



АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Новосибирск

Дело № А45-12058/2013

01 октября 2013 года

Резолютивная часть решения объявлена 25 сентября 2013 года.

В полном объёме решение изготовлено 01 октября 2013 года.

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Голубевой Ю.Н., при ведении протокола судебного заседания с использованием средств аудиозаписи секретарём судебного заседания Скрипченко И.И., рассмотрев в судебном заседании дело по иску открытого акционерного общества "Электроагрегат", г. Новосибирск,

к 1. Закрытому акционерному обществу НПО "Электропривод", г.Новосибирск,

2. Закрытому акционерному обществу "НОВОГРАД ИСТЕЙТ", г.Новосибирск,

третьи лица: 1. Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, г.Новосибирск,

2. Открытое акционерное общество «МегаФон» Сибирский регион, г.Новосибирск,

3. Редько Р.Н., г. Новосибирск

4. Цой А.О., г. Новосибирск

5. Мартынова М.Д., г. Новосибирск

6. Кнауб П.Т., г. Новосибирск

7. Грибов Е.В., г. Новосибирск

о признании права собственности

при участии в судебном заседании представителей:

от истца: Полунина О.Г. по доверенности № 97-4 от 14.05.2013,

от ответчика - Закрытого акционерного общества "НОВОГРАД ИСТЕЙТ":

Агаркова А.С., по доверенности от 05.06.2013,

от ответчика - Закрытого акционерного общества НПО "Электропривод":

Агаркова А.С., по доверенности от 05.06.2013,

от третьего лица - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области: Попова

Л.П., по доверенности от 23.04.2013 № 27, удостоверение,

от Редько Р.М. - Головлев Ю.Г., по доверенности от 03.07.2013, паспорт

от Цоя А.О. - Головлев Ю.Г., по доверенности от 03.07.2013, паспорт

УСТАНОВИЛ:

открытое акционерное общество "Электроагрегат" обратилось в арбитражный суд с иском к закрытому акционерному обществу НПО "Электропривод", закрытому акционерному обществу "НОВОГРАД ИСТЕЙТ" о признании права собственности на следующее недвижимое имущество:

1. Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Новосибирск, ул. Планетная, д. 30, кадастровый (или условный) номер 54:35:014085:156, общей площадью 3 415,2 кв.м., этажность №6, №7, №8, №9, номера на поэтажном плане 1-17 (6 этаж), номера на поэтажном плане 1-36 (7 этаж), номера на поэтажном плане 1-17, 24, 35, 36 (8 этаж), номера на поэтажном плане 1-42 (9 этаж).

2. Доля в размере 1273/198073 в праве общей долевой собственности на земельный участок (категория земель: земли поселений - занимаемый промплощадкой) площадью 198073 кв.м., с кадастровым номером 54:35:014085:0027, расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Планетная, 30.

3. Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Новосибирск, ул. Планетная, 30, кадастровый номер 54:35:014085:155, общей площадью

3 369,9 кв. м, этажность: №2, №3, №4, №5, с номерами на поэтажном плане 24-72 (2-ой этаж), 49, 91-97 (3-ий этаж), 10-42 (4-ый этаж), 1-33 (5-ый этаж).

4. Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Новосибирск, ул. Планетная, 30, кадастровый (условный) номер 54-54-01/910/2012-203, общей площадью 95, 0 кв. м, этажность 1 (надземный этаж), технический этаж, с номерами на поэтажном плане 49-53 (1-ый этаж), 1,3,4 (технический этаж).

5. Доля в размере 1292/198073 в праве общей долевой собственности на земельный участок (категория земель: земли поселений - занимаемый промплощадкой) площадью 198 073 кв. м., с кадастровым номером 54:35:014085:0027.

Ответчики искивые требования не признали по основаниям, изложенным в отзыве на исковое заявление (т.2, л.д. 112-114).

Третьи лица: Редько Р.Н., Цой А.О. в судебном заседании и представленных отзывах поддержали позицию истца, просили суд удовлетворить искивые требования в полном объеме (т. 3, л.д. 148-149).

Третьи лица: Мартынова М.Д., Кнауб П.Т., Грибов Е.В. в судебное заседание не явились, просили суд рассмотреть дело в отсутствие их представителей (т.3, л.д. 132-134).

Третье лицо - Кнауб П.Т. в представленных письменных пояснениях просил суд отказать в удовлетворении искивых требований в полном объеме (т. 4, л.д. 1-2).

Третье лицо - Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области представило письменные пояснения по делу (т.4, л.д. 9-11), в судебном заседании пояснило, что на момент рассмотрения дела собственниками спорного имущества, согласно сведениям Единого государственного реестра прав, являются ответчики.

