

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС20-5018

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12.05.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Ленд Девелопмент» на постановление Арбитражного суда Центрального округа от 05.02.2020 по делу № А83-6932/2018 Арбитражного суда Республики Крым,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "Ленд Девелопмент" обратилось в Арбитражный суд Республики Крым с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью "Капитал недвижимости" об истребовании у ответчика земельных участков с кадастровыми номерами: N 90:12:090501:210 площадью 99220,00 кв. м, N 90:12:090501:2028 площадью 26146 +/- 57 кв. м, N 90:12:090501:2029 площадью 21793 +/- 52 кв. м, N 90:12:090501:2030 площадью 22548 +/- 53 кв. м, N 90:12:090501:2031 площадью 28733 +/- 59 кв. м, N 90:12:090501:209, площадью 28732 кв. м, N 90:12:090501:2025 площадью 13999 +/- 41 кв. м, N 90:12:090501:2026 площадью 14733 +/- 42 кв. м, расположенных на территории Мирновского поселкового совета Симферопольского района, Республика Крым.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Жиленко А.Л., Кудряев О.Н., Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, нотариус Симферопольского городского нотариального округа Казак Л.Л., общество с ограниченной ответственностью "Полигон-Плюс", общество с ограниченной ответственностью "Пика".

Решением Арбитражного суда Республики Крым от 10.04.2019, оставленным без изменения постановлением Двадцать первого арбитражного апелляционного суда от 08.10.2019, заявленные исковые требования удовлетворены.

Постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 05.02.2020 решение от 10.04.2019 и постановление от 08.10.2019 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Крым.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить постановление суда округа, оставив в силе решение первой инстанции, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что истец истребует из чужого незаконного владения имущество, которое было из его владения помимо его воли. Земельные участки отчуждены лицом на основании изображения доверенности, которая никогда не выдавалась.

Судом кассационной инстанции принято новое доказательство, заключение комплексной судебной почерковедческой и технической экспертизы и признал недостаточно обоснованными выводы о наличии порока воли при совершении сделок, установленным факт подписания доверенности директором ООО «Ленд Девелопмент».

Судом кассационной инстанции сделан необоснованный вывод о невозможности истребования исходных земельных участков ввиду прекращения их существования с даты регистрации права на вновь образованные земельные участки.

Установленный судом первой и апелляционной инстанции тот факт, что директор ООО «Ленд Девелопмент» Марусенко О.Д. не подписывала доверенность на имя Кудряева О.Н. от 30.09.2015, исполненную на нотариальном бланке с нотариальным номером действия 3594-выводами экспертного заключения не опровергается.

Установление судом кассационной инстанции факта подписании доверенности директором общества противоречит имеющимся в деле доказательствам.

Принадлежащие истцам земельные участки разделены, однако это не препятствует восстановлению их в прежних границах с присвоением соответствующего кадастрового номера.

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 кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе 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, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, согласно выписке от 07.03.2018 N 90/090/553/2018-19844, в государственном реестре недвижимости содержатся сведения о регистрации 07.04.2016 за N 90-90/016-90/016/300/2016-8364/1 права собственности ООО "Ленд Девелопмент" на земельный участок с кадастровым номером 90:12:090501:209, площадью 28732,00 кв. м, расположенный на территории Мирновского поселкового совета Симферопольский район, Республика Крым.

Право собственности ООО "Ленд Девелопмент" приобретено на основании договора купли-продажи земельного участка от 21.08.2007, удостоверенного государственным нотариусом Киевского городского нотариального округа, запись в реестре N 4473, ВЕТ N 193110, с учетом изменения целевого назначения земельного участка распоряжением Симферопольской районной государственной администрации от 18.06.2008 N 1941-р и подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 07.04.2016, государственным актом на право собственности на земельный участок серия ЯЖ 540971 от 26.12.2008.

Кроме того, согласно выписке от 07.03.2018 N 90/090/553/2018-19855, в государственном реестре недвижимости содержатся сведения о регистрации 07.04.2016 N 90-90/016-90/016/300/2016-8363/1 права собственности ООО "Ленд Девелопмент" на земельный участок с кадастровым номером 90:12:090501:210 площадью 99220,00 кв. м, расположенный на территории Мирновского поселкового совета Симферопольский район, Республика Крым.

