



ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
443070, г. Самара, ул. Аэродромная, 11А, тел. 273-36-45
www.11aas.arbitr.ru, e-mail: info@11aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

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

17 января 2012 года
г. Самара

Дело № А65-13566/2011

Резолютивная часть постановления оглашена 12 января 2012 года.

Постановление в полном объеме изготовлено 17 января 2012 года.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе: председательствующего судьи Серовой Е.А., судей Радусевой О.Н., Садило Г.М., при ведении протокола секретарем судебного заседания Хатыповой О.В., с участием:

от истцов:

Нурисламовой А.М. – Гатин А.А., доверенность от 11.10.2011 г.,

Йоффе С.З. – Антипов Я.О., доверенность от 10.06.2011 г.,

Хасановой Д.Р. – Антипов Я.О., доверенность от 10.06.2011 г.,

от ответчиков:

ОАО «Ипотечная финансовая компания» – представитель не явился, извещен надлежащим образом,

Быкова А.И. - представитель не явился, извещен надлежащим образом,

от третьих лиц:

Минуллина Р.М. – представитель не явился, извещен надлежащим образом,

Набережно-Челнинского отдела Управления службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан – представитель не явился, извещен надлежащим образом,

ООО «ТемпМобил» - представитель не явился, извещен надлежащим образом,

Сабирзянова Р.И. – представитель не явился, извещен надлежащим образом,

Сафиуллина Р.Г. - представитель не явился, извещен надлежащим образом,

рассмотрев в открытом судебном заседании в помещении суда, в зале №7, апелляционную жалобу Йоффе Светланы Загитовны, Республика Татарстан, г. Набережные Челны,

на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 19 октября 2011 г. по делу № А65-13566/2011 (судья Исхакова З.П.)

по иску Нурисламовой Анисы Магасумьяновны, г.Набережные Челны,

Йоффе Светланы Загитовны, г.Набережные Челны,

Хасановой Диляры Рашитовны, г.Набережные Челны,

к открытому акционерному обществу «Ипотечная финансовая компания», г.Набережные Челны (ОГРН 1061650026536),

Быкову Алексею Ивановичу,

с привлечением к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора:

Минуллина Р.М., г.Набережные Челны,

Набережно-Челнинского отдела Управления службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (Управление Росреестра по Республике Татарстан), г. Набережные Челны, общества с ограниченной ответственностью «ТемпМобил», г.Набережные Челны, Абзалова В.Г., Сабирзянова Р.И., Сафиуллина Р.Г. о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки,

УСТАНОВИЛ:

Нурисламова А.М., Иоффе С.З., Хасанова 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 в соответствии с порядком, установленным ст. 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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 23.04.2010 г., 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 1500 кв.м., кадастровый номер 16:52:03 07 23:0005, расположенного в г.Набережные Челны, ул.Центральная 182 (т.1 л.д. 42-44).

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.11).

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 15.07.2010 г., промежуточным ликвидационным бухгалтерским балансом на 25.07.2010 г. (т.1 л.д. 85-86), требованием Инспекции ФНС по г.Набережные Челны о включении в реестр требований кредиторов.

Согласно п.3 ст. 63 Гражданского кодекса Российской Федерации, 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 ОАО «Ипотечная финансовая компания» должна была быть осуществлена с публичных торгов в порядке, установленном для исполнения судебных решений.

Однако договор купли-продажи заключен без соблюдения порядка, предусмотренного п. 3 ст. 63 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 5 ст. 22 ФЗ «Об акционерных обществах», ст. 54 Федерального закона «Об исполнительном производстве».

Поскольку юридическое лицо, находящееся в процессе ликвидации, не вправе отчуждать имущество иным способом, кроме как в порядке проведения торгов, а доказательств проведения торгов спорного имущества не представлено, то договор купли – продажи является недействительным (ничтожным) в силу ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, и не влечет правовых последствий.

Согласно п. 2 ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой стороне все полученное по сделке, данное требование может быть предъявлено любым заинтересованным лицом.

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

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 Российской Федерации 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 г. сделаны при не правильном применении норм материального права, что в соответствии с п. 4 ч. 1 ст. 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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. 268-271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Отменить решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 19 октября 2011 г. по делу № А65-13566/2011, удовлетворив иски о признании недействительным договора купли-продажи земельного участка площадью 1500 кв.м., кадастровый номер 16:52:03 07 23:0005, расположенного в г.Набережные Челны, ул.Центральная, д.182, заключенный 15.07.2010 ОАО «Ипотечная финансовая компания» и Быковым А.И.

Признать недействительным договор купли-продажи земельного участка площадью 1500 кв.м., кадастровый номер 16:52:03 07 23:0005, расположенного в г.Набережные Челны, ул.Центральная, д.182, 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 1500 кв.м., кадастровый номер 16:52:03 07 23:0005, расположенный в г.Набережные Челны, ул. Центральная, д.182.

Взыскать в пользу Иоффе Светланы Загитовны, РТ, г. Набережные Челны, с ОАО «Ипотечная финансовая компания», г. Набережные Челны и Быкова Алексея Ивановича, г. Набережные Челны, расходы по уплате государственной пошлины в 3 000 руб. с каждого.

Возвратить Нурисламовой Анисе Магасумьяновне, Хасановой Диляре Рашитовне излишне уплаченную государственную пошлину за подачу иска в размере 4 000 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

Е.А. Серова

Судьи

О.Н. Радужева

Г.М. Садило