



Арбитражный суд Республики Алтай
649000, г. Горно-Алтайск, ул. Ленкина, 4. Тел. (388-22) 4-77-10 (факс)
<http://www.my.arbitr.ru/> <http://www.altai.arbitr.ru/>

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

город Горно-Алтайск

Дело № А02-328/2022

17 июня 2022 года

Резолютивная часть решения объявлена 17 июня 2022 года.

Полный текст решения изготовлен 17 июня 2022 года.

Арбитражный суд Республики Алтай в составе судьи Якшимаевой Ф. Ю., при ведении протокола секретарем судебного заседания Таюшевой Е.Б., рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению Сельской администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай (ОГРН 1020400667066, ИНН 0408000455, ул. Ленинская, д. 25, с. Манжерок, р-н. Майминский, Респ. Алтай) к Обществу с ограниченной ответственностью "Вектор" (ОГРН 1154252001001, ИНН 4252009707, д. 6, литер А, п. Чистогорский, р-н. Новокузнецкий, обл. Кемеровская область - Кузбасс),

при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай (ОГРН 1020400754890, ИНН 0411073679, ул. Ленина, д. 226, стр. 2, г. Горно-Алтайск, Респ. Алтай),

о расторжении договора купли-продажи земельного участка,

без участия представителей лиц, участвующих в деле,

установил:

10.03.2022 в Арбитражный суд Республики Алтай по подсудности из Майминского районного суда Республики Алтай поступили материалы гражданского дела № 2-196/2022.

Сельская администрация Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай (далее - Администрация) обратилась в суд с иском к Обществу с ограниченной ответственностью "Вектор" (далее – ООО "Вектор", Общество) с требованием расторгнуть договор купли-продажи земельного участка от

01.02.2021 № 9 и аннулировать запись регистрации права собственности в Управлении Росреестра по Республике Алтай от 09.02.2021 № 04:01:020201:159/04/014/2021-3.

В обоснование заявленных требований указано, что между Сельской администрацией Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай и обществом с ограниченной ответственностью "Вектор" был заключен договор купли-продажи от 01.02.2021 № 9 земельного участка (далее - Договор), расположенного по адресу: Республика Алтай, Майминский район, с. Манжерок, пер. Прохладный, 24. Площадью 753 кв.м., кадастровый номер 04:01:020201:159, на основании открытого аукциона № 140121/16328604/02 по продаже права собственности земельных участков. Управлением Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай (далее – УФАС по РА) на основании жалобы Киндикова А.В. принято решение № 004/10/18.1-22/2021 о выдаче предписания от 08.02.2021 № 328/10 об аннулировании торгов сроком не позднее 19.02.2021. Предписанием, выданным по делу № 004/01/17-211/2021 от 07.09.2021, УФАС по РА предписала Администрации обратиться в суд о признании недействительным договора купли-продажи от 01.02.2021 № 9 в срок до 01.12.2021. На основании вышесказанного Администрация обратилась в суд.

Иск обоснован ссылками на статьи 131, 132, пункт 1 статьи 460 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Исковое заявление принято к производству определением суда от 11.03.2022 в порядке рассмотрения по общим правилам искового производства.

04.05.2022 в суд посредством электронной подачи документов по системе «Мой Арбитр» поступил отзыв на исковое заявление, согласно которому ответчик пояснил, что является добросовестным приобретателем по сделке (договору купли-продажи от 01.02.2021 № 9), выполнившим все зависящие от него условия и требования, в связи с чем считает требования Администрации не подлежащими удовлетворению.

В предварительное судебное заседание 04.05.2022 представитель истца не явился, в материалах дела имеется его заявление о возможности проведения предварительного судебного заседания без участия его представителя, руководствуясь статьями 123, 136 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд счел возможным провести предварительное судебное заседание без участия представителя истца.

Представитель ответчика просил отказать в удовлетворении исковых требований, ссылаясь на доводы отзыва.

Определением от 04.05.2022 суд привлек к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Алтай, руководствуясь статьей 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

01.06.2022 в суд посредством электронной подачи документов по системе «Мой Арбитр» поступило уточненное исковое заявление с требованием о признании договора купли-продажи земельного участка от 01.02.2021 № 9 ничтожным, аннулировании записи регистрации права собственности в Управлении Росреестра по Республике Алтай от 09.02.2021 № 04:01:020201:159/04/014/2021-3 и применении последствий недействительности сделки в виде возврата земельного участка Администрации в течение 10 календарных дней с момента вступления решения суда в законную силу.

03.06.2022 в суд посредством электронной подачи документов по системе «Мой Арбитр» поступил отзыв, в котором третье лиц требование Администрации о расторжении договора купли-продажи земельного участка считает обоснованными и подлежащими удовлетворению. В своем отзыве УФАС по РА сообщала, что в ее адрес поступила жалоба Киндикова А.В. на действия организатора торгов Администрацию при проведении открытого аукциона № 140121/16328604/02, согласно которой организатором торгов были сокращены сроки на подачу заявок на участие в открытом аукционе. В ходе рассмотрения данной жалобы УФАС по РА было выдано предписание Администрации о совершении действий, направленных на устранение нарушений порядка организации и проведения торгов, путем отмены открытого аукциона № 140121/16328604/02 по 23 лотам.

Также в адрес УФАС по РА поступило заявление Булудяна Х.Х. на действия организатора торгов Администрацию при проведении открытого аукциона № 140121/16328604/02 с признаками нарушения части 1, 2 статьи 17 Федерального закона "О защите конкуренции" от 26.07.2006 N 135-ФЗ (далее – Закон о защите конкуренции), выразившихся в сокращении срока на подачу заявок на участие в торгах; несвоевременное размещение на официальном сайте; нарушение порядка заключения договоров по результатам аукциона (несоблюдение пункта 20 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ).

Администрации было выдано предписание о прекращении нарушения антимонопольного законодательства путем обращения в суд о признании недействительными договоров купли-продажи земельных участков, направления в

адрес Управления Росреестра по Республике Алтай заявления о прекращении государственной регистрации прав.

В судебном заседании по первой инстанции 14.06.2022 представитель истца поддерживала уточненные исковые требования, поступившие в суд 01.06.2022.

Суд, руководствуясь статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, принял к разрешению уточненные исковые требования.

Представитель третьего лица поддерживал исковые требования.

Представитель ответчика возражала по исковым требованиям, ходатайствовала о привлечении Управления Росреестра по Республике Алтай к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Представитель истца и представитель третьего лица возражали против привлечения Управления Росреестра по Республике Алтай к участию в деле. Суд, руководствуясь статьей 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, отказал в удовлетворении данного ходатайства ответчика.

Представитель ответчика заявил ходатайство об отложении судебного разбирательства или объявлении перерыва в судебном заседании в связи с необходимостью ознакомления с материалами дела УФАС по РА. Суд, удовлетворяя ходатайство представителя ответчика, объявил перерыв в судебном заседании.

После перерыва в судебное заседание 17.06.2022 представитель ответчика не явился. Суд счел возможным продолжить судебное заседание без участия представителя ответчика согласно статьям 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Дополнительных пояснений, документов для приобщения к материалам дела у представителя истца и представителя третьего лица после перерыва не было.

Сбор и исследование доказательств окончены судом с учетом мнения представителя истца и представителя третьего лица об их полноте и достаточности.

Исследовав материалы дела, заслушав представителя истца и представителя третьего лица, оценив доводы и доказательства, представленные в материалы дела, по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд признает заявленные требования подлежащими удовлетворению.

Из материалов дела следует:

25.12.2020 в газете «Сельчанка» № 51 (877) и 14.01.2021 на сайте <http://torgi.gov.ru/> было размещено извещение о проведении аукциона по продаже в собственность земельных участков, в том числе участка площадью 753 кв.м. по адресу:

с. Манжерок, пер. Прохладный, 24, кадастровый номер 04:01:020201:159, целевое назначение: индивидуальное строительство, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство.

По результатам проведения открытого аукциона 140121/16328604/02 между Сельской администрацией Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай и Обществом с ограниченной ответственностью "Вектор" был заключен договор купли-продажи земельного участка от 01.02.2021 № 9.

Стороны исполнили договор: Администрация передала земельный участок в собственность покупателя, а он платежным поручением от 12.01.2021 № 3 оплатил задаток за участие в аукционе в размере 186 894 руб. 60 коп. и платежным поручением от 12.02.2021 № 23 перечислив в счет очередного платежа часть выкупной цены 300 000 руб.

