

## Дело о нерешительном продавце

*“Сталина мой дядя обожал. Обожал, как непутевого сына. Видя его недостатки. Когда Сталин оказался бандитом, мой дядя искренне горевал.*

*Затем он полюбил Маленкова. Он говорил, что Маленков - инженер.*

*Когда Маленкова сняли, он полюбил Булганина. Булганин обладал внешностью захолустного дореволюционного полицмейстера. А мой дядя родом был как раз из захолустья, из Новороссийска. Возможно, он честно любил Булганина, напоминавшего ему идолов детства.*

*Затем он полюбил Хрущева. А когда Хрущева сняли, мой дядя утратил любовь. Ему надоело зря расходовать свои чувства.*

*Он решил полюбить Ленина. Ленин давно умер, и снять его невозможно”.*

С. Довлатов. (Наши)

Строительная компания приобрела производственные здания и земельный участок под ними.

Между участниками был подписан договор купли-продажи недвижимого имущества.

При этом организация – продавец (г. Москва) настояла на том, чтобы цена отчуждаемого имущества соответствовала рыночной стоимости, подлежащей определению профессиональными оценщиками.

Продавец сам обратился к оценщикам, заказал и оплатил их услуги. Далее стороны подписали договор и **покупатель оплатил приобретаемое имущество по рыночной стоимости**, а продавец, в свою очередь, передал владение объектами недвижимости новому собственнику.

Каково же было изумление покупателя, когда через два года(!) с момента продажи он получил от продавца исковое заявление, в котором продавец выражал искреннее сожаление о заключенной сделке по причине “несоответствия рыночной стоимости отчужденного имущества его балансовой стоимости” и требовал **возвратить** исполненное по сделке. Дело в том, что балансовая стоимость зданий и земельного участка (согласно данным бухгалтерского учета продавца) на момент продажи превышала их рыночную стоимость.

К моменту получения искового заявления покупатель как разумный и добросовестный хозяин имущества приложил значительные финансово-экономические усилия для восстановления объектов и поддержания их в надлежащем хозяйственном (эксплуатационном) состоянии. Поэтому **возвращение отреставрированных, обновленных объектов недвижимости продавцу существенно нарушило бы права и имущественные интересы покупателя.**

В качестве аргумента, объясняющего причину смены отношения продавца к условиям сделки истец назвал “**смену собственного руководства**” и пересмотра совершенных прежним менеджментом управленческих и хозяйственных решений.

При этом в ходе рассмотрения дела **продавец неоднократно уточнял основания иска, пытаясь максимально расширить спектр проверяемых судом обстоятельств и условий сделки**, очевидно, в надежде, что количество заявляемых к применению норм и обстоятельств сделки рано или поздно превратиться в качество (в силу известного закона диалектики Г. Гегеля) и приведет к удовлетворению иска.

К моменту вынесения решения по делу **истцом было заявлено о наличии у сделки порока ничтожности и ряда пороков оспоримости**.

Арбитражные суды, **с учетом особого публично–правового статуса продавца, оценили все заявленные к проверке обстоятельства сделки, приняли во внимание экономический результат договора и... поддержали добросовестного покупателя**, решительно отвергнув подозрения и сомнения истца в обоснованности хозяйственной операции, на деле применив известные принципы стабильности экономического оборота, диспозитивности и справедливости.

12.01.2015





**Арбитражный суд Хабаровского края**  
г. Хабаровск, ул. Ленина 37, 680030, www.khabarovsk.arbitr.ru

**Именем Российской Федерации**  
**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Хабаровск

дело № А73-10130/2014

07 октября 2014 года

Резолютивная часть судебного акта объявлена 30 сентября 2014 года.

Арбитражный суд Хабаровского края в составе судьи А.И. Воронцова, при ведении протокола секретарем судебного заседания А.А. Тертычным, рассмотрел в судебном заседании дело **по иску открытого акционерного общества «48 Управление наладочных работ»** (ОГРН 1067746430916, ИНН 7718580110; 107113, г. Москва, ул. Сокольнический Вал, 1 Ж)

к обществу с ограниченной ответственностью «»

третье лицо: **Министерство обороны Российской Федерации** (ОГРН 1037700255284, ИНН 7704252261; г. Москва, ул. Знаменка, 19)

**о признании договора недействительным и применении последствий недействительности сделки**

при участии:

от истца – Потапов В.Е. по доверенности от 09.10.2013 года №218

от ответчика – **Кизилов А.Ю.** по доверенности от 12.08.2014 года

от третьего лица – Золотухина М.Л. по доверенности от 27.01.2014 №212/2/103

Открытое акционерное общество «48 Управление наладочных работ» (далее – ОАО «48 УНР») обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «» (далее – ООО «») о признании договора купли-продажи от 16.10.2012 недействительным и применении последствий недействительности сделки в виде возврата в собственность истца следующего имущества:

- учебно-лабораторный корпус, назначение: нежилое, 4-х этажный, общая площадь 2 223,40 кв.м., инв. № 18994, лит. А, адрес объекта: Хабаровский край. г. Хабаровск, ул. \_\_\_\_\_, кадастровый номер 27-27-01/013/2006-\_\_\_\_\_;

- автогараж, назначение, 2-этажный, общая площадь 445,10 кв.м., инв. № 18994, лит. Б., адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. \_\_\_\_\_, кадастровый номер 27-27-01/013/2006-\_\_\_\_\_;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства, общая площадь 4 581,1 кв.м., адрес объекта: г. Хабаровск, Железнодорожный район, ул. \_\_\_\_\_, кадастровый номер 27:23:04 12 18:

По делу в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, определением суда от 04.08.2014 привлечено Министерство обороны Российской Федерации.

Представитель истца поддержал иски в полном объеме, по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

**Представитель ответчика иск не признал.**

Представитель третьего лица поддерживает позицию представителя истца в полном объеме.

Заслушав представителя истца, исследовав материалы дела, арбитражный суд

#### **УСТАНОВИЛ:**

16.10.2012 между ОАО «48 УНР» (продавец) и ООО «ССМ» (покупатель) заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, по условиям которого продавец продал принадлежащее ему по праву собственности недвижимое имущество:

- учебно-лабораторный корпус, назначение: нежилое, 4-х этажный, общая площадь 2 223,40 кв.м., инв. № 18994, лит. А, адрес объекта: Хабаровский край. г. Хабаровск, ул. \_\_\_\_\_, кадастровый номер 27-27-01/013/2006-\_\_\_\_\_;

- автогараж, назначение, 2-этажный, общая площадь 445,10 кв.м., инв. № 18994, лит. Б., адрес объекта: Хабаровский край. г. Хабаровск, ул. \_\_\_\_\_, кадастровый номер 27-27-01/013/2006-\_\_\_\_\_;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства, общая площадь 4 581,1 кв.м., адрес объекта: г. Хабаровск, Железнодорожный район, ул. \_\_\_\_\_, кадастровый номер 27:23:04 12 18. \_\_\_\_\_;

а покупатель купил в собственность указанное имущество.

В соответствии с пунктом 2 по соглашению сторон на основании отчетов об определении рыночной стоимости, продаваемые объекты оценены:

- учебно-лабораторный корпус – 5 000 000 руб.;
- гараж – 1 300 000 руб.;

- земельный участок – 1 900 000 руб.

Сумму **8 200 000 руб.** покупатель обязуется выплатить продавцу в течение 3-х дней **с момента государственной регистрации договора.**

Переход права собственности зарегистрирован в установленном законом порядке.

Вместе с тем, истец, полагая, что **договор купли-продажи был заключен с нарушением процедуры для ее заключения** (генеральным директором по несогласованной советом директоров цене, **за пределами собственных полномочий**), обратился с настоящим иском в арбитражный суд.

Оценив доказательства, представленные в материалы дела, **суд считает заявленные требования неправомерными и неподлежащими удовлетворению** по следующим основаниям.

Подпунктом 5 пункта 15.2 Устава ОАО «48 УНР» к компетенции совета директоров относится определение цены (денежной оценки) имущества.

Из содержания статьи 174 ГК РФ (в редакции, действовавшей в момент заключения договора купли-продажи от 16.10.2012) следует, что сделка может быть признана судом недействительной, если полномочия органа юридического лица на совершение сделки ограничены учредительными документами по сравнению с тем, как они определены в законе, и при ее совершении указанный орган вышел за пределы этих ограничений.

В соответствии со статьей 52 ГК РФ учредительными документами любого предприятия являются Устав и учредительный договор.

Согласно части 3 статьи 98 ГК РФ учредительным документом акционерного общества является устав, утвержденный учредителями. В соответствии с указанной нормой устав должен содержать сведения о составе и компетенции органов управления общества, и порядке принятия ими решений.

Следовательно, подписывая договор купли-продажи от 16.10.2012, **руководитель общества превысил полномочия**, установленные уставом.

Однако для признания сделки недействительной по основаниям, указанным статьей 174 ГК РФ, необходимо, чтобы было доказано, что другая сторона в сделке знала или **заведомо должна была знать об ограничениях полномочий органа юридического лица**, заключившего сделку.

