

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС21-7693

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15.06.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу автономной некоммерческой организации «Центр социальной и информационно-консультативной поддержки «МИКО» на постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.03.2021 по делу № А41-106391/2019 Арбитражного суда Московской области,

УСТАНОВИЛ:

Администрация городского округа Лосино-Петровский Московской области (далее - Администрация, истец) обратилась в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением (с учетом уточнения исковых требований, принятого судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации) с требованиями:

к Автономной некоммерческой организации "Центр социальной и информационно-консультационной поддержки "МИКО" (далее - АНО "ЦЕНТР "МИКО", организация, ответчик) о признании договора N 04/18 купли-продажи земельного участка со зданием мастерской от 11 мая 2018 года, заключенного между Администрацией сельского поселения Анискинский Щелковского муниципального района Московской области и АНО "ЦЕНТР "МИКО" недействительным;

к Хусаинову Т.А. о признании договора купли-продажи земельного участка и расположенного на нем нежилого здания от 01.03.2020, заключенного между АНО "ЦЕНТР "МИКО" и Хусаиновым Т.А. недействительным; применить последствия недействительности указанных сделок возвратив в собственность Администрации городского округа Лосино-Петровский

Московской: здание, имеющее кадастровый номер: 50:14:0000000:120439, общей площадью 171,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Анискинский со., пос. Биокомбината, земельный участок с кадастровым номером: 50:14:0030502:52, общей площадью 902 кв. м, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание мастерской, адрес: Московская область, Анискинский со., пос. Биокомбината.

к АНО "ЦЕНТР "МИКО" о признании договора N 05/18 купли-продажи земельного участка с административным зданием от 11 мая 2018 года заключенного между Администрацией сельского поселения Анискинское Щелковского муниципального района Московской области и АНО "ЦЕНТР "МИКО" недействительным; применить последствия недействительности указанных сделок возвратив в собственность Администрации городского округа Лосино-Петровский Московской: здание, имеющее кадастровый номер: 50:14:0000000:7098, общей площадью 303 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, пос. Биокомбината, д. 3; земельный участок с кадастровым номером: 50:14:0030502:54, общей площадью 1719 кв. м, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административного здания, адрес: Московская область, Анискинский со., пос. Биокомбината, д. 3.

Определением от 11.08.2020 судом выделены в отдельное производство:

- требование Администрации городского округа Лосино-Петровский Московской к АНО "ЦЕНТР "МИКО" о признании договора N 04/18 купли-продажи земельного участка со зданием мастерской от 11 мая 2018 года, заключенного между Администрацией сельского поселения Анискинское Щелковского муниципального района Московской области и АНО "ЦЕНТР "МИКО" недействительным;

- требование Администрации городского округа Лосино-Петровский Московской к Хусаинову Т.А. о признании договора купли-продажи земельного участка и расположенного на нем нежилого здания от 01.03.2020, заключенного между АНО "ЦЕНТР "МИКО" и Хусаиновым Таусом Алхазуровичем недействительным;

- применить последствия недействительности указанных сделок возвратив в собственность Администрации городского округа Лосино-Петровский Московской: - здание, имеющее кадастровый номер: 50:14:0000000:120439, общей площадью 171,5 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, Анискинский со., пос. Биокомбината, - земельный участок с кадастровым номером: 50:14:0030502:52, общей площадью 902 кв. м, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание мастерской, адрес: Московская область, Анискинский со., пос. Биокомбината.

В настоящем деле судом рассматриваются требования Администрации городского округа Лосино-Петровский Московской к АНО "ЦЕНТР "МИКО":

- о признании договора N 05/18 купли-продажи земельного участка с административным зданием от 11 мая 2018 года, заключенного между Администрацией сельского поселения Анискинское Щелковского

муниципального района Московской области и АНО "ЦЕНТР "МИКО", недействительным;

- о применении последствий недействительности указанных сделок, возвратив в собственность Администрации городского округа Лосино-Петровский Московской: здание, имеющее кадастровый номер: 50:14:0000000:7098, общей площадью 303 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, пос. Биокомбината, д. 3; земельный участок с кадастровым номером: 50:14:0030502:54, общей площадью 1719 кв. м, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное: использование: для размещения административного здания, адрес: Московская область, Анишкинский со., пос. Биокомбината, д. 3.

Исковые требования предъявлены со ссылкой на статьи 10, 62, 63, 167, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, положения Федерального закона от 21.12.2001 N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества" и мотивированы тем, что при отчуждении спорных объектов был нарушен порядок возмездного отчуждения муниципального имущества (имущество передано без проведения торгов) и имущество отчуждено по заниженной стоимости.

Также истец указал на то, что права собственности на здание и земельный участок зарегистрированы 04.09.2018 и 06.09.2018, в то время как в июне 2018 года полномочия по управлению делами Администрации сельского поселения Анишкинское Щелковского муниципального района Московской области перешли к ликвидационной комиссии.