Согласно пункту 5.5. Договора – договор имеет силу акта приема-передачи земельного участка.

По жалобе Киндикова А.В. УФАС по РА 17.09.2021 было выдано предписание № 004/01/17-211/2021 обязывающее Администрацию в срок до 01.12.2021 обратиться в суд с иском о признании недействительным договора купли продажи земельного участка № 9 от 01.02.2021. Администрация платежными поручениями от 18.02.2021 № 135301 и 20.02.2021 № 142606 возвратила покупателю полученные 486 894 руб. 60 коп.

02.12.2021 Администрация обратилась с исковым заявлением в Майминский районный суд Республики Алтай с иском о расторжении договора купли-продажи земельного участка в связи с признанием аукциона недействительным.

Определением суда от 10.02.2022 дело № 2-196/2022 передано по подсудности в Арбитражный суд Республики Алтай.

Удовлетворяя требования Администрации, суд руководствовался нижеследующим.

Как следует из материалов дела, и было установлено вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Республики Алтай от 13.09.2021 по делу № А02-504/2021 (постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 08.02.2022), антимонопольным органом при проверке жалобы Киндикова А.В. установлен факт опубликования извещения о проведении аукциона по продаже земельных участков № 140121/16328604/02 на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru 14.01.2021. Учитывая, что публикация извещения о проведении спорных торгов на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

состоялась 14.01.2021, в силу пункта 19 статьи 39.11 ЗК РФ аукцион мог быть проведен не ранее 14.02.2021.

Поскольку торги были проведены 26.01.2021, суд пришел к выводу о нарушении организатором торгов (Администрацией) установленного данной нормой тридцатидневного срока с момента размещения информации о проведении торгов на официальном сайте торгов – (14.01.2021) до дня проведения торгов (26.01.2021).

Суд отклонил довод ООО «Вектор» о своевременной публикации извещения о проведении спорного аукциона в газете «Сельчанка в Майминском районе» № 51 (877) (25 декабря 2021 года). Суд также признал обоснованным решение антимонопольного органа в части признания Администрации Манжерокского сельского поселения нарушившей сроки, установленные частями 4, 9 статьи 39.12 ЗК РФ.

В соответствии с частью 2 статьи 69 АПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

Договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов; договор заключается с лицом, выигравшим торги (пункт 1 статьи 447 ГК РФ).

В абзаце 2 пункта 1 статьи 449 ГК РФ закреплен перечень нарушений, являющихся основанием для признания торгов недействительными, в том числе: кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах; на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена; продажа была произведена ранее указанного в извещении срока; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи; были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

При этом в силу пункта 71 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства" нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца.

Торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного

года со дня проведения торгов, в том числе в случае, если кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах (пункт 1 статьи 449 ГК РФ).

В силу пункта 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции при проведении торгов запрещаются действия, которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению или устранению конкуренции, в том числе создание участнику торгов преимущественных условий участия в торгах.

Как следует из предписаний УФАС по Республике Алтай, при подведении итогов аукциона 14.01.2021 по продаже 23 земельных участков, в том числе, расположенного по адресу: с. Манжерок, пер. Прохладный, 24, были нарушены законные интересы граждан Киндикова А.В. и Булудяна Х.Х. на участие в аукционе в связи с нарушением организатором торгов норм 39.11 и 39.12 ЗК РФ. Кроме этого, Администрация была признана виновной в нарушении запрета, установленного пунктом 2 части 1 статьи 17 Закона о защите конкуренции.

В силу пункта 2 статьи 449 ГК РФ признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьей 167 данного Кодекса.

В соответствии с пунктом 2 статьи 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Согласно статье 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, что подразумевает возвращение сторон сделки в первоначальное положение, в котором они находились до совершения недействительной сделки.

В пунктах 74, 75 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что ничтожной является сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц. Вне зависимости от указанных обстоятельств законом может быть установлено, что такая сделка оспорима, а не ничтожна, или к ней должны

применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки (пункт 2 статьи 168 ГК РФ).

Договор, условия которого противоречат существу законодательного регулирования соответствующего вида обязательства, может быть квалифицирован как ничтожный полностью или в соответствующей части, даже если в законе не содержится прямого указания на его ничтожность.