При этом ссылка в договоре, заключенном от имени организации, на то, что лицо, заключающее сделку, действует на основании устава, не является бесспорным доказательством факта знания другой стороной установленных ограничений для лица, подписывающего договор.

Эта позиция изложена в пункте 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.05.98 № 9 «О некоторых вопросах применения статьи 174 Гражданского кодекса Российской Федерации при реализации органами юридических лиц полномочий на совершение сделок».

Истец, в соответствии со статьей 65 АПК РФ должен доказать те обстоятельства, на которые он ссылается как на основание своих требований.



Однако истец доказательств того, что ответчик знал об ограничениях руководителя общества при заключении сделок, а также недобросовестности поведения сторон при заключении сделки купли-продажи, **не представил**.

Довод истца о том, что в договоре купли-продажи недвижимости от 16.10.2012 **продано имущество по цене ниже балансовой** (заниженная цена), **отклоняется судом** ввиду следующего.

По договору купли-продажи (п. 1 ст. 454 ГК РФ) одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определенную денежную сумму (цену).

Оспариваемый договор содержит **все существенные условия для данной категории договоров**.

Таким образом, соответствующим правовым последствием сделки купли-продажи является переход права собственности на передаваемое имущество от продавца к покупателю и получение продавцом за это имущество определенной денежной суммы. Переход права собственности зарегистрирован в установленном законом порядке.

**Свобода** гражданско-правовых **договоров** в ее конституционно-правовом смысле, как неоднократно отмечалось в решениях Конституционного Суда Российской Федерации, в частности в его Постановлениях от 6 июня 2000 года № 9-П и от 1 апреля 2003 года № 4-П, предполагает соблюдение принципов равенства и согласования воли сторон. Следовательно, регулируемые гражданским законодательством договорные обязательства должны быть основаны на равенстве сторон, автономии их воли и имущественной самостоятельности, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела. Субъекты гражданского права свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству условий договора (пункты 1 и 2 статьи 1 ГК Российской Федерации).

Гражданское законодательство РФ исходит из принципа свободы договора. В действующем гражданском законодательстве содержание данного принципа раскрывается в статье 421 ГК РФ, определяющей, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Следовательно, заключая договор купли-продажи недвижимости, **стороны, будучи свободны в определении цены договора, сроков его исполнения, порядка и размера оплаты, вправе определить порядок и сроки оплаты по своему усмотрению**.

Президиум ВАС РФ в пункте 9 своего Информационного письма от 30.10.2007 № 120 «Обзор практики применения арбитражными судами положений главы 24 Гражданского кодекса Российской Федерации» разъяснил, что при оценке договора об уступке права (требования) такой договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное. Квалификация договора об уступке права (требования) как договора дарения возможна

лишь при установлении намерения безвозмездно передать право (требование).

В пункте 3 Информационного письма ВАС РФ от 21.12.2005 № 104 было отмечено, что сделка в соответствии с ГК РФ может квалифицироваться как безвозмездная только в том случае, если сторона, передающая имущество или освобождающая должника от обязанности, не преследует при этом никаких экономических выгод.

Согласно пункту 2 статьи 423 ГК РФ безвозмездным признается договор, по которому одна сторона обязуется предоставить другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления. Договор предполагается возмездным, если из закона, иных правовых актов, содержания или существа договора не вытекает иное (пункт 3 статьи 423 ГК РФ).

Если нет доказательств наличия воли сторон на передачу имущества без какого-либо встречного предоставления, такая сделка признается возмездной. В данном случае, как следует из материалов дела, **спорный договор был направлен на достижение именно тех правовых последствий, которые стороны согласовали в сделке.**

Кроме того, само по себе даже наличие или отсутствие оплаты по договору не свидетельствует о недействительности договора. Данная правовая позиция нашла свое отражение в судебной практике: постановление Президиума ВАС РФ от 08.09.2009 № 5477/09; постановление ФАС МО от 10.06.2013 по делу № А40-106241/10-52-935; ФАС УО от 29.11.2010 по делу № А60-730/2010-с12; постановление 14 ААС от 23.01.2014 по делу № А13-2820/2013.

В силу статьи 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Принимая во внимание положения статей 421, 555 ГК РФ суд приходит к выводу о том, что стороны свободны в выборе условий договора и действующее законодательство не предусматривает обязанность сторон осуществлять сделки в отношении имущества с определением цены, не ниже рыночной стоимости, с привлечением независимого оценщика, с обязательным определением цены в договоре по оценочной стоимости оценщика, указанной в отчете независимым оценщиком.