Доверенность от 20.05.2018, выданная Вершининым О.Ю. как главой Администрации сельского поселения Анишкинское Щелковского муниципального района Московской области, прекратила свое действие, а полномочия главы перешли к ликвидационной комиссии.

По мнению истца, все перечисленные обстоятельства свидетельствуют о злоупотреблении правом (статья 10 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Решением Арбитражного суда Московской области от 24.08.2020, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2020, в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 17.03.2021 решение от 24.08.2020 и постановление от 14.12.2020 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что истцом пропущен срок исковой давности по заявленным требованиям.

В силу пункта 6 статьи 32 Федерального закона от 21.12.2001 №178-ФЗ «О приватизации государственного или муниципального имущества» (далее -Закон №178ФЗ) нарушение порядка проведения продажи государственного или

муниципального имущества влечет за собой признание сделки, заключенной по результатам продажи такого имущества, недействительной.

Срок исковой давности по требованиям о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности оставляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной (пункт 2 статьи 181 ГК РФ).

Истец обратился в суд с иском 12.12.2019, тогда как срок исковой давности истек 07.11.2019.

Истец не привел доказательств того, что при совершении сделки приобретатель должен был усомниться в праве истца на отчуждение спорных объектов недвижимости.

Спорные объекты выбыли из муниципальной собственности по воле администрации муниципального образования Анискинского сельского поселения Щелковского муниципального района Московской области.

Бремя доказывания факта выбытия имущества из владения собственника помимо его воли, а в случае недоказанности этого факта – бремя доказывания недобросовестности приобретателя возлагается на самого собственника (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №3(2020).

Принимая во внимание отсутствие надлежащих доказательств, свидетельствующих о наличии в действиях ответчика умысла, направленного на причинение вреда истцу, с учетом положений статей 10, пункта 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктов 75, 86 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации», у судебных инстанций не имелось правовых оснований для признания указанного договора купли-продажи недействительной сделкой.

Ссылка суда кассационной инстанции на заключение эксперта от 01.11.2019 №819 несостоятельна, так как заключение эксперта составлено в рамках другого дела. Кроме того, оценщиком спорные объекты недвижимого имущества фактически не осматривались, не исследовались их конструктивные особенности, не учитывался их физический износ.

Несостоятелен вывод суда кассационной инстанции о том, что спорные объекты недвижимости отчуждены в нарушение требований Закона №178-ФЗ.

В соответствии с пунктом 4 части 1 статьи 17.1 Закона №135ФЗ «О защите конкуренции» предоставление прав владения и (или) пользования государственным и муниципальным имуществом возможно без проведения торгов некоммерческим организациям, в том числе социально ориентированным социально ориентированным некоммерческим организациям при условии осуществления ими деятельности, направленных на решение социальных проблем, развитие гражданского общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, развитие гражданского

общества в Российской Федерации, а также других видов деятельности, предусмотренных статьей 31.1 Федерального закона от 12.01.1996 №7-ФЗ «О некоммерческих организациях».

Основным видом деятельности АНО «Центр «МИКО» является предоставление социальных услуг без обеспечения проживания престарелых и инвалидов.

С соответствии с пунктом 2 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сторона, из поведения которой явствует ее воля сохранить силу сделки, не вправе оспаривать сделку по основанию, о котором эта сторона знала или должна была знать при проявлении ее воли. Заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность сделки лицо действует недобросовестно, в частности, если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки (пункт 5 статьи 166 ГК РФ).

Согласно разъяснению, изложенному в пункте 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 №49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации» если сторона приняла от другой стороны полное или частичное исполнение по договору либо иным образом подтвердила действие договора, она не вправе недобросовестно ссылаться на то, что договор является незаключенным.

В данном случае сторона совершила действия на сохранение указанной сделки: получила стоимость спорных объектов по договору, обращалась в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на спорные объекты недвижимости.

Таким образом, в данном случае к спорным правоотношениям подлежит применению принцип эстоппель, являющегося одним из проявлений принципа добросовестности.

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, 04.05.2018 Администрацией сельского поселения Анискинское Щелковского муниципального района Московской области издано Постановление N 41 "О предоставлении в собственность

недвижимого имущества", согласно которому было решено предоставить в собственность за плату АНО "Центр "МИКО" объекты недвижимого имущества: административное здание, назначение: нежилое, 1-этажное, общей площадью 303 кв. м, расположенное по адресу: Московская область, пос. Биокомбината, д. 3; и земельный участок с кадастровым номером: 50:14:0030502:54, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административного здания, общей площадью 1719 кв. м, по адресу: Московская область, Анискинский со., пос. Биокомбината, д. 3 (л.д. 121 т. 3).