Третье лицо - открытое акционерное общество «МегаФон» Сибирский регион в судебное заседание не явилось, отзыв по делу и доказательства, опровергающие требования истца, суду не представило.

В силу статьи 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, третьи лица считаются извещенными надлежащим образом, и суд считает возможным разрешить спор в их отсутствие на основании пункта 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В обоснование исковых требований истец ссылается на следующие обстоятельства.

17.05.2013 новым генеральным директором ОАО «Электроагрегат» был избран Солдышев В.Г. В ходе анализа финансово-хозяйственной деятельности акционерного общества в предшествующий период был выявлен ряд обстоятельств, свидетельствующих о ненадлежащем контроле предыдущего генерального директора за исполнением договоров со стороны контрагентов общества.

22.06.2012 истец заключил договор купли-продажи №13П с гражданином Цой Анатолием Олеговичем на продажу следующего недвижимого имущества:

1. Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Новосибирск, ул. Планетная, д. 30, кадастровый (или условный) номер 54:35:014085:156, общей площадью 3 415.2 кв.м., этажность №6, №7, №8, №9, номера на поэтажном плане 1-17 (6 этаж), номера на поэтажном плане 1-36 (7 этаж), номера на поэтажном плане 1-17, 24, 35, 36 (8 этаж), номера на поэтажном плане 1-42 (9 этаж).

2. Доля в размере 1273/198073 в праве общей долевой собственности на земельный участок (категория земель: земли поселений - занимаемый промплощадкой) площадью 198073 кв.м., с кадастровым номером 54:35:014085:0027, расположенный по адресу: г. Новосибирск, ул. Планетная, 30.

22.06.2012 истец заключил аналогичный договор купли-продажи №14П с гражданином Редько Романом Николаевичем на продажу следующего недвижимого имущества:

1. Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Новосибирск, ул. Планетная, 30, кадастровый номер 54:35:014085:155, общей площадью 3 369,9 кв. м, этажность: №2, №3, №4, №5, с номерами на поэтажном плане 24-72 (2-ой этаж), 49, 91-97 (3-ий этаж), 10-42 (4-ый этаж), 1-33 (5-ый этаж).

2. Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Новосибирск, ул. Планетная, 30, кадастровый (условный) номер 54-54-01/910/2012-203, общей площадью 95, 0 кв. м, этажность 1 (надземный этаж), технический этаж, с номерами на поэтажном плане 49-53 (1-ый этаж), 1,3,4 (технический этаж).

3. Доля в размере 1292/198073 в праве общей долевой собственности на земельный участок (категория земель: земли поселений - занимаемый промплощадкой) площадью 198 073 кв. м., с кадастровым номером 54:35:014085:0027.

26.06.2012 указанное недвижимое имущество было передано по акту приема-передачи третьим лицам – Цой А.О. и Редько Р.Н., соответственно.

В соответствии с п.5.1. указанных договоров, сторонами был предусмотрен особый порядок перехода права собственности на объекты недвижимости - после выполнения покупателем обязательств по оплате (ст.491 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Обязательства по оплате недвижимого имущества были выполнены покупателями частично - только в части зачета, полученного продавцом авансового платежа от арендатора - ОАО «МегаФон». Оставшаяся сумма долга по договору №13П в размере 35 582 438 руб. 33 коп. и по договору №14П в размере 42406221 руб. 55 коп. до сих пор покупателями не оплачена, что подтверждается актами сверки.

Однако, в нарушение ст.491 ГК РФ и пункта 41 Методических рекомендаций по порядку проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 01.07.2002 N 184 была произведена регистрация перехода права собственности на объекты недвижимости на покупателей – Цой А.О. и Редько Р.Н.

12.07.2012 гражданин Цой А.О. и Редько Р.Н. перепродали вышеуказанные объекты недвижимости ответчикам - ЗАО «НОВОГРАД ИСТЕЙТ» по договору купли-продажи №6 и ЗАО НПО «Электропривод» по договору купли-продажи №5, соответственно.

В настоящее время право собственности на спорные объекты зарегистрировано за ответчиками - ЗАО «НОВОГРАД ИСТЕЙТ» и ЗАО НПО «Электропривод», что подтверждается выписками из ЕГРП. Вместе с тем, ЗАО «НОВОГРАД ИСТЕЙТ» и ЗАО НПО «Электропривод» также полностью не рассчитались с Цой А.О. и Редько Р.Н., что подтверждается требованием о включении в реестр кредиторов. При этом договоры купли-продажи №5 и №6 также содержали условие о моменте перехода права собственности - после полной оплаты.

Как пояснили истцу третьи лица - Цой А.О. и Редько Р.Н., при заключении договоров №13П и №14П от 22.06.2012, они действовали изначально в интересах ЗАО «НОВОГРАД ИСТЕЙТ» и ЗАО НПО «Электропривод». Собственных намерений и средств на приобретение имущества у ОАО «Электроагрегат» у них не было. Поскольку денежных средств от ЗАО «НОВОГРАД ИСТЕЙТ» и ЗАО НПО «Электропривод» они фактически не получали, соответственно, возможности рассчитаться с ОАО «Электроагрегат» у них не имеется.

Недвижимое имущество, переданное ОАО «Электроагрегат» по договорам купли-продажи №13П и №14П было ранее передано в долгосрочную аренду ОАО «МегаФон» на основании договора аренды №3200213063 от 01.01.2011, что подтверждается соответствующим

договором и выписками из ЕГРП, в связи с чем, фактическим владельцем спорного недвижимого имущества, как на момент совершения вышеуказанных сделок, так и до настоящего времени, является арендатор - ОАО «МегаФон» (Сибирский филиал).

В договорах №13П и №14П от 22.06.2012 предусмотрено, что право собственности на объекты недвижимости переходит к покупателю после полной оплаты по договору (п.5.1. договоров).

Таким образом, первоначальные приобретатели недвижимого имущества Цой А.О. и Редько Р.Н. не вправе были отчуждать имущество нынешним собственникам - ЗАО «НОВОГРАД ИСТЕЙТ» и ЗАО НПО «Электропривод», соответственно.

По мнению истца, сделки по отчуждению недвижимого имущества между Цой А.О. и ЗАО «НОВОГРАД ИСТЕЙТ» (договор купли-продажи №6 от 12.07.2012) и между Редько Р.Н. и ЗАО НПО «Электропривод» (договор купли-продажи №5 от 12.07.2012), следует считать ничтожными, на основании ст. 168 ГК РФ, поскольку продавцами выступили лица, не являющиеся собственниками недвижимого имущества (нарушение ст.491, 209,218 ГКРФ).

Полагая, что единственным законным собственником указанного выше недвижимого имущества является ОАО «Электроагрегат», а законным владельцем - ОАО «МегаФон» (на основании договора аренды), истец обратился в арбитражный суд с настоящими исковыми требованиями.

Исследовав материалы дела, заслушав пояснения представителей лиц, участвующих в деле, арбитражный суд приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявленных исковых требований, при этом исходит из следующего.

При рассмотрении спора, суд исходит из того, что в соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, каждое лицо участвующее в деле, должно доказать те

обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со ст. 213 Гражданского кодекса Российской Федерации в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

Настоящие исковые требования заявлены в порядке статей 209, 218, 491 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьёй 218 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане, юридические лица являются собственниками имущества, созданного ими для себя или приобретенного от других лиц на основании сделок об отчуждении этого имущества. В силу пункта 2 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав.

Порядок судебной защиты нарушенных либо оспариваемых прав и законных интересов осуществляется в соответствии со статьями 11, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьёй 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Условиями предоставления судебной защиты лицу, обратившемуся в суд с соответствующим требованием, являются, во-первых, установление наличия у истца принадлежащего ему субъективного материального права или охраняемого законом интереса; во-вторых, установление факта его нарушения; в-третьих, установление факта нарушения права истца именно ответчиком.

В обоснование заявленных исковых требований истец ссылается на ничтожность договоров купли-продажи №5 и №6 от 12.07.2012, заключённых между ответчиками и третьими лицами – Цой А.О. и Редько Р.Н., поскольку, как полагает истец, у третьих лиц не возникло права собственности на спорные объекты, ввиду отсутствия полной оплаты по договорам №13П и №14П от 22.06.2012, заключённым между истцом и третьими лицами, в связи с чем, третьи лица не имели права отчуждать спорные объекты недвижимости ответчикам.

Между тем, из искового заявления и пояснений истца следует, что часть денежных средств по договорам №13П и №14П от 22.06.2012 истцом была получена, в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области с совместным заявлением о государственной регистрации перехода права собственности истец и третьи лица обращались добровольно, вследствие чего, было зарегистрировано право собственности третьих лиц на спорное недвижимое имущество, что подтверждается представленными в материалы дела свидетельствами о государственной регистрации права от 06.07.2012 (т.2 л.д. 115-117).

Учитывая изложенное, доводы истца о том, что регистрация перехода права собственности по договорам купли-продажи №13П и №14П от 22.06.2012 была произведена ошибочно, судом отклоняются, как несостоятельные.

Кроме того, в п.5.1. договоров №13П и №14П от 22.06.2012 указано, что право собственности на нежилые помещения, являющиеся предметом

настоящего договора и указанные в п. 1.1 настоящего договора, возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности от Продавца к Покупателю в Едином государственном реестре прав и выполнения Покупателем своих обязательств по перечислению денежных средств за приобретаемое Помещение».

Из содержания п. 2.2 договоров № 13П и № 14П от 22.06.2012 следует, что стороны предусмотрели частичное исполнение обязанности по оплате со стороны Редько Р.Н. и Цой А.О. зачетом полученного истцом аванса по действующим договорам аренды в счет подлежащей уплате покупателями денежной суммы.

Также в п.2.2. договоров № 13П и № 14П от 22.06.2012 указано, что окончательный расчет Редько Р.Н. и Цой А.О. должны произвести после осуществления процедуры государственной регистрации в ЕГРП. При этом стороны предусмотрели, что положения п.5 ст. 488 и п.3 ст. 489 ГК РФ (залог в силу закона на товар, проданный в кредит) в данном случае не применяются.

Кроме того, ответчиками в материалы дела представлены уведомительные письма от 09.07.2012, подписанные генеральным директором истца Рудских А.А. и председателем совета директоров Одинцом А.К., из содержания которых следует, что истец не имеет возражений против покупки ЗАО «Новоград Истейт» и ЗАО НПО «Электропривод» спорного недвижимого имущества у Редько Р.Н. и Цой А.О. (т.2 л.д.125-126).

В соответствии с п.1 ст.2 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

В силу п.2 ст.8 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента регистрации соответствующих прав.

Учитывая наличие в материалах дела доказательств, подтверждающих возникновение у третьих лиц права собственности на спорное имущество, арбитражный суд приходит к убеждению, что третьи лица – Цой А.О. и Редько Р.Н. правомерно распорядились принадлежащим им имуществом, заключив договоры купли-продажи №5 и №6 от 12.07.2012 спорных объектов недвижимости с ответчиками. Право собственности ответчиков на спорное имущество также было зарегистрировано в установленном законом порядке, что подтверждается представленными в материалы дела свидетельствами о государственной регистрации права от 20.07.2012 (т.2 л.д. 118-124).

При указанных обстоятельствах, оснований для признания договоров купли-продажи №5 и №6 от 12.07.2012 ничтожными, не имеется.

Ссылки истца на положения абзаца первого ст. 491 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд считает необоснованными, поскольку из содержания этой же нормы права следует, что продавец вправе потребовать от покупателя возвратить ему товар в случаях, когда в срок, предусмотренный договором, переданный товар не будет оплачен или не наступят иные обстоятельства, при которых право собственности переходит к покупателю.

Однако, каких-либо исковых требований к третьим лицам о возврате переданного по договору имущества в связи с отсутствием оплаты в срок, предусмотренный договором, истцом заявлено не было.

В рамках настоящего дела истцом заявлены иски к ответчикам, не связанным с истцом договорными отношениями.

В соответствии с п.34 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случаях, когда между лицами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, спор о возврате имущества собственнику подлежит разрешению по правилам статей 301, 302 ГК РФ.

Если собственник требует возврата своего имущества из владения лица, которое незаконно им завладело, такое исковое требование подлежит рассмотрению по правилам статей 301, 302 ГК РФ.

В соответствии с п.35 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010г. № 10/22, если имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться с иском об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя (статьи 301, 302 ГК РФ). Когда в такой ситуации предъявлен иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества, суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьями 301, 302 ГК РФ.

Кроме того, владельцем спорного имущества в настоящее время является Кнауб П.Т., которому имущество передано от ЗАО «Новоград Истейт» и ЗАО НПО «Электропривод» по акту приема-передачи на основании мирового соглашения, утвержденного определением Октябрьского районного суда г. Новосибирска от 26.07.2012, оставленным без изменения апелляционным определением Новосибирского областного суда от 27.11.2012.

На основании статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, вступившее в законную силу решение суда общей юрисдикции по ранее рассмотренному гражданскому делу обязательно для арбитражного суда, рассматривающего дело, по вопросам об

обстоятельствах, установленных решением суда общей юрисдикции и имеющих отношение к лицам, участвующим в деле.

В данном случае истец не доказал наличия у него нарушенного или оспоренного права, защита (восстановление) которого возможны путем предъявления иска о признании права собственности на объекты недвижимости.

Анализируя изложенные обстоятельства в их совокупности, арбитражный суд приходит к выводу об отсутствии правовых оснований для удовлетворения исковых требований в заявленном виде.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате государственной пошлины относятся на истца.

Руководствуясь статьями 110, 167-171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

Р Е Ш И Л:

В иске отказать.

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

Решение арбитражного суда, вступившее в законную силу, может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу обжалуемого решения, в порядке кассационного производства в Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа, город Тюмень, при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Судья

Ю.Н.Голубева