Стороны свободны в определении условий договора (статьи 420, 421, 424 ГК РФ), поэтому несоответствие реальной цены недвижимости ее стоимости по договору, на что указывают истцы, не свидетельствует о безвозмездности сделки или направленности ее на причинение ущерба продавцу или его акционерам.

**При заключении договора купли-продажи недвижимости оценка стоимости недвижимости не являлась обязательной**, стороны были вправе определить стоимость имущества по своему усмотрению. Стороны договора

сами согласовали продажную цену недвижимости и заключили соответствующий договор купли-продажи.

Данная правовая позиция подтверждается и судебной практикой: постановлением Президиума ВАС РФ от 25.05.2004 № 13860/03, постановлением ФАС СКО от 29.08.2012 по делу № А53-20170/2011, постановлением ФАС ВВО от 15.02.2011 по делу № А29-2698/2010, постановлением ФАС ДВО от 01.03.2011 по делу № А24-2368/2010.

При этом суд учитывает, что **стороны согласовали цену на основании отчетов определения рыночной стоимости, подготовленных ООО Экспертно-юридический Центр «Фемида».**

**Отчеты не оспорены, не признаны недействительными, оснований не доверять им у суда не имеется.**

В силу чего судом также не принимаются доводы о злонамеренности сторон (статья 179 ГК РФ), заключавшие сделку по цене ниже балансовой.

Кроме того, **ответчиком заявлено о применении срока исковой давности.** Согласно положениям статьи 195 и пункта 2 статьи 199 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.

В соответствии с пунктом 2 статьи 181 ГК РФ **срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год.**

Из содержания договора видно, что он согласован с генеральным директором открытого акционерного общества «48 УНР» Д.Ю. Свиридовым, о чем имеется подпись последнего на экземпляре договора от 16.10.2012.

Таким образом, генеральному директору открытого акционерного общества «48 УНР» стало известно о заключении договора в момент подписания последнего, то есть 16.10.2012

Доводы истца о том, что возможность совершения директором соответствующих сделок поставлена в зависимость от согласия совета директоров открытого акционерного общества «48 УНР», а также о том, что срок исковой давности для обжалования договора начинает течь с момента, когда о заключении такого договора стало известно совету директоров открытого акционерного общества «48 УНР», отклоняются судом как основанное на неверном понимании заявителем норм материального права.

Согласно пункту 1 статьи 69 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» единоличным исполнительным органом общества являются: генеральный директор, президент и другие.

В силу абзаца 2 пункта 2 единоличный исполнительный орган общества без доверенности действует от имени общества, в том числе представляет его интересы и совершает сделки.

Таким образом, **датой, с которой акционерному обществу стало известно** о заключенном договоре, является дата, когда о заключении договора узнал его генеральный директор, то есть **16.10.2012.**



Кроме того, как разъяснено в пункте 13 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12.11.2001 № 15, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.11.2001 № 18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» при рассмотрении заявления стороны в споре о применении исковой давности в отношении требований юридического лица необходимо иметь в виду, что в силу пункта 1 статьи 200 ГК РФ течение срока исковой давности начинается со дня, когда юридическое лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. С учетом этого довод вновь назначенного (избранного) руководителя о том, что он узнал о нарушенном праве возглавляемого им юридического лица лишь со времени своего назначения (избрания), не может служить основанием для изменения начального момента течения срока исковой давности, поскольку в данном случае заявлено требование о защите прав юридического лица, а не прав руководителя как физического лица. Указанное обстоятельство не является основанием и для перерыва течения срока исковой давности.

Соответственно, срок исковой давности по требованию истца истек 17.10.2013.

В соответствии с абзацем вторым пункта 2 статьи 199 Гражданского кодекса Российской Федерации истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

В порядке статьи 110 АПК РФ государственная пошлина, с учетом ее полной оплаты при подаче иска, возлагается на истца.

Руководствуясь статьями 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

### **Р Е Ш И Л:**

#### **В иске отказать.**

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия (изготовления его в полном объеме), если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Шестой арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

Апелляционная жалоба подается в арбитражный суд апелляционной инстанции через Арбитражный суд Хабаровского края.

Судья

А.И. Воронцов



## Шестой арбитражный апелляционный суд

улица Пушкина, дом 45, город Хабаровск, 680000,

официальный сайт: <http://6aas.arbitr.ru>

e-mail: [info@6aas.arbitr.ru](mailto:info@6aas.arbitr.ru)

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

№ 06АП-6588/2014

19 декабря 2014 года

г. Хабаровск

Резолютивная часть постановления объявлена 16 декабря 2014 года.

Полный текст постановления изготовлен 19 декабря 2014 года.