Между Администрацией сельского поселения Анискинское Щелковского муниципального района Московской области (продавец) и АНО "ЦЕНТР МИКО" (покупатель) заключен договор купли-продажи земельного участка с административным зданием от 11.05.2018 N 05/18, согласно которому продавец передает, а покупатель принимает в собственность: административное здание, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 303 кв. м, инв. N 334:099-9633, лит. Б, адрес объекта: Московская область, Щелковский район, пос. Биокомбината, д. 3; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения административного здания, общая площадь 1 719 кв. м, адрес (местоположение) объекта: Московская область, Щелковский район, пос. Биокомбината, д. 3, с КН 50:14:0030502:54.

Цена договора установлена сторонами в п. 2.1 договора и составляет за земельный участок 576 518 руб., за административное здание 872 640 руб.

Указанная цена установлена в соответствии с отчетом от 26.04.2018 N 04/18-37 об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости, выполненным ООО фирма "Эксперт".

Согласно п. 3.2 договора земельный участок и административное здание считаются переданными продавцом и принятыми покупателем по передаточному акту.

11.05.2018 между сторонами подписан акт приема-передачи недвижимого имущества. Указанные объекты оплачены АНО "Центр "МИКО" 29.05.2018 платежными поручениями N 18 и N 17.

Законом Московской области от 23.05.2018 N 69/2018-ОЗ "Об объединении городского поселения Свердловский, сельского поселения Анискинское Щелковского муниципального района с городским округом Лосино-Петровский и внесении изменений в некоторые законы Московской области о статусе и границах муниципальных образований Московской области" сельское поселение Анискинское Щелковского муниципального района объединено с городским округом Лосино-Петровский со дня вступления в силу настоящего Закона.

В силу части 1 статьи 4 Закона Московской области от 23.05.2018 года N 69/2018-ОЗ органы местного самоуправления городского округа Лосино-Петровский являются правопреемниками органов местного самоуправления поселений, то есть Администрации сельского поселения Анискинское

Щелковского муниципального района Московской области с 05 июня 2018 года.

Кроме того, согласно Закона Московской области от 23.05.2018 N 69/2018-ОЗ, вступившего в законную силу 05.06.2018, Анискинское сельское поселение объединено с г.о. Лосино-Петровский. Решением Совета депутатов г.о. Лосино-Петровский от 06.06.2018 N 29/6 "О ликвидации администрации с/п Анискинское Щелковского муниципального района Московской области" председателем ликвидационной комиссии был назначен Вершинин О.Ю.

28.06.2018 в ЕГРЮЛ регистрирующим органом внесена соответствующая запись о принятии решения юридическим лицом о ликвидации.

06.11.2018 Администрация сельского поселения Анискинское ликвидирована, правопреемником является Администрация городского округа Лосино-Петровский.

Ссылаясь на то, что имущество было отчуждено с нарушением норм Федерального закона №178-ФЗ и по заниженным ценам, Администрация городского округа Лосино-Петровский Московской области, обратилась в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении требований, суд первой инстанции, руководствуясь статьями 10, 166, 167, 168, 196 Гражданского кодекса Российской Федерации, нормами Федерального закона №178-ФЗ, разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части 1 Гражданского кодекса Российской Федерации» пришел к выводу о том, что Администрацией не представлено доказательств заинтересованности и (или) недобросовестности ответчика, сговора между участниками сделки и причинения ею явного ущерба интересам истца не представлено.

Также суд первой инстанции указал на пропуск Администрацией годичного срока исковой давности по заявленным требованиям.

С указанными выводами согласился суд апелляционной инстанции.

Суд округа отменил судебные акты и направил дело на новое рассмотрение, исходя из следующего.

Федеральным законом, регулирующим отношения, возникающие при приватизации государственного и муниципального имущества, и связанные с ними отношения по управлению государственным и муниципальным имуществом, является Федеральный закон от 21.12.2001 N 178-ФЗ. В соответствии с данным Законом приватизация государственного и муниципального имущества осуществляется способами, предусмотренными статьей 13 названного Закона. Приватизация иными способами действующим законодательством не предусмотрена.

Сделка приватизации муниципального имущества способами, не предусмотренными статьей 13 Закона №178-ФЗ, является ничтожной.

Статьей 13 Закона №178-ФЗ не предусмотрено способа приватизации муниципального имущества путем прямого выкупа арендованного имущества;

арендаторы имущества при его продаже не имеют каких-либо преимуществ по сравнению с иными претендентами.

Суд округа указал на необходимость при новом рассмотрении установить обстоятельства заключения оспариваемого договора и предшествующего ему договора аренды, определить характер спорных правоотношений и подлежащее применению законодательство, дать оценку требованиям истца применительно к статье 10 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку о нарушении положений закона о приватизации при заключении сделки без проведения торгов АНО "Центр "МИКО" не могло не знать; а также оценку доводам истца об отчуждении спорных объектов по заниженной в 8-19 раз стоимости со ссылкой на представленное экспертное заключение от 01.11.2019 N 819.

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 автономной некоммерческой организации «Центр социальной и информационно-консультативной поддержки «МИКО» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова