



**ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**  
443070, г. Самара, ул. Аэродромная, 11А, тел. 273-36-45  
[www.11aas.arbitr.ru](http://www.11aas.arbitr.ru), e-mail: [info@11aas.arbitr.ru](mailto:info@11aas.arbitr.ru)

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

апелляционной инстанции по проверке законности и  
обоснованности решения арбитражного суда,  
не вступившего в законную силу

23 декабря 2011 года  
г. Самара

Дело № А65-13567/2011

Резолютивная часть объявлена 22 декабря 2011 года.

Постановление в полном объеме изготовлено 23 декабря 2011 года.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе: председательствующего судьи Каплина С.Ю., судей Липкинд Е.Я., Садило Г.М., при ведении протокола секретарем судебного заседания Книстяпиной О.А., с участием: от Иоффе С.З. - представитель Антипов Я.О., доверенность б/н. от 10.06.2011г., от Хасановой Д.Р. – представитель Антипов Я.О., доверенность б/н. от 10.06.2011г., от Нурисламовой А.М. – представитель Гатин А.А., доверенность б/н. от 11.10.2011г., рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда, в зале № 7, апелляционную жалобу Иоффе С.З. на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 19 октября 2011 года по делу № А65-13567/2011 (судья М.А. Исхакова) по иску Нурисламовой А.М., Иоффе С.З., Хасановой Д.Р. к ОАО «Ипотечная финансовая компания», Быкову А.И., третьи лица – Минуллин Р.М., Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Абзалов В.Г., Сабирзянов Р.И., Сафиуллин Р.Г. о признании недействительным договора купли-продажи недвижимости, применении последствий его недействительности в виде возврата полученного по сделке имущества,

**УСТАНОВИЛ:**

Нурисламова А.М., Иоффе С.З., Хасанов Д.Р. обратились в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к ОАО «Ипотечная финансовая компания», Быкову А.И., третьи лица – Минуллин Р.М., Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, Абзалов В.Г., Сабирзянов Р.И., Сафиуллин Р.Г. о признании недействительным договора купли-продажи недвижимости, применении последствий его недействительности в виде возврата полученного по сделке имущества.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 19 октября 2011 года в удовлетворении исковых требований отказано.

Иоффе С.З., не согласившись с выводами суда первой инстанции, обратилась в суд с апелляционной жалобой, в которой просит отменить решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 19 октября 2011 года.

Информация о принятии апелляционной жалобы к производству, о времени и месте судебного заседания размещена арбитражным судом на официальном сайте Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда в сети Интернет по адресу: [www.11aas.arbitr.ru](http://www.11aas.arbitr.ru) в соответствии с порядком, установленным ст. 121 АПК РФ.

В судебное заседание не явились представители ответчиков, третьих лиц, извещенных надлежащим образом о месте и времени судебного разбирательства.

Представители истцов просили решение суда первой инстанции отменить, апелляционную жалобу удовлетворить.

Судебная коллегия, с учетом положений [части 6 статьи 121](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, считает возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся представителей лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о месте и времени судебного разбирательства.

Рассмотрев представленные материалы и оценив доводы апелляционной жалобы в совокупности с исследованными доказательствами по делу, арбитражный апелляционный суд считает решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 19 октября 2011 года подлежащим отмене по следующим основаниям.

23 апреля 2010 года акционерами ОАО «Ипотечная финансовая компания» принято решение о ликвидации общества, оформленное протоколом внеочередного общего собрания акционеров 23.04.2010г., ликвидатором общества назначен Минуллин Р.М. (т.1 л.д.26-28).

В ходе процедуры ликвидации ОАО «Ипотечная финансовая компания» (продавец) и Быков А.И. (покупатель) заключили договор от 15.07.2010 купли-продажи земельного участка площадью 2114 кв.м., кадастровый номер 16:52:03 07 23:0006, расположенного в г.Набережные Челны, ул.Центральная 184 (т.1 л.д.43).

Переход права собственности на недвижимое имущество являющееся предметом договора купли-продажи зарегистрирован Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (т. 1 л.д.10).

Из материалов дела следует, что ОАО «ИФК» на момент совершения оспариваемой сделки находилось в состоянии ликвидации, у общества имелась кредиторская задолженность, в том числе по заработной плате, что подтверждается протоколом внеочередного общего собрания акционеров от 15.07.2010г., промежуточным ликвидационным бухгалтерским балансом на 25.07.2010г. (т.1 л.д.111-112), требованием Инспекции ФНС по г.Набережные Челны о включении в реестр требований кредиторов (т.1 л.д.131).

Согласно п.3 ст. 63 Гражданского кодекса РФ и ст. 22 ФЗ «Об акционерных обществах» в случае, если у ликвидируемого юридического лица денежных средств недостаточно для удовлетворения требований кредиторов, продажа его имущества осуществляется с публичных торгов.

Таким образом, продажа имущества ликвидационной комиссией ООО "Геологический транспорт" должна была быть осуществлена с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

Подготовка, сроки и порядок проведения торгов при исполнении судебных решений регламентированы [статьями 62 и 63](#) Федерального закона "Об исполнительном производстве".

В силу [статьи 62](#) названного Федерального закона торги недвижимым имуществом организуются и проводятся специализированными организациями, имеющими право совершать операции с недвижимостью, с которыми заключен соответствующий договор.

Ответчиками не представлено доказательств продажи недвижимого имущества ликвидируемого должника с публичных торгов.

Следовательно, заключение договора купли-продажи с нарушением установленной законом процедуры влечет его недействительность в силу ничтожности в соответствии со ст. 168 Гражданского кодекса РФ.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, арбитражный суд первой инстанции сослался на расторжение оспариваемого договора на основании соглашения от 27.09.2011.

Вместе с тем, судом первой инстанции не учтено, что ничтожная сделка

недействительна с момента ее совершения, поэтому последующее расторжение ничтожной сделки невозможно в виду отсутствия предмета соглашения о расторжении.

Расторжение договора направлено на прекращение взаимных обязательств сторон сделки, тогда как согласно ст. 167 Гражданского кодекса РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью,

Выводы Арбитражного суда Республики Татарстан о необходимости отказа в удовлетворении исковых требований в связи с расторжением договора от 15.07.2010 сделаны при не правильном применении норм материального права, что в соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 270 АПК РФ является основанием для отмены решения арбитражного суда первой инстанции.

Суд апелляционной инстанции считает искиваемые требования подлежащими удовлетворению в связи с недействительностью оспариваемой сделки.

На основании изложенного, суд считает необходимым отменить решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 19 октября 2011 года, удовлетворив искиваемые требования.

Расходы по уплате государственной пошлины по иску и апелляционной жалобе, в соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, возлагаются на ответчика.

Руководствуясь ст.ст. 266-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

#### ПОСТАНОВИЛ:

Отменить решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 19 октября 2011 года по делу № А65-13567/2011, удовлетворив искиваемые требования.

Признать недействительным договор купли-продажи земельного участка площадью 2114 кв.м., кадастровый номер 16:52:03 07 23:0006, расположенного в г.Набережные Челны, ул.Центральная, д.184, заключенный 15.07.2010 ОАО «Ипотечная финансовая компания» и Быковым А.И.

Применить последствия недействительной сделки в виде обязанности Быкова Алексея Ивановича, РТ, г. Набережные Челны, возвратить ОАО «Ипотечная финансовая компания» земельный участок площадью 2114 кв.м., кадастровый номер 16:52:03 07 23:0006, расположенный в г.Набережные Челны, ул. Центральная, д.184.

Взыскать в пользу Иоффе Светланы Загитовны, РТ, г. Набережные Челны, с ОАО «Ипотечная финансовая компания», РТ, г. Набережные Челны и Быкова Алексея Ивановича, РТ, г. Набережные Челны, расходы по уплате государственной пошлины в 3000руб. с каждого.

Возвратить Нурисламовой Анисе Магасумьяновне, Хасановой Диляре Рашитовне излишне уплаченную государственную пошлину за подачу иска в размере 4000 руб. каждой.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа.

Председательствующий

С.Ю. Каплин

Судьи

Е.Я. Липкинд

Г.М. Садило