Шестой арбитражный апелляционный суд в составе:

**председательствующего** Дроздовой В.Г.

**судей** Гричановской Е.В., Иноземцева И.В.

**при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания**  
Воробьевой А.А.

**при участии в заседании:**

**от Открытого акционерного общества «48 Управление наладочных работ»,**  
**ОГРН 1067746430916:** Талдонова Л.В., представитель по доверенности от  
12.11.2014 № 40;

**от Общества с ограниченной ответственностью «** \_\_\_\_\_ **»,**  
**ОГРН** \_\_\_\_\_ **: Кизилев С.Ю.,** представитель по доверенности от  
12.08.2014;

**от Министерства обороны Российской Федерации, ОГРН 1037700255284:**  
Золотухина М.Л., представитель по доверенности от 27.01.2014 № 212/2/103,  
**рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу** Открытого  
акционерного общества «48 Управление наладочных работ»

на решение от 07.10.2014

по делу № А73-10130/2014

Арбитражного суда Хабаровского края

принятое судьей Воронцовым А.И.

**по иску Открытого акционерного общества «48 Управление наладочных работ»**

к Обществу с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_»

**о признании договора недействительным, применении последствий недействительности сделки**

**третье лицо:** Министерство обороны Российской Федерации

### **УСТАНОВИЛ:**

В Арбитражный суд Хабаровского края обратилось Открытое акционерное общество «48 Управление наладочных работ» (далее – ОАО «48 УНР», истец, общество; г. Москва) с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «\_\_\_\_\_» (далее – ООО «\_\_\_\_\_», ответчик; г.Хабаровск) **о признании договора купли-продажи от 16.10.2012 недействительным и применении последствий недействительности сделки в виде возврата в собственность истца следующего имущества:**

- учебно-лабораторный корпус, назначение: нежилое, 4-х этажный, общая площадь 2 223,40 кв.м., инв. № 18994, лит. А, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. \_\_\_\_\_, кадастровый номер 27-27-01/013/2006-\_\_\_\_\_;

- автогараж, назначение, 2-этажный, общая площадь 445,10 кв.м., инв. № 18994, лит. Б., адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. \_\_\_\_\_, кадастровый номер 27-27-01/013/2006-\_\_\_\_\_;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства, общая площадь 4 581,1 кв.м., адрес объекта: г. Хабаровск, Железнодорожный район, ул. \_\_\_\_\_, кадастровый номер 27:23:04 12 18:

Определением от 04.08.2014 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечено Министерство обороны Российской Федерации (далее – Минобороны России).

**Решением от 07.10.2014 в удовлетворении иска отказано.**

Истец обратился с апелляционной жалобой, в которой просит решение отменить, принять новый судебный акт об удовлетворении иска. В обоснование жалобы указывает, что при заключении договора купли-продажи от 16.10.2012 руководитель общества превысил полномочия, предусмотренные Уставом ООО «48 УНР», по мнению истца, ответчик должен был знать о превышении полномочий, так как в преамбуле договора имеется ссылка на Устав общества; указывает, что имущество продано по заниженной цене, поскольку оценка объекта при совершении договора купли-продажи должна быть осуществлена советом директоров общества в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»; полагает, что срок исковой давности обществом не пропущен, поскольку в силу части 2 статьи 181 Гражданского кодекса Российской Федерации срок исковой давности исчисляется с момента, когда юридическое лицо должно было узнать о сделке, полагает, что суд вышел за рамки заявленных ответчиком требований в части применения срока исковой давности, поскольку суд применил статью 200 ГК РФ, а ответчик ссылаясь на часть 2 статьи 181 ГК РФ.

ООО «        » представлен отзыв на апелляционную жалобу с возражениями.

В судебном заседании представителем истца заявлено ходатайство об отложении судебного заседания для вступления в дело прокурора, настаивал на удовлетворении апелляционной жалобы. Представитель ответчика просил оставить решение суда без изменений, а апелляционную жалобу без удовлетворения. Представитель Минобороны России поддержал позицию истца.

Суд апелляционной инстанции, рассмотрев ходатайство истца об отложении судебного заседания, отказал в его удовлетворении ввиду отсутствия оснований, предусмотренных статьей 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) поскольку прокурор с заявлением о вступлении в дело в суд не обращался.

Заслушав представителей лиц, участвующих в деле, исследовав приобщенные к материалам дела доказательства, обсудив доводы апелляционной жалобы, отзыва на нее, Шестой арбитражный апелляционный суд пришел к следующим выводам.

Из материалов дела видно, что 16.10.2012 между ОАО «48 УНР» (продавец) и ООО «        » (покупатель) заключен договор купли-продажи недвижимого имущества.

Согласно пункту 1 данного договора **продавец продал принадлежащее ему по праву собственности недвижимое имущество, а покупатель купил:**

- учебно-лабораторный корпус, назначение: нежилое, 4-х этажный, общая площадь 2 223,40 кв.м., инв. № 18994, лит. А, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. \_\_\_\_\_, кадастровый номер 27-27-01/013/2006-\_\_\_\_\_;

- автогараж, назначение, 2-этажный, общая площадь 445,10 кв.м., инв. № 18994, лит. Б., адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. \_\_\_\_\_, кадастровый номер 27-27-01/013/2006-\_\_\_\_\_;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства, общая площадь 4 581,1 кв.м., адрес объекта: г. Хабаровск, Железнодорожный район, ул. \_\_\_\_\_, кадастровый номер 27:23:04 12 18.\_\_\_\_\_.

Пунктом 2 договора определено, что **по соглашению сторон на основании отчетов об определении рыночной стоимости**, указанные объекты оценены: учебно-лабораторный корпус – 5 000 000 руб.; гараж – 1 300 000 руб.; земельный участок – 1 900 000 руб., **а всего все объекты – 8 200 000 руб.**

Пунктом 3 договора установлено, что названные суммы покупатель обязуется выплатить продавцу в течение трех дней с момента государственной регистрации договора.

Переход права собственности зарегистрирован в установленном законом порядке.

Ссылаясь на то, что договор купли-продажи заключен с нарушением процедуры, без одобрения совета директоров, истец обратился в арбитражный суд.

В силу части 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено лицами, указанными в настоящем Кодексе.

Согласно частям 1, 2 статьи 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге)



возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Согласно статье 174 ГК РФ если полномочия лица на совершение сделки ограничены договором либо полномочия органа юридического лица - его учредительными документами по сравнению с тем, как они определены в доверенности, в законе либо как они могут считаться очевидными из обстановки, в которой совершается сделка, и при ее совершении такое лицо или орган вышли за пределы этих ограничений, сделка может быть признана судом недействительной по иску лица, в интересах которого установлены ограничения, лишь в случаях, когда будет доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об указанных ограничениях.

К материалам дела приобщен Устав ОАО «48 УНР».

Подпунктом 5 пункта 15.2 Устава к компетенции совета директоров отнесено определение цены (денежной оценки) имущества.

Однако, как установлено судом, совет директоров ОАО «48 УНР» оценку проданного по договору от 16.10.2012 имущества не утверждал.

Таким образом, суд пришел к правомерному выводу, что, **подписывая договор купли-продажи от 16.10.2012, руководитель общества превысил полномочия, предусмотренные Уставом.**

Согласно пункту 5 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.05.1998 № 9 «О некоторых вопросах применения статьи 174 Гражданского кодекса Российской Федерации при реализации органами юридических лиц полномочий на совершение сделок» поскольку из смысла статьи 174 Кодекса следует, что закон допускает случаи, когда другая сторона в сделке не знала и не должна была знать об установленных учредительными документами ограничениях, ссылка в договоре, заключенном от имени организации, на то, что лицо, заключающее сделку, действует на основании устава данного юридического лица, должна оцениваться судом с учетом конкретных обстоятельств заключения договора и в совокупности с другими доказательствами по делу. Такое доказательство, как и любое другое, не может иметь для арбитражного суда заранее установленной силы и свидетельствовать о том, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об указанных ограничениях.

На основании статьи 65 АПК РФ **истец должен доказать**, что ответчику было известно о наличии указанных ограничений полномочий директора ОАО «48 УНР».

Между тем, **такие доказательства в материалы дела не представлены.**

**Доводы истца о занижении цены сделки отклонены судом**, поскольку стороны свободны в выборе условий договора.

При этом в материалах дела имеются отчеты ООО Экспертно-юридический Центр «Фемида» об оценке рыночной стоимости проданных объектов недвижимости № 0509, № № 0507, № 0508. При сопоставлении данных отчетов с содержанием оспариваемого договора установлено, что цена имущества в договоре от 16.10.2012 определена выше цены, указанной в данных отчетах.

Данные отчеты не оспорены, не признаны недействительными.

При рассмотрении судом настоящего дела ответчиком заявлено о применении срока исковой давности.

Договор купли-продажи от 16.10.2012 является оспоримой сделкой, в связи с чем в данном случае подлежат применению нормы части 2 статьи 181 ГК РФ.

