

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС20-15948

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26.10.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «РостАгроТрейд» на решение Арбитражного суда Саратовской области от 10.12.2019, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2020 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 29.06.2020 по делу № А57-1126/2019,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "РостАгроТрейд" (далее - общество, ООО "РАТ") обратилось в Арбитражный суд Саратовской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к индивидуальному предпринимателю Мустиевой Сабине Руслановне (далее - предприниматель), обществу с ограниченной ответственностью "Новая земля" (далее - ООО "Новая земля"), Алиеву Рахману Асламбековичу о признании недействительным договора купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 01.06.2018 б/н, заключенного между ООО "РАТ" и предпринимателем, признании недействительным договора купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 09.01.2019 б/н, заключенного между предпринимателем и ООО "Новая земля", признании недействительным договора купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 28.11.2018 N 28/11-18-С в части продажи земельных участков с кадастровыми номерами: 64:06:010501:8, 64:06:010501:92, 64:06:010501:93, 64:06:010501:95, применении последствий недействительности ничтожных

сделок в виде возврата ООО "РАТ" земельных участков с кадастровыми номерами 64:06:010501:8, 64:06:010501:92, 64:06:010501:93, 64:06:010501:95, 64:29:100201:52, 64:29:100201:53, 64:29:100201:54, 64:29:100201:55, 64:29:100201:56, взыскании судебных издержек.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 10.12.2019, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.02.2020 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 29.06.2020, в иске отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что к отношениям сторон прикрываемой сделки по выводу активов из ООО «РостАгроТрейд» по существенно заниженной цене, подлежали применению правила реституции (статья 167 Гражданского кодекса Российской Федерации), а не о виндикации (статья 301 Гражданского кодекса Российской Федерации), которые были применены судами.

Все оспоренные истцом договоры купли-продажи земельных участков являются ничтожными сделками на основании пункта 2 статьи 170 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее- Гражданский кодекс).

Само по себе осуществление государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателям не препятствует квалификации данных сделок как ничтожных на основании пункта 2 статьи 170 Гражданского кодекса.

При очевидности преследуемого истцом материально-правового интереса, заключающегося в возврате незаконно выведенного из общества имущества, суду, с учетом конкретных обстоятельств дела, следовало прийти к выводу о том, что несколько взаимосвязанных оспариваемых сделок прикрывали сделку по отчуждению всех земельных участков КФХ Алиеву Р.А. и ООО «Новая земля».

Поведение Мустиевой С.Р. свидетельствует о том, что ее действительная воля не была направлена на приобретение в собственность спорных земельных участков, а сделки с ее участием прикрывали прямое отчуждение спорных земельных участков конечным приобретателям –КФХ Алиеву Р.А. и ООО «Новая земля».

Суд не дал оценку доводам истца о фактической аффилированности истца и ответчиков. Доказательств оплаты договоров купли-продажи КФХ Алиевым Р.А. и ООО «Новая земля» не представлены.

Судами не применены положения статьи 8 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». При продаже земельного участка по цене ниже ранее заявленной или с изменением других существенных условий продавец обязан был направить новое извещение по правилам, установленным настоящей статьей.

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, между ООО "РостАгроТрейд" (продавец) в лице генерального директора Боголепова В.С. и ИП Мустиевой С.Р. (покупатель) заключен договор купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 01.06.2018, согласно пункту 1.1 которого продавец продает, а покупатель приобретает в собственность следующие земельные участки: 1. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1 710 000 кв. м, адрес объекта: Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования (Октябрьское поселение), отделение N 4, поле N 4, рабочий участок N 1, кадастровый номер 64:06:010501:8. 2. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 670 000 кв. м, адрес объекта: Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования (Октябрьское поселение), отделение N 4, поле N 4, рабочий участок N 2, кадастровый номер 64:06:010501:92. 3. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 139 595 кв. м, адрес объекта: Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования (Октябрьское поселение), отделение N 4, поле N 4, рабочий участок N 3, кадастровый номер 64:06:010501:93. 4. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общая площадь 1 537 380 кв. м, адрес объекта: Саратовская область, Балашовский район, территория Октябрьского муниципального образования (Октябрьское поселение), отделение N 4, поле N 6, рабочий/участок N 2, кадастровый номер 64:06:010501:95. 5. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 3 840 000 кв. м, адрес объекта: Саратовская область, Романовский район, территория Большекарайского муниципального образования, бригада N 4, поле N 5, кадастровый номер 64:29:100201:52. 6. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 160 000 кв. м, адрес

объекта: Саратовская область, Романовский район, территория Большекарайского муниципального образования, бригада N 4, поле N 4, рабочий участок N 1 кадастровый номер 64:29:100201:53. 7. Земельный - участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 960 000 кв. м, адрес объекта: Саратовская область, Романовский район, территория Большекарайского муниципального образования, бригада N 4, поле N 4, рабочий участок N 3 кадастровый номер 64:29:100201:54. 8. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 1 088 000 кв. м, адрес объекта: Саратовская область, Романовский район, территория Большекарайского муниципального образования, бригада N 4, поле N 4, рабочий участок N 1 кадастровый номер 64:29:100201:55. 9. Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, общая площадь 960 000 кв. м, адрес объекта: Саратовская область, Романовский район, территория Большекарайского муниципального образования, бригада N 4, поле N 4, рабочий участок, N 3 кадастровый номер 64:29:100201:56.

