



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
11 мая 2023 года

Дело №А41-101031/22

Резолютивная часть объявлена 25 апреля 2023 года
Полный текст решения изготовлен 11 мая 2023 года

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Москатовой Д.Н., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Искандаровой К.У., рассмотрев в судебном заседании исковое заявление общества с ограниченной ответственностью "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" (адрес: 109147, г.Москва, ул.Марксисткая, дом 34, корпус 4, помещение II, ОГРН: 1067760340823, Дата присвоения ОГРН: 30.11.2006, ИНН: 7703617713)

к индивидуальному предпринимателю Прудникову Руслану Петровичу (ОГРНИП: 304232021000161, ИНН: 232005866480, дата присвоения ОГРНИП: 28.07.2004) с требованиями о признании договора недействительным и применении последствий недействительности,

третье лицо: Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (адрес: 143403, Московская область, г.Красногорск, ул.Речная, дом 8, ОГРН: 1047727043561, дата присвоения ОГРН: 21.12.2004, ИНН: 7727270299)

при участии в судебном заседании - согласно протоколу

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к индивидуальному предпринимателю Прудникову Руслану Петровичу (далее – ответчики) с требованиями, с учетом уточнений в порядке статьи 49 АПК РФ, о признании Договора купли-продажи ремонтно-технической базы от 19.08.2022 недействительным (ничтожным) и применить последствия недействительности сделки в виде возврата ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" всего имущества по договору.

Истец обеспечил явку представителя в судебное заседание, заявленные исковые требования поддержал.

Ответчик обеспечил явку представителя в судебное заседание, просил отказать в удовлетворении заявленных исковых требований

Рассмотрев материалы дела, исследовав представленные доказательства, изучив их в совокупности, выслушав доводы представителей сторон, суд установил следующее.

В обоснование заявленных требований истцом указано, что ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" является самостоятельным юридическим лицом, зарегистрированным в соответствии с законодательством РФ (ОГРН 1067760340823). При этом, 100% доли в уставном капитале ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" принадлежит Бауэр Шпециальтифбау Гмбх (Германия), юридическому лицу, созданному в соответствии с законодательством ФРГ, зарегистрированному в торговом реестре №HRB101008.

Федеративная Республика Германия в соответствии с Распоряжением Правительства Российской Федерации от 05.03.2022 № 430-р <Об утверждении перечня иностранных государств и территорий, совершающих недружественные действия в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц> включена в перечень иностранных государств, совершающих недружественные действия в отношении Российской Федерации, а также российских юридических и физических лиц.

Истцом указано, что до 01.11.2022 генеральным директором ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" являлся Бёниш Марио, 06.07.1963 года рождения, зарегистрированный в Германии, Берлин.

ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" до 01.11.2022 являлось собственником объектом недвижимости:

- объект капитального строительства «Пункт технического обслуживания бурового оборудования на территории ремонтно-технической базы»: назначение: нежилое; общая площадь 2250,8 кв.м; адрес: Российская Федерация, Московская область, городской округ Чехов, город Чехов, улица Промышленная, строение 3; кадастровый номер: 50:31:0010501:1262

- земельный участок: назначение: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; вид разрешенного использования: для размещения объектов специального назначения, под производство; общая площадь 1180 +/- 60 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, Чеховский район, Стремилдовское с/пос, в районе д. Сергеево; кадастровый номер: 50:31:0010501:1139

- земельный участок: назначение: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; вид разрешенного использования: для размещения объектов специального назначения, под производство; общая площадь 5044 +/- 124 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, Чеховский район, город Чехов, улица Гагарина, владение 32; кадастровый номер: 50:31:0010501:934

- земельный участок: назначение: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; вид разрешенного использования: для размещения объектов специального назначения, под производство; общая площадь 5 772 +/- 133 кв.м, адрес: Российская Федерация, Московская область, Чеховский район, город Чехов, улица Гагарина, владение 22; кадастровый номер: 50:31:0010501:933;

Истцом указано, что указанные объекты имели большую значимость для ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ", однако 19.08.2022 ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" (генеральным директором Бёнишем М.) был заключен договор купли-продажи ремонтно-технической базы от 19.08.2022 (далее – договор)(том 1 л.д.160-167).

Согласно пункту 1.1. договора ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" (Продавец) передает в собственность, а ИП Прудников Р.П. (Покупатель) принимает и оплачивает комплекс «Ремонтно-техническая база» (далее – РТБ), состоящий из объектов движимого и недвижимого имущества, определенных сторонами в пункте 3.1. договора.

В соответствии с пунктом 3.1. договора общая цена РТБ составляет 130 000 000 руб.

В настоящее время Бёниш М. освобожден от должности генерального директора, с 17.11.2022 генеральным директором является Нерсисян Е.А.

17.09.2022 Бёниш М. отбыл из РФ, после чего им какие-либо действия не совершались.

Истец полагает, что при совершении сделки не принят во внимание Указ Президента РФ от 01.03.2022 № 81 "О дополнительных временных мерах экономического характера по

обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации" (далее - Указ Президента №81), Постановление Правительства РФ от 06.03.2022 № 295 "Об утверждении Правил выдачи Правительственной комиссией по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации разрешений в целях реализации дополнительных временных мер экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации и иных разрешений, предусмотренных отдельными указами Президента Российской Федерации.

Указом Президента Российской Федерации от 01.03.2022 № 81 "О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации" с 02.03.2022 установлен особый порядок осуществления резидентами сделок, связанных с реализацией прав на недвижимое имущество, осуществляемых с лицами иностранных государств. Указанные сделки могут осуществляться на основании решений, выдаваемых Правительственной комиссией по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации (далее - Комиссия).

Однако истцом указано, что при регистрации сделки на государственную регистрацию не представлено указанное выше решение Комиссии.

Также истцом указано, что ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" за получением разрешения не обращалось.

Денежные средства, перечисленные по спорной сделке перечислены на обычный расчетный счет организации, а не на счет типа «С», то есть государственный контроль за ними не осуществлялся.

После совершения сделки, документы были переданы на регистрацию в Управление Росрестра по Краснодарскому краю в г.Сочи.

Документы на регистрацию были предоставлены Сорокиной Н.В., действующей по доверенности от имени ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ", а также от ИП Прудникова Р.П.

Управлением Росрестра произведена регистрация договора купли-продажи ремонтно-технической базы от 19.08.2022.

16.12.2022 истцом получен ответ от ФРС №14-11376/22, в котором указано на неправомерность указанной сделки, инициировано проведение служебной проверки.

ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" полагает, что совершенная сделка является незаконной, должна быть признана недействительной.

Истец указал, что спорная сделка совершена в обход действующего законодательства, покупатель знал о специальных условиях, сделка совершена по заниженной цене.

В уточнениях истец также сослался на положения части 2 статьи 174 ГК РФ, поскольку сделка совершена в ущерб обществу и общество не в состоянии осуществлять деятельность, в связи с чем, имеются признаки несостоятельности (банкротства)

С учетом уточнений, истец полагает, что имеются два основания для признания сделки недействительной на основании пункта 2 статьи 168 ГК РФ, как нарушающая требования закона, а также пункта 2 статьи 174 ГК РФ как сделка, совершенная в ущерб интересам общества.

Ввиду указанных обстоятельств истец обратился в суд с настоящим иском о признании Договора купли-продажи ремонтно-технической базы от 19.08.2022 недействительным (ничтожным) и применить последствия недействительности сделки в виде возврата ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" всего имущества по договору.

Ответчик с доводами истца не согласился, представил отзыв на исковое заявление (том 2 л.д. 77-119, том 3 л.д.53-104), дополнения к отзыву (том 3 л.д.108-110), письменные пояснения (том 3 л.д.165-168), дополнения к отзыву (том 3 л.д. 170-174), отчет №5474/0822 (том 4 л.д.1-228).

Ответчиком указано, что сделка проведена от имени истца уполномоченным лицом, действующим от имени ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ", была одобрена внеочередным

общим собранием участников ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" решением от 17.08.2022 №2, оплачена со стороны ответчика в полном объеме. Согласно справке ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ", указанная сделка не является для организации крупной сделкой. При заключении договора истцом была проведена оценка имущества, что подтверждается отчетом об оценке от 15.08.2022 №5475/0822, согласно которому стоимость имущества составила 123 953 270 руб., в связи с чем, довод истца о заниженной цене полагает необоснованным. Ввиду указанных обстоятельств ответчик в иске просил отказать в полном объеме.

Истец представил возражения на отзыв и дополнения ответчика (том 3 л.д. 116 -162).

Ответчиком в ходе рассмотрения дела заявлено ходатайство об истребовании доказательств у истца:

- справку из налогового органа о расчетных счетах ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ",
- расширенные выписки по всем расчетным счетам за период с 01.08.2022 по настоящее время
- расширенные выписки по расчетному счету №4070 2810 8000 0141 1431, принадлежащему ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" открытому в АО «Раффайзенбанк».

В силу части 4 статьи 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лицо, участвующее в деле и не имеющее возможности самостоятельно получить необходимое доказательство от лица, у которого оно находится, вправе обратиться в арбитражный суд с ходатайством об истребовании данного доказательства.

В ходатайстве должно быть обозначено доказательство, указано, какие обстоятельства, имеющие значение для дела, могут быть установлены этим доказательством, указаны причины, препятствующие получению доказательства, и место его нахождения. При удовлетворении ходатайства суд истребует соответствующее доказательство от лица, у которого оно находится.

Таким образом, нормы статьи 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации закрепляют процессуальный порядок, при котором возможно удовлетворение ходатайства об истребовании доказательств.

Суд, рассмотрев заявленное истцом ходатайство, полагает, что ответчик, обращаясь с ходатайством об истребовании документов от истца, возлагает бремя доказывания обстоятельств, на которые он ссылается как на основание своих возражений, на истца, что не предусмотрено Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации и не соответствует принципу состязательности, предусмотренному частью 1 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд не вправе своими действиями ставить какую-либо из сторон в преимущественное положение. Соответственно, суд не вправе по ходатайству одной стороны истребовать доказательства в подтверждение обстоятельств, на которые эта сторона ссылается, у другой стороны.

Кроме того, сбор и представление по делу доказательств являются обязанностью стороны по делу.