В соответствии с частью 2 статьи 181 ГК РФ срок исковой давности по требованию о признании оспоримой сделки недействительной и о применении последствий ее недействительности составляет один год. Течение срока исковой давности по указанному требованию начинается со дня прекращения насилия или угрозы, под влиянием которых была совершена сделка (пункт 1 статьи 179), либо со дня, когда истец узнал или должен был узнать об иных обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной.

Установлено, что **договор согласован генеральным директором ОАО «48 УНР» Свиридовым Д.Ю.**, о чем имеется его подпись на договоре от 16.10.2012.

Следовательно, суд пришел к правомерному выводу, что обществу стало известно о заключении договора 16.10.2012

Также судом принята во внимание правовая позиция Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, приведенная в пункте 13 Постановления от 12.11.2001 № 15/18 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности».

**С учетом оценки установленных обстоятельств дела суд обоснованно установил, что срок исковой давности по заявленным в данном деле требованиям истек 17.10.2013.**

Согласно части 2 статьи 199 ГК РФ истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Поскольку срок исковой давности истек, оснований для удовлетворения иска не имеется.

Проверив доводы апелляционной жалобы, Шестой арбитражный апелляционный суд не установил оснований для ее удовлетворения. Доводы истца свидетельствуют об ином понимании норм материального права, что само по себе не свидетельствует о наличии оснований для отмены судебного акта. Нарушение судом норм материального или процессуального права не установлено.

Судебные расходы в виде уплаченной государственной пошлины отнесены за рассмотрение апелляционной жалобы отнесены на истца в соответствии со статьей 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 258, 268-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Шестой арбитражный апелляционный суд

### **ПОСТАНОВИЛ:**

**Решение** Арбитражного суда Хабаровского края от 07.10.2014 по делу № А73-10130/2014 **оставить без изменений**, а апелляционную жалобу без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в арбитражный суд кассационной инстанции в установленном законом порядке.

Председательствующий

В.Г. Дроздова

Судьи

Е.В. Гричановская

И.В. Иноземцев



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ОКРУГА

улица Пушкина, дом 45, Хабаровск, 680000, официальный сайт: www.fasdvo.arbitr.ru

### О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Хабаровск

26 мая 2015 года

№ Ф03-1732/2015

Арбитражный суд Дальневосточного округа в составе:

**Председательствующего судьи:** С.Н. Новиковой

**Судей:** С.И. Гребенщикова, О.Г. Красковской

**рассмотрев в судебном заседании в порядке статьи 291 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации без извещения сторон жалобу** открытого акционерного общества «48 Управление наладочных работ»

**на** определение Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15.04.2015 (№ Ф03-1732/2015) о возвращении кассационной жалобы

**по делу № А73-10130/2014 Арбитражного суда** Хабаровского края

**по иску** открытого акционерного общества «48 Управление наладочных работ»

**к обществу с ограниченной ответственностью «** \_\_\_\_\_ **»**

**третье лицо:** Министерство обороны Российской Федерации

**о признании договора недействительным, применении последствий недействительности сделки**

Открытое акционерное общество «48 Управление наладочных работ» (ОГРН 1067746430916, ИНН 7718580110, адрес (место нахождения): 107113, г. Москва, ул. Сокольнический вал, 1Ж; далее – ОАО «48 УНР», истец, общество) обратилось в Арбитражный суд Хабаровского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )

далее – ООО « \_\_\_\_\_ », ответчик) о признании недействительным договора купли-продажи от 16.10.2012 и применении последствий недействительности сделки в виде возврата в собственность истца следующего имущества: учебно-

лабораторный корпус, назначение: нежилое, 4-х этажный, общая площадь 2 223,40 кв. м, инвентарный номер 18994, лит. А, адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. \_\_\_\_\_, кадастровый номер 27-27-01/013/2006-\_\_\_\_\_; автогараж, назначение, 2-этажный, общая площадь 445,10 кв. м, инвентарный номер 18994, лит. Б., адрес объекта: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. \_\_\_\_\_, кадастровый номер 27-27-01/013/2006-\_\_\_\_\_; земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства, общая площадь 4 581,1 кв. м, адрес объекта: г. Хабаровск, Железнодорожный район, ул. \_\_\_\_\_, кадастровый номер 27:23:041218.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Министерство обороны Российской Федерации (далее – Минобороны России).

Решением от 07.10.2014, оставленным без изменения постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 19.12.2014, в удовлетворении иска отказано.

Не согласившись с вынесенными судебными актами, ОАО «48 УНР» обратилось в Арбитражный суд Дальневосточного округа с кассационной жалобой, которая была возвращена определением от 06.03.2015 на основании статьи 275 АПК РФ.

