бизнес-Элит» (продавец) и обществом «ИнвестХолдингСтрой» (покупатель) заключен договор купли-продажи земельных участков от 28.03.2008 № 1 в отношении земельных участков (1-3), а именно: площадью 211700 кв. м, кадастровый номер 50:28:0050421:0019; площадью 506700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0020; площадью 22700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21:0014.

Между обществом «ИнвестХолдингСтрой» (продавец) и обществом «Центральная девелоперская компания» (покупатель) 20.11.2009 заключен договор купли-продажи в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0014 и земельного участка с кадастровым номером 50:28:0050421:0020, переход права собственности зарегистрирован Управлением Росреестра по Московской области 17.02.2010.

Также между обществом «ИнвестХолдингСтрой» (продавец) и обществом «СпецЭнергоСтрой» (покупатель) 14.10.2009 заключен договор купли-продажи в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:28:005 04 21:0019, переход права собственности зарегистрирован Управлением Росреестра по Московской области 05.11.2009.

Записи о государственной регистрации права собственности общества «ИнвестХолдингСтрой» на земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:005 04 21:0019; 50:28:005 0421:0020; 50:28:005 04 21:0014 были погашены.

Кроме того, 29.07.2010 Управлением Росреестра по Московской области зарегистрирован переход права собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:28:005 03 12:0002 и его обременение в форме доверительного управления в пользу управляющей компании, о чем в ЕГРП внесены соответствующие записи о государственной регистрации.

Решением Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы от 24.04.2009 по делу № 2-2277/09 признан недействительным договор о переводе долга с датой вступления в силу 29.04.2008, заключенный между обществом «БТА Банк», компанией «Rimos Ltd.», компанией Bexley Holding Sarl.

Суд апелляционной инстанции, руководствуясь статьей 7 Соглашения стран СНГ от 20.03.1992 «О порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности», пунктом 1 статьи 52 Конвенции о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам (Минск, 22.01.1993, ратифицирована Федеральным законом от 04.08.1994 № 16-ФЗ), пришел к выводу, что решение Специализированного межрайонного экономического суда города Алматы признается на территории Российской Федерации без специального производства.

Установив, что срок исковой давности на обжалование соглашения от 06.10.2008 о расторжении договора об ипотеке от 29.01.2007, установленный пунктом 1 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации, истцом не пропущен, поскольку указанный срок начал исчисляться с момента исполнения сторонами соглашения - с даты государственной регистрации (19.02.2009), и что указанное соглашение является недействительным в силу ничтожности на основании статей 53, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку подписано со стороны общества «БТА Банк» неуполномоченным лицом, что подтверждается приговорами Дорогомиловского районного суда города Москвы от 19.10.2012 и от 15.04.2013, суд апелляционной инстанции удовлетворил требование общества «БТА Банк» о признании спорного соглашения о расторжении договора ипотеки недействительным и восстановления права залога истца на спорные земельные участки.

Рассматривая заявление о пропуске срока исковой давности по требованию о признании недействительными последующих сделок, суд апелляционной инстанции установил, что о последующих сделках с заложенным имуществом истец мог и должен был знать не ранее 15.02.2011 по окончании

предварительного следствия по уголовному делу в отношении Волкова А.Д., Воротынцева Д.А., Бондаренко А.В., Белова А.И.

Указав, что ничтожность соглашения о расторжении договора об ипотеке с момента его совершения порождает порочность последующих сделок со спорными земельными участками в связи с наличием обременения спорных земельных участков в виде ипотеки, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что сделка по передаче обществом «Бизнес-Элит» спорных земельных участков в счет оплаты паев рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Перспектива» является недействительной.

При этом суд апелляционной инстанции руководствовался положениями статьи 1012 Гражданского кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 13 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», который содержит запрет на передачу в доверительное управление паевым инвестиционным фондом имущества, находящегося в залоге, и указал, что факт того, что передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему, не свидетельствует о невозможности установления порочности такой передачи.

Суда округа отменил постановление суда апелляционной инстанции в части признания недействительными договоров купли-продажи земельного участка от 20.11.2009 и от 15.02.2010, заключенных между обществом «ИнвестХолдингСтрой» и обществом «Центральная девелоперская компания», признания недействительным договора купли-продажи земельных участков от 14.10.2009, заключенного между обществом «ИнвестХолдингСтрой» и обществом «СпецЭнергоСтрой» в части продажи земельного участка площадью 211700 кв. м, кадастровый номер 50:28:005 04 21: 0019, и применения последствий недействительности сделок, исходя из наличия в материалах дела информации о том, что земельные участки с кадастровыми номерами 50:28:0050421:0019, 50:28:0050421:0020, 50:28:0050312:0002, 50:28:0050421:0014 относятся к землям лесного фонда и на них зарегистрировано право собственности Российской Федерации. Кроме того, суд округа указал, что судом не были исследованы доводы о добросовестном приобретателе земельных участков. Дело в указанной части направлено на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении заявления суду апелляционной инстанции указано на необходимость установить обстоятельства дела, имеющие значение для разрешения настоящего спора, в соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оценить имеющиеся в материалах дела и дополнительно представленные лицами, участвующими в деле, доказательства, дать оценку всем доводам участвующих в деле лиц и с надлежащим применением норм права принять законный и обоснованный судебный акт.

Суд кассационной инстанции вправе отменить решение судов первой и апелляционной инстанций и направить дело на новое рассмотрение, действуя в пределах полномочий, предоставленных ему статьей 287 Арбитражного

процессуального кодекса Российской Федерации, по основаниям, предусмотренным статьей 288 названного Кодекса.

Изложенные в жалобах доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

На обстоятельства, свидетельствующие, по мнению заявителей, о правомерности выводов судов первой и апелляционной инстанций, заявители вправе ссылаться при новом рассмотрении дела.

Исходя из изложенного, руководствуясь статьями 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определила:

отказать конкурсному управляющему общества с ограниченной ответственностью «СпецЭнергоСтрой» Рябову С.А. и обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Джи Эйч Пи» в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Г.Г.Попова