



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск
23 ноября 2022 года

Дело № А45-26070/2021

16 ноября 2022 года объявлена резолютивная часть решения

23 ноября 2022 года изготовлено решение в полном объеме

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Амелешиной Г.Л., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Мушкачевой Т.А., рассмотрев в судебном заседании в здании арбитражного суда по адресу: 630102, г. Новосибирск, ул. Нижегородская, 6, помещение № 535, дело по иску Юлусова Сергея Николаевича, п. Ленинский, к обществу с ограниченной ответственностью «Австерия» (ОГРН 1155476139400), г. Новосибирск; обществу с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Высота" (ОГРН 1205400054903), г. Новосибирск, о признании недействительными договоров уступки прав, применении последствий недействительности сделок,

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области, общества с ограниченной ответственностью "СтройТрансЦентр" (ОГРН 1025401928716), индивидуального предпринимателя Павлова Анатолия Владимировича (ИНН 544508868604), Репина Михаила Борисовича, участника ООО «Австерия»,

при участии в судебном заседании представителей: истца: Андриевский А.И., нотариально удостоверенная доверенность от 17.03.2022, зарегистрирована в реестре за № 22/203-н/54-2022-1-662; ответчика ООО «Австерия»: Квашнина М.В., директор, протокол № 1 от 11.02.2020; ответчика ООО «Специализированный застройщик «Высота»: Зуруева Д.А., доверенность от 01.09.2022; третьего лица Департамента имущества и земельных отношений Новосибирской области: Сарайкина Н.И., доверенность

№19762-02-38 от 09.11.2021; третьего лица ИП Павлова А.В.: Козлова С.К., доверенность от 21.03.2021,

У С Т А Н О В И Л:

Юлусов Сергей Николаевич (далее – истец, Юлусов С.Н.), участник общества с ограниченной ответственностью «Австерия» (ОГРН 1155476139400), владеющий долей в уставном капитале ООО «Австерия» в размере 20 %, обратился в Арбитражный суд Новосибирской области с иском:

о признании недействительными 14-ти договоров от 21.07.2021 уступки прав по договорам аренды земельного участка из земель населенного пункта от 13.03.2019 г. между обществом с ограниченной ответственностью «Австерия» (Цедент/Арендатор) (далее – ответчик, ООО «Австерия») и обществом с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Высота" (Цессионарий, Новый арендатор) (далее – ответчик, ООО «СЗ «Высота»):

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов № 414-ЗНП от 13.03.2019 г. - 3 922 546,32 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 415-ЗНП от 13.03.2019 г. - 1 620 214,21 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 417-ЗНП от 13.03.2019 г. - 2 449 936,72 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 418-ЗНП от 13.03.2019 г. - 1 911 001,17 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 419-ЗНП от 13.03.2019 г. - 2 257 710,55 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 420-ЗНП от 13.03.2019 г. - 4 254 010,55 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 421-ЗНП от 13.03.2019 г. - 2 449 552,56 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 422-ЗНП от 13.03.2019 г. - 6 416 801,76 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 423-ЗНП от 13.03.2019 г. - 11 028 833,63 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 424-ЗНП от 13.03.2019 г. - 2 422 575,40 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 425-ЗНП от 13.03.2019 г. - 3 948 849,76 руб.

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 426-ЗНП от 13.03.2019 г. - 3 227 723,43 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 427-ЗНП от 13.03.2019 г. - 2 458 521,25 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 428-ЗНП от 13.03.2019 г. - 2 460 703,59 руб.;

применении последствий недействительности сделок в виде прекращения соответствующих записей о регистрации договоров уступки прав от 21.07.2021 между обществом с ограниченной ответственностью «Австерия» (Цедент/Арендатор) и обществом с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Высота" в управлении Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр).

В ходе судебного разбирательства истец уточнил искимые требования и просил признать недействительными взаимосвязанные сделки по отчуждению имущества, на общую сумму 50 829 980,90 руб. по четырнадцати договорам уступки прав от 21.07.2021 между ООО «Австерия» и ООО «СЗ «Высота», и применить последствия недействительности сделки в виде прекращения соответствующих записей о регистрации договоров уступки прав от 21.07.2021 между ООО «Австерия» и ООО «СЗ «Высота» в Управлении Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр).

К участию в деле привлечены третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, Департамент имущества и земельных отношений Новосибирской области (далее – Департамент), общество с ограниченной ответственностью "СтройТрансЦентр".

Исковые требования мотивированы тем, что оспариваемые сделки являются взаимосвязанными, представляющими собой единую крупную сделку, поскольку заключены между одними и теми же сторонами, по ним переданы права требования по договорам аренды на земельные участки, ранее являвшиеся единым земельным участком, на которых имеется единый объект незавершенного строительства, имеющие единое назначение, разрешенное использование, заключены заинтересованными лицами, в

отсутствие одобрения, на явно не выгодных для Общества условиях, по заниженной цене, в отсутствие экономической цели, чем причинен ущерб Обществу.

Определением от 23.11.2022 (резолютивная часть от 16.11.2022) принят отказ Юлусова Сергея Николаевича от иска и прекращено производство по делу в части искового требования о применении последствий недействительности сделки в виде прекращения соответствующих записей о регистрации договоров уступки прав от 21.07.2021 между ООО «Австерия» и ООО «СЗ «Высота» в Управлении Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр).

В связи с прекращением производства по делу в части, по существу рассмотрено исковое требование о признании недействительными взаимосвязанных сделок.

В ходе судебного разбирательства истец поддержал рассматриваемое требование.

Третье лицо ООО «СтройТрансПроект» поддержало доводы истца о недействительности сделки.

Ответчики письменными отзывами и в ходе судебного разбирательства отклонили исковое требование истца как необоснованное, ссылаясь на выгодность оспариваемой сделки и одобрение ее совершения участниками ООО «Австерия».

Третьи лица Департамент, ИП Павлов А.В., Репин М.Б. заявили о безосновательности иска.

Определением от 11.05.2022 назначена по делу судебная экспертиза по определению рыночной стоимости переуступки прав аренды в отношении следующих земельных участков с кадастровыми номерами: 54:19:112001:11455 (площадью 66762 кв.м), 54:19:112001:11456 (площадью 3 561 кв.м), 54:19:112001:11458 (площадью 26 695 кв.м), 54:19:112001:11459 (площадью 11 108 кв.м), 54:19:112001:11460 (площадью 19841 кв.м), 54:19:112001:11461 (площадью 75675 кв.м), 54:19:112001:11462 (площадью 26691 кв.м), 54:19:112001:11463 (площадью 138 062 кв.м), 54:19:112001:11464 (площадью 266809 кв.м), 54:19:112001:11465 (площадью 25 960 кв.м), 54:19:112001:11466 (площадью 67 377 кв.м), 54:19:112001:11467 (площадью 47 896 кв.м), 54:19:112001:11468 (площадью 24 901 кв.м), 54:19:112001:11469 (площадью 24 956 кв.м), расположенных по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, Станционный сельсовет, по состоянию на 21.07.2021г.

Проведение судебной экспертизы поручено обществу с ограниченной ответственностью «Новостройэксперт» (ОГРН: 1185476004108; ИНН 5404070267; адрес регистрации: 630087, Новосибирская область, г. Новосибирск, улица Немировича-Данченко, д. 138, офис 16; телефон 8(383) 212 17 09); эксперт Шут Артем Валерьевич.

В ходе рассмотрения настоящего дела Юлусов С.Н. обратился в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к ООО «Австерия» о признании

недействительным решения внеочередного общего собрания участников ООО «Австерия» от 23.08.2021 об одобрении совершения ООО «Австерия» крупных сделок с ООО «СЗ Высота», оспариваемых в рамках настоящего дела: договоров уступки прав по договорам аренды земельного участка из земель населенных пунктов на следующих условиях (дело №А45-5702/2022).

Также на указанном внеочередном общем собрании участников рассмотрен вопрос о даче согласия на совершение ООО «Австерия» с ООО «СЗ Высота» сделки по купле-продаже недвижимого имущества:

1. Здание («напорный канализационный трубопровод, канализационная насосная станция КНС, камера гашения, узел учета стоков»: «Канализационная насосная станция» - нежилое здание). Назначение: нежилое, площадь 5,6 кв.м.; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных: 0. Кадастровый номер: 54:19:112001:9907. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет. Доля в размере 1/20 в праве общей долевой собственности на Здание принадлежит Продавцу.

2. Сооружение («Напорный канализационный трубопровод, канализационная насосная станция (КНС), камера гашения, узел учета стоков»: («Напорный канализационный трубопровод, камера гашения, узел учета стоков». Сооружение водоотведения - канализация). Назначение: 10.3. Сооружения канализации; протяженность: 1271 м. Кадастровый номер: 54:19:000000:5053. Адрес: Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет. Доля в размере 1/20 в праве общей долевой собственности на Сооружение принадлежит Продавцу.

3. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: коммунальное обслуживание (3.1.), площадь: 255 +/-37 кв.м. Кадастровый номер: 54:19:112001:11457. Местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет. Доля в размере 1/20 в праве общей долевой собственности на Земельный участок принадлежит Продавцу. Цена сделки: 163 793 рубля 80 копеек. Срок подписания договора купли-продажи: 31.12.2021 г. Принято решение о даче согласия на заключение ООО «Австерия» с ООО «СЗ ВЫСОТА» договора купли-продажи недвижимого имущества на вышеуказанных условиях.

Определением от 11.05.2022 производство по делу №А45-26070/2021 приостановлено до окончания проведения судебной экспертизы и до разрешения другого дела №А45-5702/2022, рассматриваемого Арбитражным судом Новосибирской области.

Согласно Заключение эксперта №С.1714.22 от 30 июня 2022 года, рыночная стоимость переуступки прав аренды в отношении земельных участков: 54:19:112001:11455

(площадью 66762 кв.м), 54:19:112001:11456 (площадью 3 561 кв.м), 54:19:112001:11458 (площадью 26 695 кв.м), 54:19:112001:11459 (площадью 11 108 кв.м), 54:19:112001:11460 (площадью 19841 кв.м), 54:19:112001:11461 (площадью 75675 кв.м), 54:19:112001:11462 (площадью 26691 кв.м), 54:19:112001:11463 (площадью 138 062 кв.м), 54:19:112001:11464 (площадью 266809 кв.м), 54:19:112001:11465 (площадью 25 960 кв.м), 54:19:112001:11466 (площадью 67 377 кв.м), 54:19:112001:11467 (площадью 47 896 кв.м), 54:19:112001:11468 (площадью 24 901 кв.м), 54:19:112001:11469 (площадью 24 956 кв.м), расположенных по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, Станционный сельсовет, по состоянию на 21.07.2021г. составляет: 413 336 000 руб.

Определением от 23.11.2022 (резюлютивная часть от 16.11.2022) произведена оплата производства экспертизы с депозитного счета арбитражного суда.

Решением от 28.04.2022 Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-5702/2022 отказано в удовлетворении исковых требований Юлусова Сергея Николаевича за пропуском срока исковой давности и с указанием на несоответствие действительности обстоятельств и доводов, изложенных в исковом заявлении в обоснование предъявленного требования

Постановлением от 04.08.2022 Седьмого арбитражного апелляционного суда решение от 28.04.2022 по делу №А45-5702/2022 оставлено без удовлетворения.

Таким образом, решением по делу №А45-5702/2022 установлен факт согласования участниками ООО «Австерия» совершения обществом крупных сделок с ООО «СЗ Высота» - договоров уступки прав по договорам аренды земельного участка: одобрены сделки, заключенные 21.07.2021, последующим одобрением.

Определением от 02.09.2022 Арбитражного суда Новосибирской области возобновлено производство по делу №А45-26070/2021.

После возобновления производства в связи с вступлением в законную силу решения по делу №А45-5702/2022 и окончанием проведения судебной экспертизы, истец поддержал иск.

Ответчики и третьи лица Департамент и ИП Павлов А.В. заявили об отсутствии оснований для удовлетворения иска в связи с недоказанностью истцом обстоятельств, положенных в основу иска о признании договоров недействительными сделками как по общим основаниям недействительности сделок (статьи 168, 174 ГК РФ), так и по специальным основаниям, предусмотренным корпоративным законодательством (статьи 45, 46 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

При этом, Департамент не согласился с заключением эксперта.

Возражения Департамента относительно экспертного заключения сводятся к следующему.

Эксперт рассматривал объекты с подобными характеристиками и в аналогичном месте, но, согласно приведенным данным, эксперт рассматривал именно продажу земельных участков, а не переуступку прав по договору аренды и даже не аренду аналогичных земельных участков. В представленных таблицах расчета стоимости переуступки прав аренды земельных участков экспертом вычислен размер стоимости 1 кв.м. земельного участка в случае его продажи, после чего размер арендной платы за 1 кв.м. земельного участка приравнен к стоимости 1 кв.м. земельного участка. Размер рыночной стоимости продажи всегда выше размера аренды за такой объект. Размер арендной платы по договорам аренды земельных участков не мог быть отождествлен с размером платы по договорам переуступки прав.

Согласно доводам Департамент, в п. 3.2 договоров аренды земельных участков 54:19:112001:11465, 54:19:112001:11469, 54:19:112001:11455, 54:19:112001:11466, 54:19:112001:11464, 54:19:112001:11463, 54:19:112001:11462, 54:19:112001:11461, 54:19:112001:11459, 54:19:112001:11458, 54:19:112001:11456, 54:19:112001:11468, 54:19:112001:11467, 54:19:112001:11460, заключенных между Департаментом и ООО «Австерия», указано, что размер годовой арендной платы установлен в соответствии с п.2 Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной собственности Новосибирской области и предоставленные в аренду без торгов, утвержденного постановлением Правительства Новосибирской области от 10.06.2015 № 218-п и определен в размере рыночной стоимости права аренды на основании отчета об оценке, составленного ООО «Абсолют». Таким образом, рыночная стоимость права аренды по всем договорам аренды при их заключении составила 13 569 721 рубль в год.

Однако, в рамках данного дела истец оспаривает договоры уступки прав по договорам аренды земельных участков, заключенные между ООО «Австерия» и ООО «СЗ Высота». Сами договоры аренды, равно как и условия их заключения в том числе размер арендной платы (стоимость прав аренды), не относятся к предмету рассматриваемого спора.

В договорах уступки прав содержится информация не только о сумме отчуждаемых прав по спорным договорам (50 829 980,90 рублей), а также о том, что на дату подписания договоров остаток задолженности ООО «Австерия» перед Департаментом по мировому соглашению по делу А45-33627/2019 составлял 15 092 470. 66 рублей, оплата которого также была возложена на ООО «СЗ «Высота». Переуступка по указанным договорам аренды была совершена на выгодных для ООО «Австерия» условиях, в связи с чем убытков

вследствие заключения спорных сделок Юлусову С.Н. и ООО «Австерия» причинено не было.

Экспертное заключение является одним из доказательств по делу (статья 86 АПК РФ).

Исследовав экспертное заключение, суд пришел к выводу, что с учетом характера обстоятельств, нашедших отражение в экспертном заключении, пояснений эксперта по заключению, возражений Департамента, заключение эксперта не является доказательством, объективно подтверждающим обоснованность иска, а выводы эксперта не являются безусловным основанием для критической оценки возражений ответчиков по иску.

После возобновления производства по делу в соответствии со статьей 156 АПК РФ дело рассмотрено в отсутствие извещенных третьих лиц ООО «СтройТрансЦентр», Репина М.Б., участника ООО «Австерия».

Исследовав материалы дела, выслушав объяснения участников дела, оценив в порядке, предусмотренном статьей 71 АПК РФ, доводы лиц, участвующих в деле, и представленные доказательства, определив правовую природу спорных правоотношений, установив все обстоятельства, входящие в предмет доказывания и имеющие существенное значение для дела, с достаточной полнотой выяснив имеющие значение для дела обстоятельства, исходя из предмета и оснований исковых требований, арбитражный суд пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявленного требования.

Вопрос оценки доказательств в силу [части 1 статьи 71](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является компетенцией суда, рассматривающего дело.

Согласно Выписке из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Австерия», участниками общества являются:

Юлусов С.Н. — 20 % уставного капитала Общества;

Репин М.Б. - 80 % уставного капитала Общества.

В соответствии со статьей 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Проверка доводов сторон, третьих лиц, оценка представленных доказательств, приводит к следующему.

По делу установлены следующие обстоятельства.

06.03.2008 между Департаментом (Арендодатель) и ООО «Стройтрансцентр» (Арендатор) заключен договор аренды №.19-ЗНП, в соответствии с которым арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из земель населенных

пунктов с кадастровым номером 54:19:112001:979, находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры): примерно в 500 м по направлению на север от ориентира - развязка автодороги Красноярское шоссе и строящейся автодороги М-51, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Новосибирская область, Новосибирский район, МО Станционный сельсовет, севернее развязки автодороги М-51 (НСО, Новосибирский район, МО Станционный сельсовет, севернее развязки автодороги Красноярское шоссе и строящейся автодороги М-51), для использования в целях (разрешенное использование): для строительства общественно-развлекательного комплекса общества с ограниченной ответственностью «Стройтрансцентр», общей площадью 899 993 кв.м (далее - Договор).

10.04.2008 Договор зарегистрирован в установленном законом порядке. Срок действия договора определен с 05.03.2008 по 04.03.2057 (пп.2.1 Договора).

В силу п.5.1.4 Договора, арендатор имеет право передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, в том числе отдать арендные права в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока настоящего договора без согласия Арендодателя при условии его уведомления.

Условие п. 5.1.4 Договора не противоречит положениям норм п. 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации, п.9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации.

16.02.2016 г. ООО «Стройтрансцентр» направило в Департамент уведомление, которым сообщило о передаче прав и обязанностей по Договору аренды третьему лицу - ООО «Австерия», на основании Соглашения о внесении права аренды в уставный капитал от 24.12.2015, зарегистрированного в установленном законом порядке 19 января 2016 года, указав также, что в соответствии с пунктами 1.2, 5.2 Соглашения, с 01.01.2016 обязанность по внесению арендной платы за пользование земельным участком возложена на правопреемника Арендатора.

06.12.2018 г. из земельного участка с кадастровым номером 54:19:112001:979 были образованы новые земельные участки.

В отношении образованных земельных участков, на основании пункта 4 статьи 11.8, подпункта 5 пункта 2 статьи 39.6 ЗК РФ между Арендодателем (Департамент) и Арендатором (ООО «Австерия») заключены следующие договоры аренды:

- договор аренды земельного участка из земель населенных пунктов № 414 — ЗНП от 13.03.2019 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:19:112001:11455, размер годовой арендной платы составляет 1 100 228 рублей;

- договор аренды земельного участка из земель населенных пунктов № 415 -ЗНП от 13.03.2019 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:19:112001:11456, размер годовой арендной платы составляет 67 387 рублей;

- договор аренды земельного участка из земель населенных пунктов № 417 -ЗНП от 13.03.2019 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:19:112001:11458, размер годовой арендной платы составляет 439 525 рублей;

- договор аренды земельного участка из земель населенных пунктов № 418 -ЗНП от 13.03.2019 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:19:112001:11459, размер годовой арендной платы составляет 197 836 рублей;

- договор аренды земельного участка из земель населенных пунктов № 419 -ЗНП от 13.03.2019 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:19:112001:11460, размер годовой арендной платы составляет 353 372 рубля;

- договор аренды земельного участка из земель населенных пунктов № 420 -ЗНП от 13.03.2019 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:19:112001:11461, размер годовой арендной платы составляет 1 248 925 рублей;

- договор аренды земельного участка из земель населенных пунктов № 421 -ЗНП от 13.03.2019 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:19:112001:11462; размер годовой арендной платы составляет 439 422 рубля;

- договор аренды земельного участка из земель населенных пунктов № 422 -ЗНП от 13.03.2019 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:19:112001:11463, размер годовой арендной платы составляет 2 219 167 рублей;

- договор аренды земельного участка из земель населенных пунктов № 423 -ЗНП от 13.03.2019 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:19:112001:11464, размер годовой арендной платы составляет 4 288 154 рубля;

- договор аренды земельного участка из земель населенных пунктов № 424 -ЗНП от 13.03.2019 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:19:112001:11465, размер годовой арендной платы составляет 427 424 рубля.;

- договор аренды земельного участка из земель населенных пунктов № 425 -ЗНП от 13.03.2019 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:19:112001:11466, размер годовой арендной платы составляет 1 111 862 рубля;

- договор аренды земельного участка из земель населенных пунктов № 426 -ЗНП от 13.03.2019 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:19:112001:11467, размер годовой арендной платы составляет 788 526 рублей;

- договор аренды земельного участка из земель населенных пунктов № 427 -ЗНП от 15.02.2019 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:19:112001:11468, размер годовой арендной платы составляет 443 457 рублей;

- договор аренды земельного участка из земель населенных пунктов № 428 -ЗНП от 13.03.2019 г. в отношении земельного участка с кадастровым номером 54:19:112001:11469, размер годовой арендной платы составляет 444 436 рублей.

14 заключенных договоров аренды в отношении указанных образованных земельных участков зарегистрированы в установленном законом порядке, что подтверждается сведениями ЕГРН о земельных участках.

В связи с уменьшением площади земельного участка с кадастровым номером 54:19:112001:979 была изменена арендная плата по договору аренды земельного участка № 19-ЗНП от 06.03.2008 г.

Обязательство внесения арендной платы Арендатором не исполнялось, что явилось причиной обращения Департамента в Арбитражный суд Новосибирской области к ООО «Австерия» о взыскании задолженности, неустойки по договорам аренды земельных участков.

Решением арбитражного суда Новосибирской области по делу А45-33242/2018 с ООО «Австерия» взыскана задолженность по арендной плате в размере 5 895 905 руб. 98 коп., неустойка в размере 1 643 620 руб. 20 коп.

Определением Арбитражного суда Новосибирской области от 23.10.2020 по делу № А45-33627/2019 утверждено мировое соглашение между Департаментом и ООО «Австерия», согласно которому общество взяло на себя обязательство произвести выплату задолженности по договорам аренды, согласно утвержденному сторонами графику.

Мировое соглашение ООО «Австерия» не было исполнено.

21.07.2021 между ООО «Австерия» (Цедент/Арендатор) и ООО "Специализированный застройщик "Высота" (Цессионарий, Новый арендатор) заключено 14 договоров уступки прав по договорам аренды земельного участка из земель населенного пункта от 13.03.2019 г.:

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов № 414-ЗНП от 13.03.2019 г. - 3 922 546,32 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 415-ЗНП от 13.03.2019 г. - 1 620 214,21 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 417-ЗНП от 13.03.2019 г. - 2 449 936,72 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 418-ЗНП от 13.03.2019 г. - 1 911 001,17 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 419-ЗНП от 13.03.2019 г. - 2 257 710,55 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 420-ЗНП от 13.03.2019 г. - 4 254 010,55 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 421-ЗНП от 13.03.2019 г. - 2 449 552,56 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 422-ЗНП от 13.03.2019 г. - 6 416 801,76 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 423-ЗНП от 13.03.2019 г. - 11 028 833,63 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 424-ЗНП от 13.03.2019 г. - 2 422 575,40 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 425-ЗНП от 13.03.2019 г. - 3 948 849,76 руб.

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 426-ЗНП от 13.03.2019 г. - 3 227 723,43 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 427-ЗНП от 13.03.2019 г. - 2 458 521,25 руб.,

- договор уступки прав от 21.07.2021 по договору аренды земельного участка из земель населенных пунктов 428-ЗНП от 13.03.2019 г. - 2 460 703,59 руб.

Договорами уступки прав по договорам аренды земельных участков права ООО «Австерия» переданы ООО «СЗ «Высота», заменившему Арендатора по договорам аренды, о чем в адрес Департамента направлены соответствующие уведомления.

Произведенная уступка прав требования кредитором другому лицу не противоречит статьям 382 (п.1), 388 ГК РФ.

Установлено, что за период с момента переуступки прав и до 18.01.2022 ООО «СЗ «Высота» внесло по договорам аренды земельных участков, а также по мировому соглашению значительную сумму для бюджета Новосибирской области в размере более 11 000 000 руб.

Ответчиком ООО «Австерия» заявлено и не доказано иное, что денежные средства для расчета ООО «Австерия» с Департаментом были предоставлены ИП Павловым А.В. по договорам целевого займа, по условиям которых, ИП Павлов А.В. предоставил заем для расчета с Департаментом.

Департамент подтверждает, что ИП Павлов А.В. внес 36 829 604,82 руб. в бюджет Новосибирской области по вышеуказанным договорам аренды, а также мировому соглашению.

Таким образом, оплата задолженности ООО «Австерия» перед Департаментом, установленная Арбитражным судом Новосибирской области по делу №А45-33627/2019, произведена за счет привлечения заемных денежных средств третьих лиц, оплата текущей задолженности произведена ИП Павловым А.В., ООО «СЗ «Высота».

В последующем, с целью выполнения ООО «Австерия» обязательства по возникшей задолженности перед третьим лицом ИП Павловым А.В., а после заключения соглашения о замене стороны в обязательстве № П-з/21 от 21.07.2021 г. перед ООО «СЗ «Высота», ООО «Австерия» и ООО «СЗ «Высота» заключили договоры уступки прав требования по договорам аренды, на сумму, соответствующую возникшему обязательству перед ООО «СЗ «Высота».

01.10.2021 года ООО «СЗ «Высота» и ООО «Австерия» заключили соглашение о зачете, по условиям которого прекратили встречные обязательства.

Таким образом, ООО «Австерия» полностью погасило всю имеющуюся у него задолженность по арендной плате перед Департаментом и возникшую задолженность перед ООО «СЗ «Высота».

Данные обстоятельства подтверждают отсутствие причинения убытков обществу или участнику общества Юлусову С.Н., обратившемуся с иском, либо возникновение иных неблагоприятных последствий для них.

Юлусов С.Н., полагая, что оспариваемыми сделками нарушены его права как участника с долей 20% уставного капитала ООО «Австерия», заявил о недействительности сделок по уступке прав по договорам аренды в соответствии со статьей 168 ГК РФ, статьей 46 закона об ООО как нарушающих статьи 20, 33 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», мотивируя тем, что вывод уставного капитала в неденежной форме не допустим без уменьшения уставного капитала общества, что не было сделано ООО «Австерия», сделки совершены в отсутствие одобрения участников, в ущерб интересам юридического лица по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 174 ГК РФ.

Согласно доводам истца, после того, как ООО «Австерия» были переоформлены с Департаментом договоры аренды земельного участка из земель населенных пунктов на вышеуказанные участки: № 414-ЗНП, 415-ЗНЛ 417-ЗНП 418-ЗНП, 419-ЗНП, 420-ЗНП, 421-ЗНП, 422-ЗНП, 423-ЗНП, 424-ЗНП 425-ЗНп' 426-ЗНП 427-З.НП, 428-ЗНП от 13.03.2019 г., право аренды на вновь образованные земельные участки не перестало быть вкладом в уставный капитал ООО «Австерия». Поскольку участки образованы из земельного участка с кадастровым номером № 54:19/112001.979, за счет внесения права аренды в уставный капитал ООО «Астерия», у ООО «Австерия» и возникли права арендатора на земельные участки. Согласно данным ЕГРЮЛ уставный капитал остался 10 020 000 (десять миллионов двадцать тысяч) рублей, решения участниками ООО «Австерия» об уменьшении уставного капитала не принималось, соответствующие изменения в уставный капитал не вносились.

Согласно п. 32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" участник корпорации, обращающийся в установленном порядке от имени корпорации в суд с требованием о возмещении причиненных корпорации убытков (статья 53.1 ГК РФ), а также об оспаривании заключенных корпорацией сделок, о применении последствий их недействительности и о применении последствий недействительности ничтожных сделок корпорации, в силу закона является ее представителем, в том числе на стадии исполнения судебного решения, а истцом по делу выступает корпорация (пункт 2 статьи 53 ГК РФ, пункт 1 статьи 65.2 ГК РФ).

Действующее законодательство не ограничивает лицо, чьи права нарушены, в выборе способов защиты, перечисленных в статье 12 ГК РФ, при этом право выбора способа защиты права принадлежит участникам Общества.

Поскольку, в ходе судебного разбирательства, между ООО «Австерия» и участником Юлусовым С.Н. возникли взаимные разногласия и возражения относительно заявленного иска, то суд не нашел оснований для изменения процессуального статуса ООО «Австерия» в соответствии с п. 32 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25. В целом, способ защиты права, избранный участником Общества Юлусовым С.Н., соответствует действующему законодательству, требованиям АПК РФ, направлен на защиту его права.

Применительно к вопросу об обоснованности иска, надлежит констатировать отсутствие оснований для удовлетворения требований Юлусова С.Н.

С учетом положений норм части 1 статьи 65 АПК РФ на истце, заявляющем о недействительности договоров цессии, лежит бремя предоставления доказательств их

недействительности по предусмотренным законом основаниям, влекущей, при этом, нарушение прав или охраняемых законом интересов истца, наступление неблагоприятных для него и общества последствий.

Давая оценку приведенным ответчиками и третьими лицами (за исключением ООО «СтройТрансЦентр») обстоятельствам и представленным ими доказательства, суд находит их достоверными, взаимно дополняющими друг друга и объективно подтверждающими обоснованность иска.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 168](#) Гражданского кодекса Российской Федерации 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 2 статьи 166](#) Гражданского кодекса Российской Федерации требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено стороной сделки или иным лицом, указанным в законе, а также, если она нарушает права или охраняемые законом интересы лица, оспаривающего сделку, в том числе повлекла неблагоприятные для него последствия.

В соответствии со статьей 46 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее – Закон) Юлусов С.Н. вправе оспаривать сделки, совершенные обществом, участником которого он является.

Доводы истца о недействительности сделки на основании [пункта 2 статьи 174](#) ГК РФ, статьи 46 Закона, поскольку в результате ее совершения в отсутствие одобрения обществом причинены существенные убытки и оно лишилось права пользования земельными участками в своей хозяйственной деятельности, рассмотрены и отклоняются судом.

Отклоняя требования истца, суд принимает во внимание обоснованные возражения ответчиков по иску, поддержанные третьими лицами, кроме ООО «СтройТрансЦентр».

Довод истца, что ООО «Австерия» не имело право производить уступку права аренды земельных участков ввиду того, что первоначальный земельный участок являлся вкладом в уставный капитал Общества, является несостоятельным.

Как следует из материалов дела, 09.12.2015 между Юлусовым С.Н., Репиным М.Б. и ООО «СтройТрансЦентр» был подписан протокол общего собрания участников ООО «Австерия», согласно которому уставный капитал общества на момент создания составляет 10 020 000 рублей и размер доли участников Общества распределялся в следующей пропорции:

0,1 % - Юлусов С.Н. (номинальная стоимость доли 10 000 рублей);

0,1 % - Репин М.Б. (номинальная стоимость доли 10 000 рублей);

99,8 % - ООО «СтройТрансЦентр» (номинальная стоимость доли 10 000 000 рублей).

Репин М.Б., Юлусов С.Н. произвели оплату своих долей в уставном капитале денежными средствами. ООО «СтройТрансЦентр» внесло вклад в уставный капитал в неденежной форме: право аренды земельного участка, имеющего кадастровый номер 54:19:112001:0979, принадлежащий ООО «СтройТрансЦентр» на основании Договора аренды земельного участка № 19-ЗНП от 06.03.2008, заключенного между ООО «СтройТрансЦентр» и Департаментом имущества и земельных отношений Новосибирской области; стоимость не денежного вклада участники определили в 10 000 000 рублей.

27.04.2016 между Юлусовым С.Н. и ООО «СтройТрансЦентр» заключен договор купли-продажи доли в уставном капитале, согласно которому ООО «СтройТрансЦентр» продало, а Юлусов С.Н. купил часть доли в уставном капитале ООО «Австерия» в размере 19,9 %.

27.04.2016 между Репиным М.Б. и ООО «СтройТрансЦентр» заключен договор купли-продажи доли в уставном капитале, согласно которому ООО «СтройТрансЦентр» продал, а Репин М.Б. купил часть доли в уставном капитале ООО «Австерия» в размере 79,9 %.

10.05.2016 в ЕГРЮЛ внесена запись о прекращении у ООО «СтройТрансЦентр» обязательственных прав в отношении ООО «Австерия». Таким образом, ООО «СтройТрансЦентр» с 10.05.2016 прекратило свое участие в ООО «Австерия» и в настоящее время участником Общества не является.

Участниками ООО «Австерия» после совершенных сделок стали: Юлусов С.Н. - 20 % уставного капитала Общества; Репин М.Б. - 80 % уставного капитала Общества.

В материалах дела не имеется, истцом, вопреки требованиям статьи 65 АПК РФ не представлено доказательств, опровергающих документально подтвержденные ответчиками доводы, что благодаря заключенным договорам займа и спорным договорам уступки прав требования по договорам аренды ООО «Австерия» полностью погасило всю имеющуюся у Общества задолженность по арендной плате перед Департаментом и возникшую задолженность перед ООО «СЗ «Высота».

Доводы истца о совершении сделки в нарушение статьи 46 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» в отсутствие одобрения, проведением собрания 23.08.2021 о последующем одобрении сделки в нарушение статьи 36 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», не основаны на материалах дела, фактических обстоятельствах.

В обоснование доводов о крупности сделок истцом представлена бухгалтерская (финансовая) отчетность ООО «Австерия» (Ресурс БФО) на 31 декабря 2020.

Согласно п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26.06.2018 N 27 "Об оспаривании крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность" балансовая стоимость активов общества для целей применения пункта 1.1 статьи 78 Закона об акционерных обществах и пункта 2 статьи 46 Закона об обществах с ограниченной ответственностью, по общему правилу, определяется в соответствии с данными годовой бухгалтерской отчетности на 31 декабря года, предшествующего совершению сделки (статья 15 Федерального закона от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете"); при наличии предусмотренной законодательством или уставом обязанности общества составлять промежуточную бухгалтерскую отчетность, например ежемесячную, упомянутые сведения определяются по данным такой промежуточной бухгалтерской отчетности.

Согласно данным из Государственного информационного ресурса бухгалтерской (финансовой) отчетности (Ресурс БФО) балансовая стоимость активов ООО «Австерия» на последнюю отчетную дату - на 31 декабря 2020 года составляет 72 101 000 руб.

Согласно п. 1 статьи 46 Федеральный закон от 08.02.1998 N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" 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 N 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.

25 процентов от балансовой стоимости активов ООО «Австерия» на последнюю отчетную дату - на 31 декабря 2020 года 72 101 000 рублей составляет 18 025 250 руб.

Оспариваемые сделки являются взаимосвязанными, поскольку по ним переданы права требования по договорам аренды на земельные участки, ранее являвшиеся единым

земельным участком, на которых имеется единый объект незавершенного строительства, имеющие единое назначение, разрешенное использование, сделки совершены между одними и теми же сторонами.

Стоимость имущества отчужденного по оспариваемым сделкам составляет (п. 4.1. договоров) в общей сумме 50 829 980,90 рублей:

Взаимосвязанность сделок и наличие у сделки характера крупности ответчиками не оспаривается.

Однако, как видно из материалов дела, на общем собрании участников ООО «Австерия» 23.08.2021 принято решение об одобрении совершения ООО «Австерия» крупных сделок с ООО «СЗ Высота», оспариваемых в рамках настоящего дела: договоров уступки прав по договорам аренды земельного участка из земель населенных пунктов, рассмотрен вопрос о даче согласия на совершение ООО «Австерия» с ООО «СЗ Высота» сделки: заключения договора купли-продажи недвижимого имущества:

1. Здание («напорный канализационный трубопровод, канализационная насосная станция КНС, камера гашения, узел учета стоков»: «Канализационная насосная станция» - нежилое здание). Назначение: нежилое, площадь 5,6 кв.м.; количество этажей, в том числе подземных этажей: 1, в том числе подземных: 0. Кадастровый номер: 54:19:112001:9907. Адрес (местоположение): Российская Федерация, Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет. Доля в размере 1/20 в праве общей долевой собственности на Здание принадлежит Продавцу.

2. Сооружение («Напорный канализационный трубопровод, канализационная насосная станция (КНС), камера гашения, узел учета стоков»: («Напорный канализационный трубопровод, камера гашения, узел учета стоков». Сооружение водоотведения - канализация). Назначение: 10.3. Сооружения канализации; протяженность: 1271 м. Кадастровый номер: 54:19:000000:5053. Адрес: Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет. Доля в размере 1/20 в праве общей долевой собственности на Сооружение принадлежит Продавцу.

3. Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов; виды разрешенного использования: коммунальное обслуживание (З.1.), площадь: 255 +/-37 кв.м. Кадастровый номер: 54:19:112001:11457. Местоположение: Новосибирская область, Новосибирский район, Станционный сельсовет. Доля в размере 1/20 в праве общей долевой собственности на Земельный участок принадлежит Продавцу. Цена сделки: 163 793 рубля 80 копеек. Срок подписания договора купли-продажи: 31.12.2021 г. Принято решение о даче согласия на заключение ООО «Австерия» с ООО «СЗ ВЫСОТА» договора купли-продажи недвижимого имущества на вышеуказанных условиях.

Решением от 28.04.2022 Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-5702/2022, оставленным без изменения постановлением от 04.08.2022 Седьмого арбитражного апелляционного суда, отказано в удовлетворении исковых требований Юлусова Сергея Николаевича о признании недействительным решения участников общества от 23.08.2021 за пропуском срока исковой давности и с указанием на несоответствие действительности обстоятельств и доводов, изложенных в исковом заявлении в обоснование предъявленного требования

Таким образом, решением по делу №А45-5702/2022 установлено последующее одобрение участниками совершения ООО «Австерия» оспариваемых сделок с ООО «СЗ «Высота» - договоров уступки прав по договорам аренды земельного участка, заключенные 21.07.2021.

В соответствии со статьей 69 (часть 2) АПК РФ установленный решением по делу №А45-5702/2022 факт не доказывается вновь при рассмотрении настоящего дела.

Довод истца о совершении крупной сделки с заинтересованностью бездоказателен, является надуманным.

Согласно п. 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 26.06.2018 N 27 "Об оспаривании крупных сделок и сделок, в совершении которых имеется заинтересованность" о взаимосвязанности сделок общества, применительно к пункту 1 статьи 78 Закона об акционерных обществах или пункту 1 статьи 46 Закона об обществах с ограниченной ответственностью, помимо прочего, могут свидетельствовать такие признаки, как преследование единой хозяйственной цели при заключении сделок, в том числе общее хозяйственное назначение проданного (переданного во временное владение или пользование) имущества, консолидация всего отчужденного (переданного во временное владение или пользование) по сделкам имущества у одного лица, непродолжительный период между совершением нескольких сделок. Для определения того, отвечает ли сделка, состоящая из нескольких взаимосвязанных сделок, количественному (стоимостному) критерию крупных сделок, необходимо сопоставлять балансовую стоимость или цену имущества, отчужденного (переданного во временное владение или пользование) по всем взаимосвязанным сделкам, с балансовой стоимостью активов на последнюю отчетную дату, которой будет являться дата бухгалтерского баланса, предшествующая заключению первой из сделок.

По утверждению истца, у участника ООО «Австерия» Репина Михаила Борисовича имеется личная заинтересованность в отчуждении имущества ООО «Австерия» общества в пользу ООО «Специализированный застройщик «Высота» ввиду того, что единственным участником данного общества является Павлов Анатолий Борисович, с которым Репин

Михаил Борисович совместно владеет долями в уставном капитале нескольких юридических лиц, а именно в обществах с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Енисей», общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Ломоносов»:

-Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Ломоносов» (ОГРН 1185476022566, Павлов Анатолий Владимирович - директор, участник 65 % доли, Репин Михаил Борисович - участник 35 % доли),

-Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Енисей» (ОГРН 1195476038120, Павлов Анатолий Владимирович - участник 50 % доли, Репин Михаил Борисович - участник 50 % доли, лицо, действующее без доверенности - ООО "СМСССТРОЙ", как и в ООО «СЗ ВЫСОТА»).

Соответственно, как считает истец, налицо недобросовестные действия одного из участников ООО «Австерия» Репина М.Б. по выводу имущества, внесенного в уставный капитал общества, на основании сделок, являющихся крупными своему партнеру по бизнесу в ряде крупных действующих предприятий.

Согласно статье 45 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 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.

Из материалов дела следует, что Павлов А.В. не является участником и/или единоличным исполнительным органом ООО «Австерия», равно как и Репин М.Б. - участником и/или единоличным исполнительным органом ООО «СЗ «Высота».

При таком положении, ИП Павлов А.В. и Репин М.Б., не являющиеся сторонами сделки, не могут быть признаны лицами, заинтересованными в совершении ООО «Австерия» сделки по правилам статьи 45 Закона об обществах с ограниченной ответственностью.

Из представленных Репиным М.Б. пояснений по иску усматривается, что он, будучи заинтересованным в решении вопроса, связанного с исполнением обязательств ООО «Австерия» по договорам аренды перед Департаментом, неоднократно связывался с Юлусовым С.Н., однако, никаких предложений от Юлусова С.Н. ни в его адрес, ни в адрес Общества не поступало. Являясь собственником 80 % уставного капитала Общества, им было принято решение об одобрении заключённых сделок 23.08.2021. Факт принятия решений органом управления юридического лица и состав участников, присутствовавших на собрании при принятии данного решения, удостоверен свидетельством нотариуса. Общество неоднократно пыталось провести собрание участников, от участия в котором Юлусов С.Н. уклонялся.

Пояснения Репина М.Б. документально не опровергнуты истцом.

Доводы истца об убыточности сделки опровергаются материалами дела и установленными в ходе судебного разбирательства обстоятельствами, свидетельствующими об обратном.

Довод истца, что сделка уступки права является ничтожной вследствие убыточности, злоупотребления правом со стороны исполнительного органа Общества, а также по основаниям ст. 174 ГК РФ судом не принимаются, учитывая следующее.

В соответствии с п.1 статьи 65.2 ГК РФ участники корпорации (участники, члены, акционеры и т.п.) вправе оспаривать, действуя от имени корпорации (пункт 1 статьи 182), совершенные ею сделки по основаниям, предусмотренным статьей 174 настоящего Кодекса или законами о корпорациях отдельных организационно-правовых форм, и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок корпорации.

Согласно п. 2 статьи 174 ГК 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.

Как указано в 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", 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.

При этом, 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).

В ходе судебного разбирательства установлено, истцом документально не опровергнуто и не доказано иное, что до совершения сделки ООО «Австерия», владевшее земельными участками на основании договоров аренды, в виду отсутствия хозяйственной деятельности, отсутствия финансовой возможности гасить задолженность по мировому соглашению, упомянутому в решении выше, не могло исполнять денежные обязательства по оплате аренды перед Департаментом, который был вправе расторгнуть договоры аренды и изъять земельные участки. В виду значительного размера задолженности – 32 326 142,89 руб. по мировому соглашению, невозможности оплаты арендных платежей, начиная с октября 2020 г., было не исключено обращение Департамента с заявлением о

банкротстве «Австерия», с привлечением участников общества к субсидиарной ответственности.

Признание недействительной сделки повлечет восстановление задолженности ООО «Австерия» перед ООО «СЗ «Высота» в размере 66 975 406,12 руб.; предъявление ООО «СЗ «Высота» иска к ООО «Австерия» о взыскании неосновательного обогащения в размере суммы уплаченных арендных платежей за период владения участками; образование у ООО «Австерия» новой задолженности перед Департаментом в случае возвращения земельных участков; подачу ООО «СЗ «Высота» заявления о признании ООО «Австерия» банкротом в случае неисполнения денежных обязательств.

Таким образом, переуступка по договорам аренды совершена на выгодных для ООО «Австерия» условиях, в связи с чем, убытков вследствие заключения спорных сделок Юлусову С.Н. и ООО «Австерия» причинено не было.

Документально не подтвержденные и не аргументированные доводы истца, что оспариваемая сделка не была экономически оправданной, лишены доказательственной силы, не влекут юридических последствий.

Третьи лица, полагающиеся на данные ЕГРЮЛ о лицах, уполномоченных выступать от имени юридического лица, по общему правилу вправе исходить из неограниченности этих полномочий (абзац второй пункта 2 статьи 51 и пункт 1 статьи 174 ГК РФ).

Доказательств того, что между лицами, непосредственно заключившими сделку уступки права требования, существовал какой либо сговор, суду представлено не было.

Само по себе заключение сделки директором Общества на невыгодных для Общества условиях еще не является безусловным основанием для её признания недействительной, поскольку в соответствии с п. 1 ст. 2 ГК РФ гражданское законодательство регулирует отношения между лицами, осуществляющими предпринимательскую деятельность, или с их участием, исходя из того, что предпринимательской является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

На момент заключения договоров займа с ИП Павловым А.В. в Арбитражном суде Новосибирской области состоялось решение по делу №А45-33242/2018 и рассматривалось дело №А45-33627/2019, одним из требований по которому являлось истребование земельных участков.

Совокупный размер задолженности ООО «Австерия» перед Департаментом составлял 50 622 912,25 руб. Совокупный размер уступленных прав и обязанностей по спорным договорам – 66 811 611,32 руб.

В условиях осуществления коммерческой деятельности, заключение сделки со стороны ООО «Австерия» на крайне выгодных для себя условиях, является его правильным решением по выводу общества из кризиса, прекращению наращивания задолженности и угрозы прекращения деятельности. Как указывает ООО «Австерия», заключая сделку уступки права требования, руководитель Общества действовал с целью избежать причинение Обществу еще больших убытков.

Истцом не приведены обстоятельства и не представлены доказательства, указывающие на несоответствие действительности документально подтвержденных доводов ООО «Австерия», что сделка позволила предотвратить наращивание еще большей кредиторской задолженности перед бюджетом в условиях отсутствия возможности ее погасить.

Стоимость уступаемого права не является абсолютно незначительной суммой.

Доказательств того, что между лицами, непосредственно совершившими оспариваемую сделку, существовал какой-либо сговор, суду не представлено. Противоправности поведения и злоупотребления правом со стороны участников сделки судом не установлено.

Довод истца о причинении ему и ООО «Австерия» убытков и нарушении его прав как участника, бездоказателен.

Согласно [пунктам 3 и 4 статьи 1 ГК РФ](#), при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. Никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Согласно подпункту 1 статьи 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, одной из задач судопроизводства в арбитражных судах является защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов лиц, осуществляющих предпринимательскую и иную экономическую деятельность.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 9 ГК РФ](#) граждане и юридические лица по своему усмотрению осуществляют принадлежащие им гражданские права.

Истцом, вопреки требованиям статьи 65 АПК РФ, не указаны какие именно его права и интересы нарушены и будут восстановлены в случае удовлетворения иска, не

заявлен размер и не представлен расчет ущерба, в целях недопущения которого предъявлен настоящий иск.

Реализация предусмотренного законом права на признание сделки недействительной, возможна в том случае, если оспариваемой сделкой нарушены права и охраняемые интересы истца, причинены убытки, и целью предъявленного иска является восстановление этих прав и интересов.

Таким образом, соответствующий иск может быть удовлетворен только в том случае, если оспариваемой сделкой нарушены права и охраняемые законом интересы истца и целью его обращения в суд является восстановление этих нарушенных прав и интересов. Бремя доказывания данных обстоятельств в соответствии со [статьей 65](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации лежит на истце.

При этом, истец должен доказать не только факт нарушения, но и причинно-следственную связь между совершением сделки и наступлением негативных последствий.

В рассматриваемом случае обращение за судебной защитой в отсутствие нарушения прав и законных интересов предъявившего иск лица, является самостоятельным основанием для отказа в иске.

Суд, исследовав и оценив по правилам [статьи 71](#) АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь [статьями 166 - 168, 174](#) ГК РФ, [статьями 45, 46](#) Закона об обществах с ограниченной ответственностью, разъяснениями, изложенными в [пункте 93](#) 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", пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения исковых требований по заявленным истцом основаниям и обстоятельствам.

Иск подлежит оставлению без удовлетворения за необоснованностью.

По правилам распределения судебных расходов ([статья 110](#) АПК РФ) в связи с отказом в иске, судебные расходы в виде государственной пошлины и оплаченной стоимости проведенной судебной экспертизы возмещению истцу не подлежат.

Определением от 26.11.2021 приняты обеспечительные меры.

В соответствии со [статьей 96](#) (часть 5) АПК РФ в случае отказа в удовлетворении иска, оставления иска без рассмотрения, прекращения производства по делу обеспечительные меры сохраняют свое действие до вступления в законную силу соответствующего судебного акта. После вступления судебного акта в законную силу арбитражный суд по ходатайству лица, участвующего в деле, выносит определение об отмене мер по обеспечению иска или указывает на это в судебных актах об отказе в

удовлетворении иска, об оставлении иска без рассмотрения, о прекращении производства по делу.

В связи с отказом в иске, суд полагает возможным указать в решении по настоящему делу на отмену обеспечительных мер после вступления решения в законную силу.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 96, 110, 167-171, 176, 225.1, 225.2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

Отказать в иске.

Сохранить до вступления решения в законную силу действие обеспечительных мер, принятых определением от 26.11.2021 Арбитражного суда Новосибирской области по делу №А45-26070/2022. После вступления решения в законную силу отменить меры по обеспечению иска:

Запретить Управлению Федеральной регистрационной службы кадастра и картографии по Новосибирской области (Росреестр) осуществлять регистрацию перехода прав аренды и любых сделок в отношении земельных участков с кадастровыми номерами: 54:19:112001:11455 (площадью 66762 кв.м), 54:19:112001:11456 (площадью 3 561 кв.м), 54:19:112001:11458 (площадью 26 695 кв.м), 54:19:112001:11459 (площадью 11 108 кв.м), 54:19:112001:11460 (площадью 19841 кв.м), 54:19:112001:11461 (площадью 75675 кв.м), 54:19:112001:11462 (площадью 26691 кв.м), 54:19:112001:11463 (площадью 138 062 кв.м), 54:19:112001:11464 (площадью 266809 кв.м), 54:19:112001:11465 (площадью 25 960 кв.м), 54:19:112001:11466 (площадью 67 377 кв.м), 54:19:112001:11467 (площадью 47 896 кв.м), 54:19:112001:11468 (площадью 24 901 кв.м), 54:19:112001:11469 (площадью 24 956 кв.м), расположенных по адресу: Новосибирская область, р-н Новосибирский, Станционный сельсовет,

Запретить Федеральной налоговой службе России совершать регистрационные действия по внесению вклада в уставный капитал в виде прав аренды на основании договоров уступки прав по вышеуказанным договорам из земель населенных пунктов: № 414-ЗНП, 415-ЗНП, 417-ЗНП, 418-ЗНП, 419-ЗНП, 420-ЗНП, 421 -ЗНП, 422-ЗНП, 423-ЗНП, 424-ЗНП, 425-ЗНП, 426-ЗНП, 427-ЗНП, 428-ЗНП от 13.03.2019 г.

Решение вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд.

Решение может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу, в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа при

условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

Г.Л. Амелешина