Учитывая указанное нормативное регулирование и руководящие указания, суд пришел к выводу о ничтожности договора купли - продажи земельного участка № 9, заключенного 01.02.2021 Администрацией с ООО "Вектор" по результатам аукциона №140121/16328604, предметом которого являлся земельный участок с кадастровым номером 04:01:020201:159, расположенный по адресу: Майминский район, с. Манжерок, пер. Прохладный, 24.

Сельская Администрация во исполнение предписания УФАС по Республике Алтай в порядке приведения сторон в первоначальное состояние возвратила покупателю выкупную цену (300 000 руб.) за земельный участок, а ответчик на день рассмотрения настоящего дела не исполнил требование продавца о возврате земельного участка в муниципальную собственность, в связи с чем требование истца о принудительном исполнении этого обязательства суд считает обоснованным.

Согласно пункту 3 статьи 58 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в случае, если решением суда предусмотрено прекращение права на недвижимое имущество у одного лица или установлено отсутствие права на недвижимое имущество у такого лица и при этом предусмотрено возникновение этого права у другого лица или установлено наличие права у такого другого лица, государственная регистрация прав на основании этого решения суда может осуществляться по заявлению лица, у которого право возникает на основании решения суда либо право которого подтверждено решением суда. При этом не требуется заявление лица, чье право прекращается или признано отсутствующим по этому решению суда, в случае, если такое лицо являлось ответчиком по соответствующему делу, в результате рассмотрения которого признано аналогичное право на данное имущество за другим лицом.

Иск о признании сделки недействительной относится к способам оспаривания зарегистрированного права. Признание сделки недействительной и применение судом последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества является основанием для погашения регистрирующим органом записи в реестре о переходе права, произведенной на основании недействительной сделки. Погашение

записи о праве собственности в ЕГРП является производным от требования о признании сделок недействительными.

Согласно разъяснениям, данным в абзаце втором пункта 52 совместного Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

Поскольку истец в силу статьи 333.37 Налогового кодекса Российской Федерации освобожден от уплаты госпошлины, а его уточненный иск о признании договора недействительным и о применении последствий недействительной сделки удовлетворен полностью, в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 110 АПК госпошлина подлежит взысканию с ответчика в доход федерального бюджета.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

решил:

исковые требования Сельской администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай удовлетворить.

Признать недействительным (ничтожным) договор купли-продажи земельного участка от 01.02.2021 № 9, заключенный между Сельской администрации Манжерокского сельского поселения Майминского района Республики Алтай (ОГРН 1020400667066, ИНН 0408000455, ул. Ленинская, д. 25, с. Манжерок, р-н. Майминский, Респ. Алтай) и Обществом с ограниченной ответственностью "Вектор" (ОГРН 1154252001001, ИНН 4252009707, д. 6, литер А, п. Чистогорский, р-н. Новокузнецкий, обл. Кемеровская область - Кузбасс).

В применении последствий недействительности сделки Обществу с ограниченной ответственностью "Вектор" (ОГРН 1154252001001, ИНН 4252009707, д. 6, литер А, п. Чистогорский, р-н. Новокузнецкий, обл. Кемеровская область - Кузбасс) возвратить Сельской администрации Манжерокского сельского поселения

Майминского района Республики Алтай (ОГРН 1020400667066, ИНН 0408000455, ул. Ленинская, д. 25, с. Манжерок, р-н. Майминский, Респ. Алтай) земельный участок с кадастровым номером 04:01:020201:159, расположенный по адресу: Республика Алтай, Майминский район, с. Манжерок, пер. Прохладный, 24.

Аннулировать запись о государственной регистрации прав собственности Общества с ограниченной ответственностью "Вектор" (ОГРН 1154252001001, ИНН 4252009707, д. 6, литер А, п. Чистогорский, р-н. Новокузнецкий, обл. Кемеровская область - Кузбасс) на земельный участок в ЕГРН от 09.02.2021 № 04:01:020201:159/04/014/2021-3.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью "Вектор" (ОГРН 1154252001001, ИНН 4252009707, д. 6, литер А, п. Чистогорский, р-н. Новокузнецкий, обл. Кемеровская область - Кузбасс) в доход федерального бюджета 3000 рублей государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в месячный срок со дня изготовления полного текста решения в Седьмой арбитражный апелляционный суд с подачей жалобы через Арбитражный суд Республики Алтай.

Судья

Ф.Ю. Якшимаева