В дальнейшем общество обратилось с кассационной жалобой на вышеуказанные судебные акты, которая также возвращена по мотиву ее подачи непосредственно в суд округа, минуя суд первой инстанции (определение от 06.04.2015).

08.04.2015 ОАО «48 УНР» вновь обратилось с кассационной жалобой, приложив к ней ходатайство о восстановлении пропущенного срока.

Определением от 15.04.2015 в удовлетворении заявленного ходатайства отказано, жалоба возвращена заявителю.

В жалобе, поданной в порядке статьи 291 АПК РФ в Арбитражный суд Дальневосточного округа, общество просит отменить определение суда кассационной инстанции от 15.04.2015.

В обоснование жалобы заявитель привел доводы о том, что суд кассационной инстанции необоснованно не восстановил срок на подачу кассационной жалобы, пропущенный по уважительным причинам.



Жалоба на определение от 15.04.2015 рассматривается арбитражным судом кассационной инстанции в порядке части 1 статьи 291 АПК РФ.

Проверив законность определения от 15.04.2015, Арбитражный суд Дальневосточного округа считает, что основания для его отмены отсутствуют.

В соответствии с частью 1 статьи 276 АПК РФ кассационная жалоба может быть подана в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемых решения, постановления арбитражного суда, если иное не предусмотрено Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Согласно части 2 статьи 276 АПК РФ срок подачи кассационной жалобы, пропущенный по причинам, не зависящим от лица, обратившегося с такой жалобой, в том числе в связи с отсутствием у него сведений об обжалуемом судебном акте, по ходатайству указанного лица может быть восстановлен арбитражным судом кассационной инстанции при условии, что ходатайство подано не позднее чем через шесть месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого судебного акта или, если ходатайство подано лицом, указанным в статье 42 настоящего Кодекса, со дня, когда это лицо узнало или должно было узнать о нарушении его прав и законных интересов обжалуемым судебным актом.

В соответствии с частью 3 статьи 276 АПК РФ ходатайство о восстановлении пропущенного срока подачи кассационной жалобы рассматривается арбитражным судом кассационной инстанции в порядке, предусмотренном статьей 117 настоящего Кодекса.

Статьей 117 (часть 2) АПК РФ предусмотрено, что арбитражный суд восстанавливает пропущенный процессуальный срок, если признает причины пропуска уважительными и если не истекли предусмотренные статьями 259, 276, 292 и 312 настоящего Кодекса предельные допустимые сроки для восстановления.

Вопрос о том, являются ли уважительными причины пропуска срока на обжалование, а также оценка доказательств и доводов, приведенных в обоснование ходатайства о восстановлении срока, являются прерогативой суда, рассматривающего ходатайство, который учитывает конкретные обстоятельства и оценивает их по своему внутреннему убеждению.

При этом процессуальным законодательством не установлены критерии, по которым причины пропуска срока признаются уважительными или неуважительными.

Судом кассационной инстанции установлено, что срок на обжалование решения от 07.10.2014, постановления от 19.12.2014 истек 19.02.2015, в то время как жалоба подана обществом лишь 08.04.2015, то есть с пропуском установленного срока на кассационное обжалование.

При этом обществом было заявлено ходатайство о восстановлении пропущенного срока, а в обоснование приведены доводы о том, что кассационная жалоба дважды подавалась непосредственно в суд кассационной инстанции в связи с технической ошибкой.

Отказывая в удовлетворении данного ходатайства, суд кассационной инстанции исходил из недоказанности факта наличия у общества объективных препятствий для осуществления процессуальных действий по кассационному обжалованию судебного акта в установленный Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации срок.

При этом суд кассационной инстанции принял во внимание, что неверное толкование норм процессуального права не является надлежащим основанием для удовлетворения заявленного ходатайства.

Доводы жалобы не свидетельствуют о том, что у общества имелись объективные причины для несовершения процессуальных действий в установленный срок, а потому подлежат отклонению.

При таких обстоятельствах суд кассационной инстанции обоснованно отказал в удовлетворении ходатайства заявителя о восстановлении пропущенного срока на подачу кассационной жалобы в связи с отсутствием уважительных причин для его пропуска.

Руководствуясь статьями 184, 185, 291 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Дальневосточного округа

#### О П Р Е Д Е Л И Л :

определение Арбитражного суда Дальневосточного округа от 15.04.2015 по делу № А73-10130/2014 Арбитражного суда Хабаровского края оставить без изменения, жалобу без удовлетворения.

Председательствующий судья

С.Н. Новикова

Судьи

С.И. Гребенщиков

О.Г. Красковская