



Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 50/52

Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

08 декабря 2008 года

Дело № А56-6954/2008

Резолютивная часть решения объявлена 01 декабря 2008 года.

Полный текст решения изготовлен 08 декабря 2008 года.

Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области
в составе судьи Ранневой Ю.А.

при ведении протокола судебного заседания секретарем Борченко А.В.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску:

истец: ООО "Петрофарм и Компания"

ответчик: ООО "КТН"

третьи лица:

1. ООО "Петрофарм",

2. Управление Федеральной Регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области

о признании права собственности, исключении из государственного реестра о регистрации права собственности и истребовании имущества из чужого незаконного владения при участии

- от истца: представитель Стругач Б.Я. по доверенности от 15.07.2008, выданной Зигле Н.В.; генеральный директор Смирнова Е.В. на основании протокола от 14.04.2008 №1-04-2008

- от ответчика: представитель Мокрова Т.М. по доверенности от 04.03.2008

- от третьих лиц:

1. от ООО "Петрофарм" – не явился (извещен)

2. от УФРС – представитель Хромова О.Т. по доверенности от 28.08.2008 №121

установил:

Общество с ограниченной ответственностью «Петрофарм и Компания» (далее – ООО «Петрофарм и Компания») обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «КТН» (далее – ООО «КТН») о признании права собственности на помещение 47Н, кадастровый № 78:5218А:0:3:7 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 13, лит. А, исключении из государственного реестра записи о регистрации права собственности ООО «КТН» на данный объект, истребовании указанного имущества из незаконного владения ответчика.

В качестве третьих лиц к участию в деле привлечены общество с ограниченной ответственностью «Петрофарм» (далее – ООО «Петрофарм») и Управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (далее – УФРС).

В судебных заседаниях истец поддержал заявленные требования, ответчик возражал против их удовлетворения по основаниям, изложенным в отзывах и дополнениях, третьи лица правовых позиций по спору в материалы дела не представили; в заседание 01.12.2008 ООО «Петрофарм» не явилось, в соответствии со статьями 123, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело рассматривается в его отсутствие.

Исследовав материалы дела, заслушав участников спора, суд установил следующие обстоятельства.

18.12.2001 на основании договора купли-продажи от 17.12.2001 № 0-10985 произведена государственная регистрация права собственности ООО «Петрофарм и Компания» на квартиру № 358 по ул. Бутлерова, д. 13 в Санкт-Петербурге.

Распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 04.12.2002 № 2480-ра указанная квартира переведена в нежилой фонд с присвоением номера 47Н, кадастровый № 78:5218А:0:3:7, площадь 36,7 кв. м.

По договору купли-продажи от 17.02.2003 ООО «Петрофарм и Компания» в лице генерального директора Никитиной С.М. продало нежилое помещение 47Н ООО «Петрофарм» по цене 727 000 руб. Право собственности покупателя зарегистрировано 13.03.2003.

ООО «Петрофарм» заключило с ООО «КТН» договор от 06.07.2004 купли-продажи того же объекта стоимостью 388 420 руб. Помещение 47Н передано покупателю по акту приема-передачи от 06.07.2004. Государственная регистрация права собственности ООО «КТН» на данный объект произведена 06.09.2004.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 19.07.2006 по делу № А56-35196/2004 по иску участника ООО «Петрофарм и Компания» Зигле А.Х. к ООО «Петрофарм и Компания», обществу с ограниченной ответственностью «Аланкур», ООО «КТН», ООО «Петрофарм» с привлечением третьим лицом УФРС о признании недействительными договоров купли-продажи, заключенных с ответчиками, выселении ответчиков из занимаемых помещений суд признал недействительным договор купли-продажи от 17.02.2003 между ООО «Петрофарм и Компания» и ООО «Петрофарм».

При рассмотрении дела № А56-35196/2004 суд пришел к выводу о ничтожности указанной сделки как заключенной со стороны ООО «Петрофарм и Компания» неуполномоченным лицом – Никитиной С.М., избранной генеральным директором на внеочередном общем собрании участников ООО «Петрофарм и Компания» 01.03.2001; указал, что решением арбитражного суда от 22.08.2005 по делу № А56-52367/2004 признаны недействительными решения по всей повестке дня, принятые на общих собраниях участников ООО «Петрофарм и Компания», в том числе собрании, состоявшемся 01.03.2001; договор купли-продажи от 17.02.2003 ООО «Петрофарм и Компания» впоследствии не одобрен, ничтожен в силу статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Также суд установил, что договор купли-продажи от 17.02.2003 заключен с нарушением статьи 45 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», поскольку момент совершения сделки, в отношении которой имелась заинтересованность, отсутствовало одобрение общего собрания участников общества. Право собственности ООО «Петрофарм» на приобретенный объект не возникло. В удовлетворении исковых требований о выселении отказано, поскольку не доказано, что истец является собственником имущества.

Ссылаясь на то, что сделки по отчуждению имущества ООО «Петрофарм» и ООО «КТН» являются ничтожными, имущество является собственностью ООО «Петрофарм и Компания», подлежит истребованию, а запись о государственной регистрации права собственности покупателя на данное имущество – исключению из ЕГРП, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации) государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права; зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Согласно статье 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами,

из действий граждан и юридических лиц, в частности, из договоров и иных сделок, актов государственных органов, судебных решений, иных оснований.

Обращаясь с исковым требованием о признании права собственности на помещение 47Н, ООО «Петрофарм и Компания» ссылается на ничтожность правовых оснований возникновения права собственности ответчика на спорное имущество.

Материалами дела подтверждено, что спорное имущество приобретено ООО «КТН» по договору купли-продажи от 06.07.2004 у лица, право собственности которого на указанное имущество не возникло (ООО «Петрофарм»), поскольку договор купли-продажи от 17.02.2003, заключенный последним с ООО «Петрофарм и Компания», является ничтожным, о чем имеется вступившее в законную силу решение суда.

В соответствии со статьей 167 Гражданского кодекса Российской Федерации недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

При таком положении в результате заключения договора купли-продажи от 17.02.2003 не произошел переход права собственности на помещение 47Н к ООО «Петрофарм», а договор купли-продажи от 06.07.2004 является ничтожной сделкой в силу статей 168, 209 Гражданского кодекса Российской Федерации независимо от признания ее таковой судом (статья 166 указанного Кодекса).

Поскольку основания возникновения права собственности ООО «Петрофарм и Компания» на указанное выше имущество не оспорены, договор купли-продажи от 17.12.2001 с учетом распоряжения губернатора Санкт-Петербурга от 04.12.2002 недействительными не признаны, а сделки по отчуждению данного имущества третьему лицу и ответчику ничтожны, суд полагает, что право собственности на спорное имущество сохранилось за истцом, требование о признании права собственности подлежит удовлетворению.

В соответствии со статьей 301 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения.

Статьей 302 того же Кодекса установлены правила истребования имущества у добросовестного приобретателя: если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), собственник вправе истребовать это имущество в случае, когда имущество утеряно собственником, либо похищено, либо выбыло из владения иным путем помимо его воли; если имущество приобретено безвозмездно от лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе истребовать имущество во всех случаях.

Суд не усматривает оснований для отказа в иске об истребовании имущества собственником, полагает доказанным, что в любом случае спорное имущество выбыло из владения ООО «Петрофарм и Компания» помимо его воли.

Обстоятельства, связанные с отчуждением имущества по договору купли-продажи от 17.02.2003, нарушением требований законодательства при заключении договора, отсутствием у Никитиной С.М. полномочий на подписание данного договора, установлены решением суда от 19.07.2006 по делу № А56-35196/2004, не доказываются вновь при рассмотрении настоящего дела с участием тех же лиц в силу части второй статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В рамках дела № А56-52367/2004 оспорены решения общих собраний ООО «Петрофарм и Компания»: от 15.04.99 об увеличении уставного капитала общества и последующих, в том числе от 01.03.2001 об избрании генерального директора Никитиной С.М., судом сделан вывод, что решение от 15.04.99 недействительно, принято с существенными нарушениями, последующие решения приняты в отсутствие кворума, также недействительны. Кроме того, заместителем генерального директора ООО «Петрофарм и Компания» и ООО «КТН» являлось одно и то же лицо – Курганова Т.Н.

С учетом изложенного помещение 47Н подлежит истребованию у ООО «КТН».

В части требований об исключении из ЕГРП записи о праве собственности ответчика на данное имущество иск удовлетворению не подлежит в силу пункта 1 статьи 17, пункта 1

статьи 28 Закона о регистрации, прекращение права собственности ООО «КТН» на объект регистрируется при проведении государственной регистрации права собственности иного правообладателя (собственника).

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с ответчика взыскивается 4000 руб. судебных расходов по государственной пошлине.

Руководствуясь статьями 167-171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области

решил:

Признать право собственности общества с ограниченной ответственностью «Петрофарм и Компания» (ИНН 7804077302, ОГРН 1027802497359, зарегистрировано Регистрационной палатой Администрации Санкт-Петербурга 07.07.98) на нежилое помещение 47Н, кадастровый № 78:5218А:0:3:7 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 13, лит. А.

Истребовать нежилое помещение 47Н, кадастровый № 78:5218А:0:3:7 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бутлерова, д. 13, лит. А из незаконного владения общества с ограниченной ответственностью «КТН».

В остальной части иска отказать.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «КТН» в пользу общества с ограниченной ответственностью «Петрофарм и Компания» 4000 руб. судебных расходов по государственной пошлине.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения или кассационная жалоба в Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления решения в силу.

Судья

Раннева Ю.А.