Право собственности ООО "Ленд Девелопмент" возникло на основании договора купли-продажи земельного участка от 21.08.2007, удостоверенного государственным нотариусом Киевского городского нотариального округа, запись в реестре N 4469, ВЕТ N 193113, и подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 07.04.2016, государственным актом на право собственности на земельный участок серия ЯД 628797 от 13.12.2007.

В дальнейшем, за период с 07.04.2016 по 05.02.2018 дважды осуществлен переход права собственности на указанные объекты: 07.09.2016 переход права собственности к Жиленко Александру Леонидовичу и 05.02.2018 переход права собственности к ООО "Капитал Недвижимости", что подтверждается выписками из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости от 07.03.2018 N 90/090/553/2018-19844 и N 90/090/553/2018-19855.

Судами первой и апелляционной инстанций установлено, что основанием для проведения указанных регистрационных действий послужили соответствующие договоры купли-продажи.

20.08.2016 на основании договоров купли-продажи земельных участков, заключенных между Кудряевым О.М. (продавец), действующим от имени ООО "Ленд Девелопмент" на основании доверенности от 30.09.2015, и Жиленко А.Л. (покупатель) совершены сделки по продаже земельных участков с кадастровым

номером 90:12:090501:209, площадью 28732,00 кв. м, и с кадастровым номером 90:12:090501:210 площадью 99220,00 кв. м, расположенных на территории Мирновского поселкового совета Симферопольского района, Республики Крым, право собственности за покупателем зарегистрировано Государственным комитетом по государственной регистрации и кадастру Республики Крым 07.09.2016.

В дальнейшем по договорам купли-продажи от 07.12.2017 N 82АА0994752 и от 07.12.2017 N 82АА0994749 земельные участки с кадастровыми номерами 90:12:090501:209 и 90:12:090501:210 переданы Жиленко А.Л. в собственность ООО "Капитал недвижимости".

В соответствии с информацией Госкомрегистра Республики Крым, суды обеих инстанций установили, что земельный участок с кадастровым номером 90:12:090501:210 разделен на четыре земельных участка, которым присвоены самостоятельные кадастровые номера: земельный участок с кадастровым номером 90:12:090501:2028 площадью 26146 +/- 57 кв. м; земельный участок с кадастровым номером 90:12:090501:2029 площадью 21793 +/- 52 кв. м; земельный участок с кадастровым номером 90:12:090501:2030 площадью 22548 +/- 53 кв. м; земельный участок с кадастровым номером 90:12:090501:2031 площадью 28733 +/- 59 кв. м.

Право собственности на данные земельные участки зарегистрировано за ООО "Капитал недвижимости" 29.03.2018.

Земельный участок с кадастровым номером 90:12:090501:209, площадью 28732,00 кв. м, разделен на два земельных участка, которым присвоены самостоятельные кадастровые номера: земельный участок с кадастровым номером 90:12:090501:2025 площадью 13999 +/- 41 кв. м; земельный участок с кадастровым номером 90:12:090501:2026 площадью 14733 +/- 42 кв. м.

Право собственности на данные земельные участки зарегистрировано за ООО "Капитал недвижимости" 27.03.2018.

Впоследствии между ООО "Капитал недвижимости" и ООО "Полигон Плюс" заключен договор купли-продажи от 03.04.2018 N 04/2030 земельного участка, площадью 22548 кв. м с кадастровым номером 90:12:090501:2030, а также между ООО "Капитал недвижимости" и ООО "Пика" заключен договор купли-продажи от 03.04.2018 N 01/2025, земельного участка, площадью 13999 кв. м, с кадастровым номером 90:12:090501:2025.

В ходе рассмотрения данного дела в суде первой инстанции, истец отказался от замены ответчика ООО "Капитал недвижимости" на ООО "Полигон Плюс" и ООО "Пика" в порядке статьи 47 АПК РФ в отношении истребования вышеуказанных земельных участков, обосновав при этом свою позицию тем, что договоры купли продажи между ООО "Капитал недвижимости" и ООО "Полигон Плюс", ООО "Пика" подписаны, однако регистрация перехода права собственности в отношении спорных объектов на день рассмотрения дела в суде не произведена, данные общества не являются фактическими пользователями, владельцами либо правообладателями спорного недвижимого имущества.