Согласно пунктам 1.1, 1.2 договора цена передаваемых в собственность покупателя земельных участков, указанных в пункте 1.1. настоящего договора составила 8 851 980 руб., в том числе: земельный участок с кадастровым номером 64:06:010501:8 - 1 368 000 руб., земельный участок с кадастровым номером 64:06:010501:92 - 536 000 руб., земельный участок с кадастровым номером 64:06:010501:93 - 111 676 руб., земельный участок с кадастровым номером 64:06:010501:95 - 1 229 904 руб., земельный участок с кадастровым номером 64:29:100201:52 - 3 072 000 руб., Земельный участок с кадастровым номером 64:29:100201:53 - 128 000 руб., земельный участок с кадастровым номером 64:29:100201:54 - 768 000 руб., земельный участок с кадастровым номером 64:29:100201:55 - 870 400 руб., земельный участок с кадастровым номером 64:29:100201:56 - 768 000 руб.

Платежным поручением от 10.07.2018 №1 ИП Мустиева С.Р. перечислила ООО « РАТ» 8 851 980 руб. в счет оплаты по договору купли-продажи земельных участков от 01.06.2018.

На основании указанного договора право собственности предпринимателя на земельные участки зарегистрировано в Росреестре, о чем 22.06.2018 и 25.06.2018 в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - реестр) внесены регистрационные записи.

По договору купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 28.11.2018 N 28/11-18-С, заключенному между предпринимателем (продавец) и ИП Главой КФХ Алиевым Р.А., земельные участки с кадастровыми номерами 64:06:010501:8, 64:06:010501:92, 64:06:010501:93, 64:06:010501:95 проданы Алиеву Р.А.

По договору купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 09.01.2019, заключенному между предпринимателем (продавец)

и ООО "Новая Земля" (покупатель) и земельные участки с кадастровыми номерами 64:29:100201:52, 64:29:100201:53, 64:29:100201:54, 64:29:100201:55, 64:29:100201:56 проданы ООО "Новая Земля".

Полагая, что цена земельных участков при заключении договора купли-продажи от 01.06.2018 значительно занижена, сделка является недействительной, при продаже земельных участков в письменной форме орган местного самоуправления, обладающий преимущественным правом покупки земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, не извещался, общество обратилось в арбитражный суд с настоящими иском.

Исследовав и оценив доказательства по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, руководствуясь статьями 166, 168, пунктом 2 статьи 174 Гражданского кодекса, статьей 8 Федерального закона от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», разъяснениями, изложенными в пункте 93 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", суды отказали в удовлетворении требований.

В материалах дела представлено решение единственного участника общества от 31.05.2018 об одобрении сделки по продаже спорных земельных участков по цене, согласно договору от 01.06.2018.

Согласно отчету об оценке земельных участков от 21.05.2018 N 115-18 рыночная стоимость спорных земельных участков на момент их продажи составляла 8 649 000 руб.

В связи с возникшими разногласиями относительно стоимости объектов продажи, в ходе рассмотрения настоящего дела судом первой инстанции назначена судебная оценочная экспертиза.

Согласно экспертному заключению от 30.09.2019 N 253/2019, рыночная стоимость земельных участков с кадастровыми номерами 64:06:010501:8, 64:06:010501:92, 64:06:010501:93, 64:06:010501:95, 64:29:100201:52, 64:29:100201:53, 64:29:100201:54, 64:29:100201:55, 64:29:100201:56 по состоянию на момент заключения договора купли-продажи земельных участков от 01.06.2018, заключенного между ООО "РостАгроТрейд" и ИП Мустиевой С.Р., составила: земельный участок с кадастровым номером 64:06:010501:8 - 1 881 000 руб.; земельный участок с кадастровым номером 64:06:010501:92 - 790 600 руб.; земельный участок с кадастровым номером 64:06:010501:93 - 189 849 руб.; земельный участок с кадастровым номером 64:06:010501:95 - 1 691 118 руб.; земельный участок с кадастровым номером 64:29:100201:52 - 3 916 800 руб.; земельный участок с кадастровым номером 64:29:100201:53 - 214 400 руб.; земельный участок с кадастровым номером 64:29:100201:54 - 1 113 600 руб.; земельный участок с кадастровым номером 64:29:100201:55 - 1 240 320 руб.; земельный участок с кадастровым номером 64:29:100201:56 - 1 113 600 руб.

В материалах дела имеется письмо администрации Октябрьского МО Балашовского МР Саратовской области от 24.05.2018, адресованное генеральному директору общества Боголепову В.С., согласно которому

администрация сообщает об отказе от покупки спорных земельных участков на условиях, изложенных в извещении.

Также, в материалы дела представлено письмо администрации Большекараевского МО Романовского МР Саратовской области, согласно которому указанная администрация сообщает об отказе от покупки спорных земельных участков на условиях, изложенных в извещении.

Названные администрация, а также Комитет по управлению имуществом Саратовской области привлечены в участие в деле в качестве третьих лиц, самостоятельных требований не заявляли.

Обстоятельства, подтверждающие выбытие спорных земельных участков из собственности ООО «РосАгроТрейд» помимо воли Общества не установлены судами.

Истцом не представлены доказательства, свидетельствующие о сговоре либо об иных совместных действиях ИП Мустиевой С.Р. с бывшим руководителем ООО «РАТ» в ущерб интересов Общества.

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 «РостАгроТрейд» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова