



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва

10 декабря 2021 года

Дело №А41-83400/19

Резолютивная часть объявлена 24 ноября 2021 года

Полный текст решения изготовлен 10 декабря 2021

Арбитражный суд Московской области в составе судьи О.А. Кузьминой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания К.С. Ротовой, рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению

ООО "ВЕСТНИК" (111024, г. Москва, улица Энтузиастов 2-я, дом 5, корпус 40, эт. 3 пом. IV оф. 319, ОГРН: 5177746125068, Дата присвоения ОГРН: 26.10.2017, ИНН: 7720400333, КПП: 772001001, генеральный директор: Мезенцев Василий Евгеньевич) к

-ООО "НЕРЛЬ" (141801, Московская область, город Дмитров, переулок Промышленный, 14, ОГРН: 1025001099441, Дата присвоения ОГРН: 28.10.2002, ИНН: 5007002800, КПП: 500701001, генеральный директор: Чернов Александр Николаевич)

-Чернову Александру Николаевичу (141801, Московская область, г. Дмитров, пер. Промышленный, д. 14)

третьи лица:

-Управление Росреестра по Московской области

-ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Московской области (143026, Московская область, Одинцовский район, р.п. Новоивановское, ул. Агротехников, 6а)

-Чернова Елена Александровна (141800, Московская область, город Дмитров, улица Подъячева, дом 15, квартира 139)

-Пищита Николай Николаевич (ОГРНИП: 304500707200032, ИНН: 500700325696, Дата присвоения ОГРНИП: 12.03.2004, 141840, Московская область, р-н Дмитровский, город Яхрома, улица Парковая, д. 8, пом. 2)

Доп. адрес: 141825, Московская область, Дмитровский район, с. Орудьево, ул. Мира, д. 21

Доп. адрес: 141840, Московская область, р-н Дмитровский, город Яхрома, улица Парковая, д. 8, пом. 1

Доп. адрес: 141825, Московская обл., Дмитровский городской округ, с. Орудьево, ул. Мира, д. 21

-Хачатрян Карине Папиновна (141800, Московская область, г. Дмитров, ул. Новорогочевская, д. 44)

о признании недействительным сделки

при участии: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

ООО "ВЕСТНИК" обратилось в суд с иском к ООО "НЕРЛЬ", Чернову Александру Николаевичу со следующими требованиями:

-Признать недействительным договор купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 50:04:0010901:151, заключенный между ООО «Нерль» (ОГРН: 1025001099441) и Черновым Александром Николаевичем и применить последствия недействительности сделки в виде аннулирования в Едином государственном реестре недвижимости регистрационной записи от 06 августа 2018 г. № 50:04:0010901:151-50/004/2019-2 о государственной регистрации права собственности Чернова Александра Николаевича в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:04:0010901:151.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования, представитель ООО "НЕРЛЬ" в удовлетворении требований не возражал. Чернов А.Н. и представитель Чернова А.Н. дали пояснения, возражали в удовлетворении требований. Представители Черновой Е.А. и Хачатрян К.П. в удовлетворении требований возражали.

Дело рассмотрено в порядке ст.ст. 123, 156 АПК РФ в отсутствие представителей Управления Росреестра по Московской области, ФГБУ «ФКП Росреестра» в лице филиала по Московской области, Пищиты Н.Н.

Судом отклонены ходатайства Чернова А.Н., Черновой Е.А. и Хачатрян К.П. об истребовании документации в отношении ООО «Нерль» из налоговой инспекции, назначении по делу повторной экспертизы, и об отложении судебного разбирательства, поскольку суд полагает возможным рассмотрение дела по представленным доказательствам, при этом отложение судебного заседания является правом суда.

С учетом того, что действия подателей ходатайства направлены на затягивание процесса, учитывая, что ответчик и Чернова Е.А. не предоставлял договоры купли-продажи спорного имущества, и необходимую для извещения о настоящем процессе новых приобретателей имущества, привлеченных к участию в деле в качестве третьих лиц, информацию, и суд вынужден был запрашивать в компетентных органах, и указанное поведение ответчика Чернова А.Н. и его дочери Черновой Е.А. привело к необоснованному затягиванию судебного разбирательства более чем на полгода, суд, полагая недобросовестным указанное поведение, с учетом мнения лиц, участвующих в деле, отклонил ходатайство.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, суд приходит к выводу, что заявленные исковые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 01.11.2017 г. между ООО «Нерль» в лице генерального директора Чернова Александра Николаевича (продавец) и Черновым Александром Николаевичем (покупатель) заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, согласно п. 1.1 которого продавец обязуется передать в собственность покупателя, а покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего договора следующие объекты недвижимого имущества:

- земельный участок с кадастровым номером 50:04:0010901:151, категория земель – земли поселений, вид разрешенного использования – для производственных целей, общая площадь 2 529 кв.м, адрес: Московская область, г. Дмитров, пер. Промышленный;

- нежилое здание – склад № 2, общая площадь 42,90 кв.м, инв. № 9-10432, лит. Д, кадастровый номер 50:04:0011005:570, адрес объекта: Московская область, г. Дмитров, пер. Промышленный;

- нежилое здание – склад № 1, общая площадь 153 кв.м, инв. № 9-10432, лит. В, кадастровый номер 50:04:0011005:595, адрес объекта: Московская область, г. Дмитров, пер. Промышленный;

- нежилое здание – административное здание, общая площадь 620,10 кв.м, инв. № 9-10432, лит. Б, Б1, Б2, Б3, б, б1, кадастровый номер 50:04:0011005:590, адрес объекта: Московская область, г. Дмитров, пер. Промышленный.

Указанные нежилые здания расположены на земельном участке с кадастровым номером 50:04:0010901:151.

Согласно п. 2.1 договора стороны определили, что общая стоимость продаваемого недвижимого имущества составляет 200 000 рублей, в том числе НДС. Указанное имущество передано продавцом покупателю по акту приема-передачи от 01.11.2017 г.

Данный договор зарегистрирован в Управлении Росреестра по Московской области в августе 2019 года.

Согласие на совершение ООО «Нерль» крупной сделки – договора купли-продажи указанного недвижимого имущества оформлено решением единственного участника ООО «Нерль» от 01.11.2017 Черновым А.Н.

Полагая, что данный договор, который является сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, был заключен без одобрения на совершение указанной сделки участников ООО «Нерль», ООО «Вестник» как участник ООО «Нерль» с 25.12.2017г. с долей участия 99,92%, обратилось с настоящими требованиями в суд.

В отзыве на исковое заявление, ответчик Чернов А.Н., не согласный с предъявленными исковыми требованиями, указывает, что договор купли-продажи объектов недвижимого имущества был заключен 01.11.2017 г., т.е. когда единственным участником ООО «Нерль» с долей участия 100% был Чернов А.Н.

На момент заключения договора ООО «Вестник» не являлся участником общества «Нерль», соответственно одобрение не требовалось.

Также Чернов А.Н. заявил о пропуске срока исковой давности, указывая, что он начал течь с 25.12.2017 г. и истек соответственно согласно п. 2 ст. 181 Гражданского кодекса РФ 25.12.2018 г.

Истцом заявлено о фальсификации доказательства, а именно договора купли-продажи объектов недвижимости от 01.11.2017 г., а также заявлено ходатайство о проведении экспертизы.

Ответчиком Черновым А.Н. также заявлено ходатайство о проведении экспертизы.

Определением суда от 20.07.2020 г. назначено проведение судебной экспертизы.

Проведение судебной экспертизы поручено экспертам экспертной организации - Автономная некоммерческая организация «Центр проведения экспертных оценок и судебных экспертиз «КРИМИКО» Новикову Илье Геннадьевичу, Изотову Александру Евгеньевичу.

На разрешение эксперта поставлены следующие вопросы:

- кем, Черновым А.Н., или другим лицом сделаны подписи в договоре купли-продажи объектов недвижимости от 01.11.2017 года?

- соответствует ли фактическая давность нанесения подписи и печати на Договоре купли-продажи объектов недвижимости от 01.11.2017 года, дате, указанной на Договоре? Если нет, то в какой период времени она выполнена?

В заключении эксперта № А41-83400/19 по первому вопросу сделан вывод о том, что подписи от имени Чернова Александра Николаевича в договоре купли-продажи объектов недвижимости от 01.11.2017 года выполнены Черновым Александром Николаевичем.

В заключении эксперта № А41-83400/19 по второму вопросу сделан вывод о том, что период выполнения подписей Чернова А.Н. на договоре купли-продажи объектов недвижимости от 01.11.2017 г. не соответствует указанной в документе дате. Вышеуказанные реквизиты выполнены позднее марта-апреля 2019 г. Определить период выполнения оттиска печати ООО «Нерль» не представляется возможным по причинам, указанным в исследовательской части.

Вместе с тем, в экспертном заключении, в рамках проведенной судебной экспертизы по делу, экспертом Новиковым И.Г. допущены технические опечатки и иные недочеты технического характера по оформлению экспертного заключения, которые не повлияли на выводы эксперта. В части экспертного заключения, изготовленного Изотовым А.В., описок, опечаток, не имеется. Поскольку нормами АПК РФ не предусмотрено исправление ошибок и опечаток путем подачи экспертами соответствующего ходатайства, как и не предусмотрено приобщение дополнительных документов к экспертному заключению, для исправления недочетов по оформлению экспертного заключения, суд, определением от 06.07.2021г. назначил по делу дополнительную судебную экспертизу для устранения технических ошибок проведенной судебной экспертизы, и предоставления экспертами надлежащим образом оформленного экспертного заключения.

В материалы дела поступило заключение эксперта. В судебном заседании были опрошены эксперты, дали пояснения по вопросам суда и лиц, участвующих в деле.

Названные заключения экспертов в силу положений части 1 статьи 64, статей 67 и 68 АПК РФ признаны арбитражным судом надлежащим доказательством и оценено в совокупности с иными доказательствами.

Правовые основы проведения судебных экспертиз в арбитражном процессе регулируются положениями Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с частью 2 статьи 86 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в заключении эксперта должны быть отражены, в том числе: содержание и результаты исследований с указанием примененных методов; оценка результатов исследований, выводы по поставленным вопросам и их обоснование; иные сведения в соответствии с федеральным законом.

В соответствии со статьей 8 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» эксперт проводит исследования объективно, на строго научной и практической основе, в пределах соответствующей специальности, всесторонне и в полном объеме.

В соответствии со ст. 86 АПК РФ и ст. 25 Федерального закона от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», на основании проведенных исследований с учетом их результатов эксперт от своего имени или комиссия экспертов дают письменное заключение и подписывают его.

Заключение должно основываться на положениях, дающих возможность проверить обоснованность и достоверность сделанных выводов на базе общепринятых научных и практических данных.

С учетом требований изложенных выше норм права надлежащим образом выполненное экспертное заключение должно содержать подробное описание проведенных исследований, сделанные в результате этих исследований выводы и ответы на поставленные арбитражным судом вопросы.

Судом установлено, что заключения экспертов соответствуют указанным выше нормам. У суда отсутствуют основания сомневаться в достоверности и объективности сделанных выводов.

В связи с изложенным суд не принимает в качестве надлежащего доказательства по делу судебную экспертизу, назначенную нотариусом Мытищинского нотариального округа Московской области Лобачевой Натальей Ивановной по настоящему делу №А41-83400/19 по обращению Чернова А.Н.

В соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, признается сделка, в совершении которой имеется заинтересованность члена совета директоров (наблюдательного совета) общества, единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества или лица, являющегося контролирующим лицом общества, либо лица, имеющего право давать обществу обязательные для него указания.

Указанные лица признаются заинтересованными в совершении обществом сделки в случаях, если они, их супруги, родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры, усыновители и усыновленные и (или) подконтрольные им лица (подконтрольные организации) являются, в том числе стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке.

Согласно п. 2 ст. 45 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" лица, указанные в абзаце первом пункта 1 настоящей статьи, должны доводить до сведения общего собрания участников общества, а при наличии в обществе совета директоров (наблюдательного совета) - также до сведения совета директоров (наблюдательного совета) общества информацию об известных им совершаемых или предполагаемых сделках, в совершении которых они могут быть признаны заинтересованными.

В силу п. 3 этой же статьи общество обязано извещать о совершении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, незаинтересованных участников общества в порядке, предусмотренном для извещения участников общества о проведении общего собрания участников общества, а при наличии в обществе совета директоров (наблюдательного совета) - также незаинтересованных членов совета директоров (наблюдательного совета) общества.

Извещение должно быть направлено не позднее чем за пятнадцать дней до даты совершения сделки, если иной срок не предусмотрен уставом общества, и в нем должны быть указаны лицо (лица), являющееся ее стороной, выгодоприобретателем, цена, предмет сделки и иные ее существенные условия или порядок их определения, а также лицо (лица), имеющее заинтересованность в совершении сделки, основания, по которым лицо (каждое из лиц), имеющее заинтересованность в совершении сделки, является таковым.

Согласно п. 4 ст. 45 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" сделка, в совершении которой имеется

заинтересованность, не требует обязательного предварительного согласия на ее совершение.

На сделку, в совершении которой имеется заинтересованность, может быть до ее совершения получено согласие совета директоров (наблюдательного совета) общества или общего собрания участников общества в соответствии с настоящей статьей по требованию единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества, члена совета директоров (наблюдательного совета) общества в случае, если их создание предусмотрено уставом общества, или участников (участника), доли которых в совокупности составляют не менее чем один процент уставного капитала общества.

В соответствии с п. 6 ст. 45 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, может быть признана недействительной (пункт 2 статьи 174 Гражданского кодекса Российской Федерации) по иску общества, члена совета директоров (наблюдательного совета) общества или его участников (участника), обладающих не менее чем одним процентом общего числа голосов участников общества, если она совершена в ущерб интересам общества и доказано, что другая сторона сделки знала или заведомо должна была знать о том, что сделка являлась для общества сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, и (или) об отсутствии согласия на ее совершение. При этом отсутствие согласия на совершение сделки само по себе не является основанием для признания такой сделки недействительной.

В соответствии с п. 2 ст. 174 Гражданского кодекса РФ сделка, совершенная представителем или действующим от имени юридического лица без доверенности органом юридического лица в ущерб интересам представляемого или интересам юридического лица, может быть признана судом недействительной по иску представляемого или по иску юридического лица, а в случаях, предусмотренных законом, по иску, предъявленному в их интересах иным лицом или иным органом, если другая сторона сделки знала или должна была знать о явном ущербе для представляемого или для юридического лица либо имели место обстоятельства, которые свидетельствовали о сговоре либо об иных совместных действиях представителя или органа юридического лица и другой стороны сделки в ущерб интересам представляемого или интересам юридического лица.

Согласно п. 93 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" пунктом 2 статьи 174 ГК РФ предусмотрены два основания недействительности сделки, совершенной представителем или действующим от имени юридического лица без доверенности органом юридического лица (далее в этом пункте - представитель).

По первому основанию сделка может быть признана недействительной, когда вне зависимости от наличия обстоятельств, свидетельствующих о сговоре либо об иных совместных действиях представителя и другой стороны сделки, представителем совершена сделка, причинившая представляемому явный ущерб, о чем другая сторона сделки знала или должна была знать.

О наличии явного ущерба свидетельствует совершение сделки на заведомо и значительно невыгодных условиях, например, если предоставление, полученное по сделке, в несколько раз ниже стоимости предоставления, совершенного в пользу контрагента. При этом следует исходить из того, что другая сторона должна была знать о наличии явного

ущерба в том случае, если это было бы очевидно для любого участника сделки в момент ее заключения.

По второму основанию сделка может быть признана недействительной, если установлено наличие обстоятельств, которые свидетельствовали о сговоре либо об иных совместных действиях представителя и другой стороны сделки в ущерб интересам представляемого, который может заключаться как в любых материальных потерях, так и в нарушении иных охраняемых законом интересов (например, утрате корпоративного контроля, умалении деловой репутации).

На основании исследования имеющихся в деле доказательств судом установлено, что спорный договор купли-продажи недвижимого имущества заключен и подписан черновым А.Н. не 01.11.2017 г., как указывается в нем самом, а позднее марта-апреля 2019 г., что подтверждено проведенной по делу судебной экспертизой.

Следовательно, должны были быть соблюдены условия об извещении ООО «Вестник» как участника ООО «Нерль» с 25.12.2017 г. с долей участия 99,92%.

Доказательств соблюдения указанных выше положений закона о порядке извещения участников о совершении сделки с заинтересованностью в материалы дела не представлено.

С учетом изложенного, суд считает, что в настоящем случае имеется вся совокупность необходимых условий для признания договора недействительным.

Во-первых, сделка заключена между ООО «Нерль» в лице генерального директора Чернова А.Н. и самим Черновым А.Н.

Во-вторых, согласно п. 2.1 договора стороны определили, что общая стоимость продаваемого недвижимого имущества составляет 200 000 рублей.

В то же время, согласно представленным в материалы дела копиям выписок из ЕГРН от 27.11.2020 кадастровая стоимость земельного участка составляет 1 868 728,68 рублей, кадастровая стоимость нежилого здания – склад № 2 – 486 495,3 рублей, кадастровая стоимость административного здания – 9 405 882,72 рублей, кадастровая стоимость нежилого здания – склад № 1 – 1 190 441,49 рублей.

При этом в соответствии со ст. 3 Федерального закона от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" кадастровая стоимость объекта недвижимости - полученный на определенную дату результат оценки объекта недвижимости, определяемый на основе ценообразующих факторов в соответствии с настоящим Федеральным законом и методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

Таким образом, суд признает установленную совокупность условий, предусмотренных в п. 6 ст. 45 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" и п. 2 ст. 174 Гражданского кодекса РФ, для признания договора купли-продажи недвижимого имущества от 01 ноября 2017 г. недействительным, поскольку такой договор заключен в ущерб интересам общества и стороны сделки знали о том, что сделка являлась для общества сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, и об отсутствии согласия на ее совершение.

Согласно п. 1 ст. 167 Гражданского кодекса РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Суд отклоняет заявление Чернова А.Н. о пропуске истцом срока исковой давности, поскольку как установлено судом спорный договор купли-продажи был заключен позднее марта-апреля 2019 г., истец обратился в суд с иском 24.09.2019 г., следовательно, срок исковой давности не пропущен.

Кроме того, суд обращает внимание на следующее. В ходе судебного разбирательства ответчик Чернов Александр Николаевич заключил с Пищитой Николаем Николаевичем договор купли-продажи спорного имущества:

- земельного участка с кадастровым номером 50:04:0010901:151;
- объекта недвижимости с кадастровым номером 50:04:0011005:570;
- объекта недвижимости с кадастровым номером 50:04:0011005:595;
- объекта недвижимости с кадастровым номером 50:04:0011005:590.

согласно выписке из ЕГРН от 18.11.2019 года дата государственной регистрации права – 11.10.2019г.

При этом Чернов А.Н. отказался предоставлять в материалы дела данный договор купли-продажи имущества, а также сообщить адрес Пищиты Н.Н. для его надлежащего извещения о настоящем процессе.

Поскольку в ходе судебного разбирательства спорное имущество неоднократно отчуждалось, (согласно выписке из ЕГРН от 15.10.2020г. правообладателем вышеуказанных объектов недвижимости является Чернова Елена Александровна (Дата государственной регистрации права – 26.11.2019г.; согласно выписке из ЕГРН от 27.11.2020г. право собственности на данные объекты недвижимости перешло к Хачатрян Карине Папиновне (Дата государственной регистрации права собственности – 03.11.2020г., суд, посчитав такие действия по смене собственников спорных объектов недобросовестным поведением и злоупотреблением правом, приводящим к затягиванию процесса и невозможности рассмотрения спора по существу по причине невозможности установить надлежащий круг лиц участвующих в деле, суд определением от 11.01.2021г. принял обеспечительные меры в виде запрета Управлению Росреестра по Московской области осуществлять любые регистрационные действия в ЕГРН в отношении:

- земельного участка с кадастровым номером 50:04:0010901:151, категория земель: земли поселений, общая площадь: 2 529 кв.м., адрес: Московская обл., г. Дмитров, пер. Промышленный и находящимися на указанном земельном участке объектами недвижимости:

1) Нежилое здание - склад № 2, общая площадь 42,90 кв. м инв. № 9-10432, лит.Д с кадастровым номером 50:04:0011005:570.

2) Нежилое помещение -склад 1, общая площадь 153 кв. метров инв. № 9-10432, лит.В кадастровый номер 50:04:0011005:595.

3) Нежилое помещение - административное здание, общая площадь 620,10 кв. метров инв. № 9-10432, лит.Б, Б1, Б2, Б3, б, 61 кадастровый номер 50:04:0011005:590.

Исходя из разъяснений, содержащихся в п. 7 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26 июня 2018 г. № 27 «Об оспаривании крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность» следует, что сделка выходит за пределы обычной хозяйственной деятельности, если ее совершение приведет к существенному изменению масштабов деятельности общества. Например, к наступлению таких последствий может привести продажа (передача в аренду) основного производственного актива общества. В рассматриваемом случае земельный участок является одним из основных производственных активов ООО «Нерль».

Частью 2 ст. 166 ГК РФ предусмотрено, что требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в

законе. Оспоримая сделка может быть признана недействительной, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия. Отчуждение производственного актива ООО «Нерль» без равноценного встречного предоставления, которое неизбежно повлечет за собой остановку хозяйственной деятельности общества, не может не нарушить охраняемые законом права и интересы ООО «Вестник» как мажоритарного участника ООО «Нерль».

В силу п. 3 Постановления Пленума ВАС РФ от 16 мая 2014 г. № 28 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием крупных сделок и сделок с заинтересованностью» в отношении убытков истцу достаточно обосновать факт их причинения, доказывания точного размера убытков не требуется.

Согласно п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 30 июля 2013 г. № 62 «О некоторых вопросах возмещения убытков лицами, входящими в состав органов юридического лица» недобросовестность действий (бездействия) директора считается доказанной, в частности, когда директор действовал при наличии конфликта между его личными интересами (интересами аффилированных лиц директора) и интересами юридического лица, в том числе при наличии фактической заинтересованности директора в совершении юридическим лицом сделки, за исключением случаев, когда информация о конфликте интересов была заблаговременно раскрыта и действия директора были одобрены в установленном законодательством порядке. Противоречие между личными имущественными интересами Чернова А. Н. и имущественными интересами возглавляемого им ООО «Нерль» в рассматриваемом случае является очевидной. Также согласно ч. 2 названного пункта недобросовестность директора предполагается в случаях когда он скрывал информацию о совершенной им сделке от участников юридического лица.

В этой связи, суд считает обоснованным удовлетворение исковых требований ООО «Вестник» о признании недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества от 01 ноября 2017 г. (дата государственной регистрации права собственности 06.08.2019 г.), заключенный между ООО «Нерль» (ОГРН: 1025001099441) в лице генерального директора – Чернова Александра Николаевича (продавец) и Черновым Александром Николаевичем (покупатель).

Оставшие доводы ответчика Чернова Н.А. и третьих лиц рассмотрены судом и отклонены как основанные на неверном толковании норм права, не подтвержденные документально и противоречащие материалам дела.

Согласно ч. 2 ст. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возратить другой все полученное по сделке, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

В качестве восстановления нарушенных прав истец просит суд применить последствия недействительности сделки в виде аннулирования в ЕГРН регистрационной записи от 06 августа 2018 г. № 50:04:0010901:151-50/004/2019-2 о государственной регистрации права собственности Чернова Александра Николаевича в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:04:0010901:151.

Вместе с тем в силу пункта 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - постановление N 10/22) оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В то же время решение суда о признании сделки недействительной, которым не применены последствия ее недействительности, не является основанием для внесения записи в ЕГРН. В связи с чем в данной части иска надлежит отказать.

РЕШИЛ:

Исковые требования ООО «Вестник» удовлетворить частично.

Признать недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества от 01 ноября 2017 г. (дата государственной регистрации права собственности 06.08.2019 г.), заключенный между ООО «Нерль» (ОГРН: 1025001099441) в лице генерального директора – Чернова Александра Николаевича (продавец) и Черновым Александром Николаевичем (покупатель).

В остальной части иска отказать.

Настоящее решение может быть обжаловано в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца после принятия арбитражным судом первой инстанции обжалуемого решения.

Судья

Кузьмина О.А.