

ВС РФ напомнил, как определить, что покупатель недвижимости знал о незаконной цели сделки

Компания продала физлицу участок и подтвердила оплату в передаточном акте. Переход права собственности зарегистрировали почти через полгода.

В ходе банкротства компании ее управляющий заявил, что сделку совершили, чтобы навредить кредиторам юрлица. Управляющий просил суд учесть, в частности, следующее:

- рыночная стоимость земли более чем в 9 раз выше ее цены по договору;
- участок был под арестом;
- нет надлежащих доказательств того, что гражданин рассчитался с компанией.

Первая инстанция признала сделку недействительной.

Апелляция и кассация сочли иначе. Покупатель не мог знать о том, что компания неплатежеспособна. Из-за этого цена участка в этом споре не имеет значения. Злонамеренность сделки не доказали и т.д.

ВС РФ отметил: когда цена многократно занижена, покупатель должен понимать, что имущество продают с незаконной целью. Например, хотят помешать обратить на него взыскание. К подобному выводу ВС РФ приходил и ранее.

Он также учел другие доводы управляющего и оставил в силе решение первой инстанции.

Документ: [Определение ВС РФ от 28.04.2022 N 305-ЭС21-21196\(2\)](#)

Читайте [эту новость в КонсультантПлюс](#)