С учетом положений части 1 статьи 65, частей 1, 2 статьи 66 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд оказывает содействие участвующим в деле лицам в реализации их прав, со своей стороны ограничиваясь правом предложения представить дополнительные доказательства.

При указанных обстоятельствах, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения указанного ходатайства об истребовании документов у ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ".

Истцом в ходе рассмотрения дела, в судебном заседании 25.04.2023 заявлено ходатайство о назначении по делу судебной экспертизы, с целью определения рыночной стоимости спорных объектов, представлены информационные письма от экспертных организаций.

Ответчик по ходатайству возражал, изложил суду доводы.

В соответствии с частью 1 статьи 82 АПК РФ для разъяснения возникающих при рассмотрении дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия лиц, участвующих в деле. В случае, если назначение экспертизы предписано законом или предусмотрено договором либо необходимо для проверки заявления о фальсификации представленного доказательства, либо если необходимо проведение дополнительной или повторной экспертизы, арбитражный суд может назначить экспертизу по своей инициативе.

В силу статьи 64 АПК РФ заключение судебной экспертизы является одним из доказательств, которое, согласно части 5 статьи 71 АПК РФ, не имеет для суда заранее установленной силы.

При этом в силу положений статьи 82 АПК РФ удовлетворение ходатайства о назначении судебной экспертизы является правом, но не обязанностью суда.

Исходя из предмета заявленных требований, фактических обстоятельств дела и представленных доказательств, суд не усмотрел оснований, предусмотренных статьей 82 АПК РФ, для назначения экспертизы, поскольку достаточных доказательств, ставящих под сомнение выводы, сделанные в отчете об оценке, сделанном по заказу истца, представленном в материалы дела, на основании которого заключена оспариваемая сделка, заявителем не приведено. Кроме того, истцом не были перечислены денежные средства на депозит суда за проведение судебной экспертизы, что в силу пункта 22 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 04.04.2014 № 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе" также является основанием для отказа в ее назначении.

В соответствии с частью 1 статьи 159 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заявления и ходатайства лиц, участвующих в деле, обосновываются лицами, участвующими в деле.

В силу части 5 статьи 159 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд вправе отказать в удовлетворении заявления или ходатайства в случае, если они не были своевременно поданы лицом, участвующим в деле, вследствие злоупотребления своим процессуальным правом и явно направлены на срыв судебного заседания, затягивание судебного процесса, воспрепятствование рассмотрению дела и принятию законного и обоснованного судебного акта, за исключением случая, если заявитель не имел возможности подать такое заявление или такое ходатайство ранее по объективным причинам.

Исходя из вышеизложенного, арбитражный суд не находит оснований для удовлетворения заявленного истцом ходатайства, полагая, что оно направлено на необоснованное затягивание судебного процесса, с учетом того, что исковое заявление подано в Арбитражный суд Московской области 22.12.2022, принято к производству суда 23.12.2022, и денежные суммы, подлежащие выплате эксперту на депозитный счет арбитражного суда внесены не были.

Арбитражный суд, исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы, изложенные в исковом заявлении, отзыве на него, письменных пояснениях сторон, объяснения представителей лиц, участвующих в деле, приходит к выводу, что исковые требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

В силу пункта 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации, сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (пункт 1 статьи 167 ГК РФ).

В силу пункта 1 статьи 168 ГК РФ за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи или иным законом, сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта, является оспоримой, если из закона не следует, что должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Согласно [пункту 1 статьи 173.1](#) ГК РФ сделка, совершенная без согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, необходимость получения которого предусмотрена законом, является оспоримой, если из закона не следует, что она ничтожна или не влечет правовых последствий для лица, уполномоченного давать согласие, при отсутствии такого согласия. Она может быть признана недействительной по иску такого лица или иных лиц, указанных в законе. Законом или в предусмотренных им случаях соглашением с лицом, согласие которого необходимо на совершение сделки, могут быть установлены иные последствия отсутствия необходимого согласия на совершение сделки, чем ее недействительность.

Пунктом 1 статьи 4 АПК РФ установлено, что лишь заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов, в том числе с требованием о присуждении ему компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок или права на исполнение судебного акта в разумный срок, в порядке, установленном настоящим Кодексом.

Согласно правилам статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, права которого нарушены, вправе применять способы защиты нарушенных прав, предусмотренные законом.

Из приведенных нормативных положений следует, что заинтересованным в судебной защите является лицо, имеющее законное право или охраняемый законом интерес, а предъявленный этим лицом иск выступает средством защиты его нарушенного права и законных интересов.

Такая юридическая заинтересованность может признаваться за участниками сделки либо за лицом, чьи права и законные интересы прямо нарушены оспариваемой сделкой.

Согласно пункту 2 статьи 174 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

В пункте 93 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - постановление № 25) разъяснено, что пунктом 2 статьи 174 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрены два основания недействительности сделки, совершенной представителем или действующим от имени юридического лица без доверенности органом юридического лица.

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 этому основанию сделка не может быть признана недействительной, если имели место обстоятельства, позволяющие считать ее экономически оправданной (например, совершение сделки было способом предотвращения еще больших убытков для юридического лица или представляемого, сделка хотя и являлась сама по себе убыточной, но была частью взаимосвязанных сделок, объединенных общей хозяйственной целью, в результате которых юридическое лицо или представляемый получили выгоду, невыгодные условия сделки были результатом взаимных равноценных уступок в отношениях с контрагентом, в том числе по другим сделкам).

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).

Наличие решения общего собрания участников (акционеров) хозяйственного общества об одобрении сделки в порядке, установленном для одобрения крупных сделок и сделок с заинтересованностью, не препятствует признанию соответствующей сделки общества, совершенной в ущерб его интересам, недействительной, если будут доказаны обстоятельства, указанные в пункте 2 статьи 174 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно статье 45 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" (далее - Закон №14-ФЗ) 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 стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке;

являются контролирующим лицом юридического лица, являющегося стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке;

занимают должности в органах управления юридического лица, являющегося стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке, а также должности в органах управления управляющей организации такого юридического лица.

Для целей настоящей статьи контролирующим лицом признается лицо, имеющее право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом, и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения, и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной организации либо право назначать (избирать) единоличный исполнительный орган и (или) более 50 процентов состава коллегиального органа управления подконтрольной организации. Подконтрольным лицом (подконтрольной организацией) признается юридическое лицо, находящееся под прямым или косвенным контролем контролирующего лица.

Лица, указанные в абзаце первом пункта 1 статьи 45 Закона №14-ФЗ, 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: о подконтрольных им юридических лицах; о юридических лицах, в которых они занимают должности в органах управления; о наличии у них родственников, указанных в абзаце втором пункта 1 настоящей статьи, и о подконтрольных указанным родственникам лицам (подконтрольных организациях) (при наличии таких сведений); об известных им совершаемых или предполагаемых сделках, в совершении которых они могут быть признаны заинтересованными.

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.

Как указано в части 6 статьи 45 Закона №14-ФЗ 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.

Согласно пункту 1 статьи 46 Закона №14-ФЗ крупной сделкой считается сделка (несколько взаимосвязанных сделок), выходящая за пределы обычной хозяйственной деятельности и при этом: связанная с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения обществом прямо либо косвенно имущества (в том числе заем, кредит, залог, поручительство, приобретение такого количества акций (иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции) публичного общества, в результате которых у общества возникает обязанность направить обязательное предложение в соответствии с главой XI.1 Федерального закона от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ "Об акционерных обществах"), цена или балансовая стоимость которого составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату; предусматривающая обязанность общества передать имущество во временное владение и (или) пользование либо предоставить третьему лицу право использования результата интеллектуальной деятельности или средства индивидуализации на условиях лицензии, если их балансовая стоимость составляет 25 и более процентов балансовой стоимости активов общества, определенной по данным его бухгалтерской (финансовой) отчетности на последнюю отчетную дату.

Принятие решения о согласии на совершение крупной сделки является компетенцией общего собрания участников общества (часть 3 статьи 46 Закона №14-ФЗ).

В силу пункта 4 статьи 46 Закона №14-ФЗ крупная сделка, совершенная с нарушением порядка получения согласия на ее совершение, может быть признана недействительной в соответствии со статьей 173.1 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.

Как указано в пункте 21 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 26.06.2018 № 27 "Об оспаривании крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность" (далее - постановление № 27) лица признаются

заинтересованными в совершении обществом сделки, в том числе если они, их супруги, родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры, усыновители и усыновленные и (или) подконтрольные им организации являются выгодоприобретателем в сделке либо контролирующими лицами юридического лица, являющегося выгодоприобретателем в сделке, либо занимают должности в органах управления юридического лица, являющегося выгодоприобретателем в сделке, а также должности в органах управления управляющей организации такого юридического лица.

Применительно к сделкам с заинтересованностью судам надлежит исходить из того, что другая сторона сделки (ответчик) знала или заведомо должна была знать о наличии элемента заинтересованности, если в качестве заинтересованного лица выступает сама эта сторона сделки или ее представитель, изъявляющий волю в данной сделке, либо их супруги или родственники, названные в абзаце втором пункта 1 статьи 45 Закона об обществах с ограниченной ответственностью и абзаце втором пункта 1 статьи 81 Закона об акционерных обществах (пункт 27 постановления № 27).

В пункте 3 Постановления № 28 Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ "О некоторых вопросах, связанных с оспариванием крупных сделок и сделок с заинтересованностью" от 16.05.2014 разъяснено, что на лице, предъявившем иск о признании сделки недействительной на основании того, что она совершена с нарушением порядка одобрения крупных сделок или сделок с заинтересованностью, лежит обязанность доказать наличие признаков, по которым сделка признается соответственно крупной сделкой или сделкой с заинтересованностью, а равно нарушение порядка одобрения соответствующей сделки, а также нарушение сделкой прав или охраняемых законом интересов общества или его участников (акционеров), т.е. факт того, что совершение данной сделки повлекло или может повлечь за собой причинение убытков обществу или его участнику, обратившемуся с соответствующим иском, либо возникновение иных неблагоприятных последствий для них. При этом на истца возлагается обязанность обосновать факт причинения убытков и он освобождается лишь от доказывания точного их размера.

Судам также следует учитывать, что если невыгодность сделки для общества не была очевидной на момент ее совершения, а обнаружилась или возникла впоследствии, например, по причине нарушения контрагентом или самим обществом возникших из нее обязательств, то она может быть признана недействительной, только если истцом будет доказано, что сделка изначально заключалась с целью ее неисполнения либо ненадлежащего исполнения.

Согласно пункту 4 названного постановления Пленума № 28 только установленная совокупность обстоятельств, указанных в пункте 3 настоящего постановления, предоставляет суду право признать оспариваемую сделку недействительной.

В силу пункта 1 статьи 454 ГК РФ по договору купли-продажи 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).

Таким образом, целью покупки является получение в собственность имущества за соразмерное встречное представление.

По правилам части 1 статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Суд, по смыслу статей 10, 118, 123, 126 и 127 Конституции Российской Федерации и положений Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не собирает доказательства, а лишь исследует и оценивает доказательства, представленные сторонами, либо истребует доказательства по ходатайству сторон.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий (часть 2 статьи 9 АПК РФ).

Заявленные иски мотивированы тем, что оспариваемая сделка привела к значительному ущербу для общества и невозможности осуществлять дальнейшую хозяйственную деятельность; сделка нарушает права и законные интересы кредиторов ООО «Бауэр Технологии»; сделка заключена сторонами со злоупотреблением права, при этом, продавая и покупая ключевой актив Общества по явно заниженной цене и с нарушением законодательства.

При этом, каких-либо бесспорных доказательств совершения оспариваемых сделок в ущерб ООО «Бауэр Технологии» на заведомо и значительно невыгодных условиях, о которых вторая сторона сделки могла знать, в материалы дела истцом не представлено.

Доказательства того, что в связи с заключением оспариваемого договора купли-продажи ООО «Бауэр Технологии» причинены убытки, либо такие убытки возникнут в будущем, истцом так же не представлено.

Также не представлено доказательств того, что у общества в результате оспариваемой сделки существенно ухудшилось финансово-хозяйственное состояние после отчуждения спорного имущества.

Таким образом, суд пришел к выводу о том, что отсутствуют основания полагать, что права истца совершенной сделкой нарушены.

При таких обстоятельствах, оснований для признания требований истца обоснованными не имеется, поскольку суд не усматривает, что заключение оспариваемого договора купли-продажи повлекло или может повлечь за собой причинение убытков обществу, либо возникновения у него иных неблагоприятных последствий.

Доказательств обратного суду не представлено (статья 65 АПК РФ).

Как следует из материалов дела и установлено судом, в рамках подготовки к заключению спорной сделки продавцом была проведена независимая оценка рыночной стоимости отчуждаемого имущества. Исходя из отчета № 5475/2022 рыночная стоимость недвижимого и движимого имущества ремонтно-механической базы по состоянию на 12.08.2022 составила 123 953 270 руб., тогда как итоговая сумма сделки составила 130 000 000 руб.

Оценка рыночной стоимости имущества была проведена накануне совершения сделки с выездом специалиста на место.

Суд отмечает, что указанный отчет был изготовлен исключительно по заказу самого истца (том 2 л.д.1-226).

При этом, выводы в представленной истцом справке ООО «Инари Инвест Групп» о промежуточных результатах оценки рыночной стоимости спорного имущества носят предположительный и вероятностный характер и не могут служить достоверным доказательством реальной рыночной стоимости на дату продажи. В связи с отсутствием у Истца свободного доступа на территорию РТБ можно предположить, что оценка проводится без непосредственного осмотра объекта оценки, без учета его фактического состояния, по прошествии уже 6 месяцев и исключительно по представленным истцом документам.

Реальная рыночная стоимость имущества формируется непосредственно в обороте. Истец не предоставил какие-либо доказательства, подтверждающие, что в момент совершения и исполнения спорной сделки у Продавца имелись иные предложения по более выгодной цене. Таким образом, нельзя признать достоверным доказательством справку ООО «БАУЭР Технологии» о балансовой стоимости спорного имущества от 19.12.2022.

Как указывает ответчик, на момент заключения Договора от 19.08.2022 у Покупателя отсутствовали основания сомневаться в экономической оправданности сделки для Продавца.

Так, от имени Продавца действовал господин Марио Бёниш, полномочия которого подтверждались выпиской из ЕГРЮЛ.

Заключение сделки и ее условия были одобрены единственным участником ООО «БАУЭР Технологии» - обществом «БАУЭР Шпелиальтифбау ГмбХ», согласно решению от 17.08.2022 № 2 (том 2 л.д. 86 -88).

В материалы дела представлен Устав ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" (том 2 л.д. 13-51).

Согласно статье 11 Устава «Крупные сделки» усматривается, что крупная сделка общества – сделка (в том числе заем, кредит, залог, поручительство), либо несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением либо возможностью отчуждения прямо, либо косвенно имущества, стоимость которого превышает 25 % стоимости имущества общества, определенной на основании данных бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, предшествующий дню принятия решения о совершении таких сделок (пункт 11.1. устава).

Стоимость отчуждаемого общества в результате крупной сделки имущества определяется на основании данных его бухгалтерского учета, а стоимость приобретаемого обществом имущества – на основании цены предложения.

В соответствии с пунктом 11.2. Устава, решение об одобрении крупных сделок должно содержать сведения о лице (ах), являющихся ее стороной, выгодоприобретателями, цене, предмете сделки и иные условия ее отчуждения.

Согласно пунктом 11.4. Устава решение об одобрении крупной сделки, связанной с приобретением, отчуждением либо возможностью отчуждения прямо, либо косвенно имущества, стоимость которого составляет от 25 % стоимости имущества общества, принимается общим собранием общества.

Стоимость сделки не превышала 25 % стоимости активов Продавца на последнюю отчетную дату (926 млн рублей), т.е. не являлась крупной, что также подтвердилось соответствующей справкой ООО «БАУЭР Технологии» от 28.09.2022 (том 2 л.д.89).

Как указано выше, указанная сделка проведена на основании Решения внеочередного общего собрания участников ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" №2 от 17.08.2022 (том 2 л.д. 86-88).

В указанном решении внеочередного общего собрания участников указано на целесообразность и одобрение указанной сделки ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" и ИП Прудниковым Р.П. на общую стоимость 130 000 000 руб. (пункт 1).

Проведение сделки поручено генеральному директору Марио Бёнишу (пункт 4).

Данное решение внеочередного общего собрания участников ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" №2 от 17.08.2022 (том 2 л.д. 86-88) в установленном порядке не оспорено, недействительным не признано.

Из бухгалтерского баланса на последнюю отчетную дату также следовало, что стоимость основных средств составляла более 470 млн рублей, что также более чем в 2 раза превышает стоимость сделки и указывает на наличие у Продавца иного имущества, позволяющего осуществлять хозяйственную деятельность.

Доказательства наличия на момент совершения и исполнения спорной сделки активных исполнительных производств, ареста имущества, обеспечительных или иных ограничительных мер в дело не предоставлены (статья 65 АПК РФ).

Само по себе наличие судебных производств по иным обязательствам истца, не свидетельствует о неудовлетворительном финансовом положении юридического лица, о котором, к тому же, должно было быть известно Покупателю.

Из представленных истцом материалов судебных дел следует:

- в рамках дела № А56-72080/2020 решением Арбитражного суда города СанктПетербурга и Ленинградской области от 28.06.2021 в пользу ООО «БАУЭР Технологии» было взыскано 3 927 020,12 руб. основного долга. Указанное решение было отменено Тринадцатым арбитражным апелляционным судом 29.12.2022, т.е. после исполнения спорной сделки,

- в рамках дела № А56-52160/2020 решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 29.03.2021, то есть за полтора года до совершения оспариваемой сделки, с ООО «БАУЭР Технологии» было взыскано 667 655,08 руб., что составляет менее 0,01 % об общей стоимости активов Продавца на последнюю отчетную дату,

- в рамках дела № А40-107821/2020 решением Арбитражного суда города Москвы от 17.02.2021, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.04.2021, в пользу ООО «БАУЭР Технологии» было взыскано с учетом взаимозачета 7 597 037,67 руб. основного долга,

- в рамках дела № А40-159552/2022 исковое заявление было подано лишь 26.07.2022, а решением Арбитражного суда города Москвы от 24.01.2023, т.е. после исполнения спорной сделки, в иске отказано.

С учетом изложенных обстоятельств указанные судебные акты являются самостоятельными и возникшими в результате деятельности истца в рамках гражданско-правовых договоров, истец самостоятельно в осуществлении своих действий несет соответствующие риски.

Довод истца об удержании ответчиком бухгалтерской и исполнительной документации судом отклоняется как противоречащий материалам дела.

Из письма исх. № 1 от 09.01.2023 следует, что ответчик неоднократно (письмами исх. № 83 от 22.11.2022, № 84 от 24.11.2022, № 86 от 01.12.2022) предлагал истцу направить представителей для вывоза имущества, распломбировки помещений. Данные письма были оставлены без ответа. Представители истца присутствовали на территории РТБ 11.01.2023. Однако, от вывоза имущества, распломбировки помещений отказались. Документы на якобы принадлежащее имущество предоставлены также представлены не были. Указанное подтверждается Актом от 11.01.2023, подписанным в том числе, директором ООО «БАУЭР Технологии».

В соответствии с пунктом 5 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации заявление о недействительности сделки не имеет правового значения, если ссылающееся на недействительность сделки лицо действует недобросовестно, в частности если его поведение после заключения сделки давало основание другим лицам полагаться на действительность сделки.

Ссылка истца на совершение и исполнение спорной сделки предыдущим директором является необоснованной, поскольку не отменяет юридическую силу совершенных им действий.

Продавец предоставил все документы, необходимые для подготовки к заключению, совершению и исполнению договора, возражений относительно порядка исполнения Покупателем денежных обязательств не заявлял.

Указанная сделка оплачена ИП Прудниковым Р.П. на общую сумму 130 000 000 руб. по платежным поручениям №73 от 19.08.2022, №51 от 29.08.2022 (том 2 л.д. 85).

Оплата по договору произведена в полном объеме, получена соответственно истцом на его расчетный счет, открытый на территории Российской Федерации.

Таким образом, поведение Продавца в лице его единоличного исполнительного органа, а также единственного участника в момент заключения, совершения и исполнения договора давало основание Покупателю полагаться на действительность сделки. Государственная регистрация перехода права собственности была произведена государственным регистратором 01.11.2022 после проведения правовой экспертизы представленных документов. Соответственно, Покупатель обоснованно исходил из законности совершенной сделки.

Таким образом, доводы истца о том, что реализация объекта повлекла затраты для общества, какими-либо доказательствами не подтверждены, равно как и доводы о том, что отчуждении станция технического обслуживания спецтехники повлекло утрату основного дохода истца.

В частности, не обоснована убыточность сделки и с учетом необходимых затрат на содержание имущества либо возможности его эффективного использования в предпринимательской деятельности для получения дохода.

Доводы истца о том, что перечисление ИП Прудниковым Р.П. денежных средств в общем размере 130 000 000 руб. осуществлено в счет перечисления генеральному директору Бёнишу М., о причинении обществу ущерба не свидетельствуют, поскольку документально не подтверждено.

Представленные сведения от истца о движении денежных средств указывают на произведенные оплаты в рамках исполнения обязательств по договорам займа, оплаты товаров, которые не имеют отношения к оспариваемой сделке.

Само по себе уменьшение стоимости отчужденных объектов недвижимости с учетом реализации земельных участков до уплаченной ответчиком изначально определенной на основании отчета об оценке, выполненном по заказу Продавца, не противоречит действующему законодательству, в связи с чем, не может быть расценено судом в качестве обстоятельства, свидетельствующего о причинении истцу ущерба.

В отсутствие доказательств несоответствия цены, по которой реализованы объекты недвижимости рыночной стоимости имущества факт причинения ущерба ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" отчуждением спорного имущества установлен быть не мог.

Факт наличия сговора между ИП Прудниковым Р.П., бывшим генеральным директором ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" Бёнишем М. и другими лицами установленным образом не подтвержден.

Учитывая, что ответчик данный факт не признает, материалы проверки правоохранительных органов действий вышеуказанных лиц на предмет их законности истцом не представлены, у суда отсутствуют основания для установления наличия сговора либо об иных совместных действиях представителя и другой стороны сделки в ущерб интересам ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ".

Также истец полагает, что при заключении сделки не принят во внимание Указ Президента РФ от 01.03.2022 № 81 "О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации" (далее - Указ Президента № 81).

Судом установлено, что Указом Президента Российской Федерации от 01.03.2022 №81 "О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации", также Указом Президента Российской Федерации от 05.03.2022 № 95 "О временном порядке исполнения обязательств перед некоторыми иностранными кредиторами" установлен особый порядок осуществления сделок (операций) с недвижимостью, осуществляемых (исполняемых) с иностранными лицами, связанными с недружественными странами.

Перечень недружественных России стран и территорий утвержден Распоряжением Правительства Российской Федерации от 05.03.2022 № 430-р "Об утверждении перечня иностранных государств и территорий, совершающих недружественные действия в отношении Российской Федерации, российских юридических и физических лиц".

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации № 81 от 01.03.2022 "О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации" со 02.03.2022 установлен особый порядок осуществления (исполнения) резидентами сделок с иностранными лицами, связанными с иностранными государствами, которые совершают в отношении российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (в том числе, если такие иностранные лица имеют гражданство этих государств, местом их регистрации, местом преимущественного ведения ими хозяйственной деятельности или местом преимущественного извлечения ими прибыли от деятельности являются эти Сделки (операции) могут осуществляться (исполняться) на основании разрешений, выдаваемых Правительственной комиссией по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в

Российской Федерации и при необходимости содержащих условия осуществления (исполнения) таких сделок (операций).

Из письма Минфина от 22.06.2022 № 05-06-10/ВН-31554 следует, что разрешено российским кредитным организациям и некредитным финансовым организациям осуществлять (исполнять) сделки (операции), влекущие за собой возникновение права собственности на отчуждаемые лицам иностранных государств, совершающих в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия, иностранные ценные бумаги, которые по состоянию на 22.02.2022 принадлежали таким кредитным организациям, некредитным финансовым организациям, а также их клиентам-резидентам, запрет на осуществление (исполнение) которых установлен подпунктом "а" пункта 1 Указа Президента Российской Федерации от 01.03.2022 № 81, при условии зачисления денежных средств по указанным сделкам (операциям) в полном объеме на банковский счет, открытый в российской кредитной организации (в том числе в случаях, когда указанные сделки (операции) совершаются (исполняются) по поручению кредитных организаций и некредитных финансовых организаций третьими лицами).

Таким образом, резидентам разрешено приобретать недвижимость, отчуждаемую юридическими лицами из недружественных государств и/или подконтрольными им лицами, местом регистрации которых не является Россия, если расчеты по этим сделкам (операциям) проводятся с использованием счета типа "С".

На основании вышеизложенного суд отмечает, что требования по расчетам с использованием счета типа "С" применяются в сделках, заключенных с юридическими лицами, из недружественных государств и/или подконтрольными им лицами.

Указом Президента РФ от 05.03.2022 № 95 "О временном порядке исполнения обязательств перед некоторыми иностранными кредиторами" дано уточнение о порядке применения Указа № 81, согласно которому лицами иностранных государств, совершающих в отношении РФ, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия, названным подп. "а" п. 1 Указа № 81 не признаются лица, отвечающие одновременно следующим требованиям:

а) они находятся под контролем российских юридических лиц или физических лиц (конечными бенефициарами являются Российская Федерация, российские юридические лица или физические лица), в том числе в случае если этот контроль осуществляется через иностранные юридические лица, связанные с такими иностранными государствами;

б) информация о контроле над ними раскрыта российскими юридическими лицами или физическими лицами, названными в подп. "а" п. 1 Указа № 81, налоговым органом Российской Федерации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Указанные выше решения Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации, Указов Президента, приняты судом во внимание, как имеющие значение для установления общеправового смысла и целей введения правового регулирования отношений, связанных с введением Указом Президента РФ от 01.03.2022 № 81 дополнительных временных мер экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации, обеспечения надлежащей и эффективной защиты прав и законных интересов граждан и организаций в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Судом установлено, что расчеты по спорному договору осуществлены между ИП Прудниковым Р.П. и ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" (адрес: 109147, г.Москва, ул.Марксисткая, дом 34, корпус 4, помещение II, ОГРН: 1067760340823, Дата присвоения ОГРН: 30.11.2006, ИНН: 7703617713) на территории Российской Федерации на счет продавца - ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ".

При этом допустимых доказательств того, что данные денежные средства впоследствии были выведены на счет учредителя, либо непосредственно на счет Бёниша М. истцом не представлено (статья 65 АПК РФ).

Представленная истцом справка Управления методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Росреестра от 15.12.2022 исх. № 14-11376/22 (том 2 л.д. 9 – 12) не влечет юридических последствий, а содержит оценку действий официального должностного лица (государственного регистратора прав).

Решение Управления Росреестра по Московской области о государственной регистрации спорного договора не оспорено и не признано недействительным в установленном Законом порядке. Доказательств обратного, суду не представлено.

Ответчиком в отзыве на заявленные требования указано, что им было направлено заявление о выдаче разрешения на осуществление спорной сделки на официальный адрес электронной почты, указанный на сайте Министерства финансов Российской Федерации, Прудниковым Р.П. за день до того, как была произведена государственная регистрация перехода права собственности.

10.02.2023 Прудниковым Р.П. был получен ответ Министерства финансов Российской Федерации № 05-07-13/11488, согласно которому Прудников Р.П. не является надлежащим заявителем.

Также суд отмечает, что истец 28.09.2022 действуя по собственному усмотрению подписал дополнительное соглашение к договору о продлении срока действия договора.

Доводы истца о том, что регистрация сделки проведена Управлением Росреестра по Московской области с нарушениями, в том числе по причине предоставления документов от имени истца Сорокиной Н.В., которая в том числе является сотрудником ответчика, подлежат отклонению.

В соответствии со статьей 185.1 ГК доверенность на совершение сделок, требующих нотариальной формы, на подачу заявлений о государственной регистрации прав или сделок, а также на распоряжение зарегистрированными в государственных реестрах правами должна быть нотариально удостоверена, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Судом установлено, что Сорокина Нелли Владимировна осуществляла действия от имени ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ" на основании выданной ей нотариальной доверенности серии 77 АД №1207207 от 09.09.2022 удостоверенной нотариусом Ивановой В.Д. (том 2 л.д.5-6).

Доказательств того, что указанная доверенность признана недействительной, отозвана, либо выдана неуполномоченным лицом, истцом не представлено.

Сам факт выдачи доверенности на имя представителя от имени продавца и покупателя не свидетельствует о наличии сговора между ИП Прудниковым Р.П. и Бёнишем М. директором ООО "БАУЭР ТЕХНОЛОГИЯ".

Доводы истца о том, что регистрация сделки осуществлена в Управлении Росреестра по Краснодарскому краю в г.Сочи, а не по месту регистрации имущества, подлежат отклонению.

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) ведет прием заявлений на регистрацию прав на недвижимость по экстерриториальному принципу в каждом регионе России. Экстерриториальный принцип – это возможность обращаться за регистрацией прав в офис приема-выдачи документов безотносительно места расположения объекта недвижимости. Такая возможность предусмотрена для заявителя вступившим в силу с 1 января 2017 года Федеральным законом №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Для оказания услуги по регистрации прав по экстерриториальному принципу выделены отдельные офисы в каждом субъекте России.

Таким образом, подача заявления ИП Прудниковым Р.П., либо лицом от его имени в г.Сочи, не свидетельствует о каком-либо нарушении по регистрации договора.

Иные доводы истца оценены судом по правилам ст. ст. 64, 67, 68, 71 АПК РФ и подлежат отклонению, поскольку противоречат имеющимся в материалах дела доказательствам.

Учитывая изложенные обстоятельства, суд, оценив все имеющиеся доказательства по делу в их совокупности и взаимосвязи, пришел к выводу, что исковые требования не подлежат удовлетворению. При изложенных обстоятельствах, в удовлетворении иска следует отказать.

Расходы по оплате государственной пошлины распределяются в соответствии со статьей 110 АПК РФ и относятся на истца.

Руководствуясь статьями ст. 49, 71, 110, 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

В иске отказать.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме).

Судья

Д.Н.Москатова