Как установлено судебными инстанциями, доверенность, послужившая основанием для подписания договоров купли-продажи от 20.08.2016, и проведения регистрационных действий по переходу права собственности от имени ООО "Ленд Девелопмент" на имя Кудряева О.Н., имеет следующие реквизиты НАО 788946 от 30.09.2015, номер регистрации 3594, частный нотариус Перевертун Александр Юрьевич, Киевский городской нотариальный округ.

Вместе с тем, из материалов дела усматривается, что в соответствии с извлечением из Единого реестра доверенностей Украины, выданного частным нотариусом города Киева Тригуб Е.О. от 10.04.2018 за N 36245092, доверенность с указанными реквизитами выдана Чжай Готай 30.09.2015 сроком до 30.09.2020 его представителю Петрову В.Н., на транспортное средство, под реестровым номером 204 частным нотариусом Перевертун А.Ю.

Согласно данной выписке, доверенность от ООО "Ленд Девелопмент" Кудряеву О.Н. под указанными выше реквизитами (НАО 788946 от 30.09.2015 года, номер регистрации 3594) не выдавалась.

В соответствии с извлечением из Единого реестра доверенностей, выданного частным нотариусом города Киева Тригуб Е.О., данные с номером нотариального действия 3594 о выдаче ООО "Ленд Девелопмент" доверенности представителю Кудряеву Олегу Николаевичу и датой удостоверения 30.09.2015, отсутствуют.

Из ответа Главного территориального управления в г. Киеве Министерства юстиции от 23.12.2016 N 30802/0/11-16 следует, что обращение ООО "Ленд Девелопмент" о действиях частного нотариуса Киевского городского нотариального округа Перевертун А.Ю. рассмотрено. У нотариуса истребованы письменные объяснения и копии страниц из реестра для регистрации нотариальных действий, в которых содержатся записи по 30.09.2015, из которых следует, что в указанную дату частный нотариус Перевертун А.Ю. не совершал нотариальных действий от имени ООО "Ленд Девелопмент".

Ссылаясь на то, что право собственности на спорные земельные участки, перешло к ООО "Капитал недвижимости" против воли истца, в отсутствие на то законных оснований, ООО "Ленд Девелопмент" обратилось в арбитражный суд с данными исковыми требованиями.

Установив, что сведения о доверенности от ООО "Ленд Девелопмент" на имя Кудряева О.Н. от 30.09.2015 с реквизитами НАО 788946, номер регистрации 3594, в Едином реестре доверенностей Украины отсутствуют, суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о том, что в действительности указанная доверенность от ООО "Ленд Девелопмент" на имя Кудряева О.Н. обществом не выдавалась, а следовательно, на момент заключения сделок купли-продажи спорных земельных участков - 07.09.2016, у Кудряева О.Н. отсутствовали необходимые полномочия на их совершение от имени ООО "Ленд Девелопмент". Ссылаясь на показания директора ООО "Ленд Девелопмент" - Марусенко О.Д., суды указали, что собственник спорных земельных участков - ООО "Ленд Девелопмент" согласия на заключение договоров купли-продажи земельных участков от 07.09.2016 с Жиленко А.Л. не

давал, указав, что договоры купли-продажи земельных участков от 07.09.2016 заключены Кудряевым О.Н. от имени ООО "Ленд Девелопмент" с Жиленко А.Л. на основании фиктивной доверенности от 30.09.2015. Суды обеих инстанций признали, что выбытие земельных участков из собственности истца произошло помимо воли указанного общества, а указанные договоры купли-продажи являются недействительными в силу ничтожности, что послужило основанием для удовлетворения заявленных истцом исковых требований об истребовании из чужого незаконного владения спорных земельных участков.

Отменяя судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение, суд округа обоснованно исходил из следующего.

В силу пунктов 1, 2 статьи 173.1 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка, совершенная без согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, необходимость получения которого предусмотрена законом, является оспоримой, если из закона не следует, что она ничтожна или не влечет правовых последствий для лица, уполномоченного давать согласие, при отсутствии такого согласия. Она может быть признана недействительной по иску такого лица или иных лиц, указанных в законе.

Поскольку законом не установлено иное, оспоримая сделка, совершенная без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, может быть признана недействительной, если доказано, что другая сторона сделки знала или должна была знать об отсутствии на момент совершения сделки необходимого согласия такого лица или такого органа.

Согласно разъяснениям Пленума Верховного Суда Российской Федерации, изложенным в абзаце 2 пункта 71 постановления от 23.06.2015 года N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия (абзац второй пункта 2 статьи 166 ГК РФ). При этом не требуется доказывания наступления указанных последствий в случаях оспаривания сделки по основаниям, указанным в статье 173.1, пункте 1 статьи 174 ГК РФ, когда нарушение прав и охраняемых законом интересов лица заключается соответственно в отсутствие согласия, предусмотренного законом, или нарушении ограничения полномочий представителя или лица, действующего от имени юридического лица без доверенности.

В обоснование заявленных доводов по кассационной жалобе Жиленко А.Л. указал, что при заключении спорных сделок у него отсутствовали основания для сомнений по поводу правомочности действий представителя ООО "Ленд Девелопмент" Кудряева О.Н., поскольку ему были предъявлены решения собраний учредителей общества, оформленные протоколами от 04.08.2016 N 11 и N 12 об одобрении сделок об отчуждении земельных участков, а также доверенность на представителя общества от 30.09.2015, содержащая все необходимые реквизиты (печать, подпись директора, данные о регистрации и

нотариальное удостоверение), в связи с чем он не знал и не должен был знать об отсутствии у представителя общества надлежащих полномочий на совершение данных сделок, что свидетельствует об отсутствии оснований для признания данных оспоримых сделок недействительными в силу положений пункта 2 статьи 173.1 ГК РФ.

В обоснование довода о том, что доверенность от 30.09.2015, выданная на имя Кудряева О.Н. от имени ООО "Ленд Девелопмент" является действительной, заявитель предоставил в суд кассационной инстанции копию заключения комплексной судебной почерковедческой и судебной технической экспертизы документов от 02.12.2019 N 2752, 2753/3-1, проведенной ФБУ Крымская ЛСЭ Минюста России в рамках рассмотрения уголовного дела N 11801350003001795.

Предметом исследования эксперта являлась электрофотографическая копия доверенности от 30.09.2015, зарегистрированная в реестре N 3594 частным нотариусом Киевского городского нотариального округа Перевертун О.Ю.

При рассмотрении данного дела в суде апелляционной инстанции от Жиленко А.Л. поступило ходатайство об истребовании у старшего дознавателя ОД ОП N 1 "Железнодорожный" УМВД России по городу Симферополю копии экспертного заключения по результатам почерковедческой экспертизы, назначенной в рамках уголовного дела N 11801350003001795.

Удовлетворив заявленное ходатайство, суд апелляционной инстанции дважды запрашивал указанное экспертное заключение, в связи с чем, рассмотрение дела откладывалось.

Однако, не получив ответа от следственных органов и запрашиваемого экспертного заключения, суд апелляционной инстанции рассмотрел апелляционные жалобы и вынес обжалуемое постановление, в котором согласился с выводом суда первой инстанции об удовлетворении заявленных исковых требований.

Между тем, сделав вывод о недействительности договоров купли-продажи земельных участков от 07.09.2016 в связи с отсутствием согласия собственника имущества - ООО "Ленд Девелопмент" на заключение данных сделок, суды фактически не провели надлежащей проверки показаний директора общества Марусенко О.Д. путем проведения по делу судебной почерковедческой экспертизы с истребованием от директора общества свободных образцов почерка и подписи с целью установления факта выдачи ею вышеуказанной доверенности от имени истца.

При таких обстоятельствах вывод судов обеих инстанций о том, что сделки купли-продажи спорных земельных участков совершены с пороком воли, что свидетельствует об их недействительности, признан судом кассационной инстанции не достаточно обоснованным.

Кроме того, судом округа отмечено, что с даты государственной регистрации права собственности ООО "Капитал недвижимости" (27.03.2018 и 29.03.2018) на вновь образованные земельные участки, исходные земельные участки с кадастровыми номерами 90:12:090501:210 и 90:12:090501:209

прекратили свое существование, в связи с чем истребование судом данных земельных участков из владения ответчика противоречит нормам действующего земельного законодательства.

Обжалуемое постановление принято в пределах полномочий, установленных статьями 286-288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Ленд Девелопмент» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова