247/2010-155523(1)

АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ
Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Новосибирск Дело № А45-13914/2010

Резолютивная часть решения объявлена в заседании 15.11.2010
Полный текст мотивированного решения изготовлен 15.11.2010

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Малимоновой Л.В.,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Алемчук А.С., рассматривает в открытом судебном заседании в помещении арбитражного суда Новосибирской области по адресу: Новосибирск, ул. Нижегородская, 6, дело
по иску: 1. Участника общества с ограниченной ответственностью «Пилар» Бектимирова Валерия Рафаиловича, г. Новосибирск
2. Участника общества с ограниченной ответственностью «Пилар» Леонова Андрея Геннадьевича, г. Новосибирск

к: 1.Обществу с ограниченной ответственностью «Пилар», г. Новосибирск
2. Закрытому акционерному обществу «СКИМС», г. Новосибирск

третьи лица: 1. Общество с ограниченной ответственностью «СКИМС»
2. Жилищно-строительный кооператив «Уют», г. Новосибирск
3. Мацкевич Юлия Владимировна, г. Новосибирск
о признании недействительным договора аренды земельного участка с выкупом от 01.08.2009, заключенным между ООО «Пилар» и ЗАО «СКИМС», применении последствий недействительности сделки в виде возврата ООО «Пилар» земельного участка с кадастровым номером 54:35:074625:0014

при участии:

от истцов: 1. Бектимиров Валерий Рафаилович – паспорт
2. Леонов Андрей Геннадьевич – паспорт, Козликина О.Н. – доверенность от 08.07.2010, паспортные данные, указанные в доверенности, соответствуют сведениям в паспорте, предъявленном для удостоверения личности

от ответчиков: представитель отсутствует, организация уведомлена

2. Карманов С.А. – генеральный директор на основании прав по должности. Стенковая А.Н. – доверенность от 25.08.2010, паспортные данные, указанные в доверенности, соответствуют сведениям в паспорте, предъявленном для удостоверения личности

от третьих лиц: представители отсутствуют

Участники общества с ограниченной ответственностью «Пилар» Бектимиров Валерий Рафаилович, г. Новосибирск (далее истец-1 или Бектимиров В.Р.) и Леонов Андрей Геннадьевич, г. Новосибирск (далее истец-2 или Леонов А.Г.) обратились с иском в Арбитражный суд Новосибирской области к обществу с ограниченной ответственностью «Пилар», г. Новосибирск (далее ответчик-1 или ООО «Пилар») и закрытому акционерному обществу «СКИМС», г. Новосибирск (далее ответчик-2 или ЗАО «СКИМС») о признании недействительным договора аренды земельного участка с выкупом от 01.08.2009, заключенным между ООО «Пилар» и ЗАО «СКИМС», применении последствий недействительности сделки в виде возврата ООО «Пилар» земельного участка с кадастровым номером 54:35:074625:0014

В процессе рассмотрения дела судом по ходатайству ответчика-2 с согласия истцов к участию в деле привлечены третьи лица: общество с ограниченной ответственностью «СКИМС», г. Новосибирск, жилищно-строительный кооператив «Уют», г. Новосибирск, (именуемые далее третьи лица).

Основанием их привлечение послужило наличие заключенных между ответчиком-2 и указанными лицами договоров долевого участия в отношении помещений объекта, который ответчик-2 обязался построить на спорном земельном участке, что соответственно в случае удовлетворения требований истца могло повлечь возникновение спорных правоотношений между указанными лицами и ответчиком-2.

Представители указанных третьих лиц, последнее из которых привлечено протокольным определением от 15.11.2010, отсутствуют в судебном заседании, но они извещены о времени и месте заседания, от них в суд поступили заявления о рассмотрении дела в их отсутствии, поэтому суд в соответствии с п. 4 ст. 137 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с согласия присутствующих представителей сторон и с учетом наличия поступившего от ответчика-1 отзыва рассмотрел спор по существу в настоящему судебном заседании.

Требование истцов обосновано тем, что право на оспаривание договора аренды земельного участка с выкупом от 01.08.2009 подтверждается статусом участников ООО «Пилар» как правообладателей долей по 25 % каждый и размером сделки в сумме 6 452 532 руб. 00 коп., что составляет 100 % балансовой стоимости переданного в аренду имущества ООО «Пилар» и в последующем предполагает утрату права собственности ООО «Пилар».

участниками которого являются истцы, на спорный земельный участок, в настоящее время лишает истцов права на ведение хозяйственной деятельности, указанная сделка подлежит квалификации в соответствии со ст. 46 Федерального закона от 08.02.1996 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее ФЗ № 14-ФЗ) в качестве крупной, решения собрания общества как обязательного условия ее совершения в соответствии со ч. 3 ст. 46 ФЗ № 14-ФЗ не проводилось, т.е. волеизъявления по правилам совершения сделок в соответствии со ст. 153 Гражданского кодекса Российской Федерации участниками общества выражено не было, что влечет, согласно ст. 168 Гражданского кодекса Российской Федерации с применением последствий недействительности сделки по правилам ч. 2 ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации.

ООО «Пилар» требования истца признал в полном объеме, пояснив в отзыве, что спорный договор был заключен без согласия истцов – участников общества, которые узнав в последующем о данном договоре устно согласовали с руководителем ответчика-2, что спорный дом будет построен и введен в эксплуатацию в течение года, однако в нарушение указанного условия ответчик-2 в мае 2010 года прекратил работы на объекте, разрешение на строительство, выданное сроком действия до 30.06.2010 не продлено.

ЗАО «СКИМС» в удовлетворении требований истцов просит отказать, мотивируя это отзыве на иск, тем, что:

- арендная плата по договору составляет 10 000 руб. в месяц, с учетом сока действия договора в течение 29 месяцев ее размер определяется в сумме 290 000 руб.00 коп, что соответственно менее 25 % 91 613 133 руб. 00 коп. - стоимости имущества ООО «Пилар»;

- ответчик-1 на спорном земельном участке хозяйственной деятельности не вел, арендная плата являлась доходом ответчика-1, поэтому оспариваемая сделка не может быть признана крупной применительно к складывающейся по аналогичным делам судебной практике, в качестве примера которой приведена ссылка на постановление Федерального Арбитражного суда округа от 21.10.2009 по делу № А41-26932/08;

- оспариваемый договор не содержит условий о переходе права собственности на участок, а лишь предоставляет право Арендатору на последующий выкуп земельного участка в дальнейшем, однако такого перехода в последующем может и не быть;

- ЗАО «СКИМС» в процессе реализации проекта по строительству жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и подземной автостоянкой по ул. Декабристов, 10 заключило 33 договора об участии в долевом строительстве (договоры прилагаются), в том числе шесть - с ООО «Пилар» , двенадцать - с ЖСК «Уют» на общую сумму 36 214 625 руб. 00 коп., четырнадцать договоров с ООО «СКИМС» - на сумму 39 310 470 руб. 00 коп.;

- в случае удовлетворения требований истца ЗАО «СКИМС» не сможет выполнить договорные обязательства по договорам долевого

участия, что неизбежно приведет к банкротству, указанное обстоятельство повлечет негативные последствия для дольщиков на других объектах (спорный объект не является единственным, ответчиком-2 ведется застройка жилого квартала по ул. Сакко и Ванцетти, только на трех объектах привлечены средства от более чем 100 участников долевого строительства);

- истцы знали о предполагаемом заключении договора аренды земельного участка с выкупом от 01.08.2009;

- истцы были не против заключения указанного договора на условиях согласованных сторонами в данном договоре;

- истцы обладали информацией о ходе исполнения договора с момента его заключения и по настоящее время;

- причиной обращения в суд является не стремление истцов признать договор недействительным, а желание понудить ответчика-2 к ускорению темпов строительства (указанное было подтверждено устно в процессе рассмотрения дела в суде в пояснениях истца-1, не отрицается истцом-2), которое имело место в том числе по причинам, не зависящим от ответчика-2 с учетом общей экономической ситуации в строительной отрасли, и увеличению выкупной стоимости спорного участка, что влечет квалификацию их действий по ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации как злоупотребление своими правами, что в силу принципов гражданского права является недопустимым, соответственно с принятием решения об отказе в удовлетворении заявленных требований.

Третьими лицами отзывов не представлено.

Выслушав представителей сторон, исследовав материалы дела, проверив законность и обоснованность предъявленных требований суд

УСТАНОВИЛ:

Согласно ч. 3 ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчик вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде любой инстанции признать иск полностью или частично.

В соответствии с п. 5 ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд не принимает признание ответчиком иска, если это противоречит закону или нарушает права других лиц. В этих случаях суд рассматривает дело по существу.

Отзыв ответчика-1 подписан директором, который из смысла ст. 53 Гражданского кодекса Российской Федерации и ст. 32 ФЗ № 14-ФЗ должен в своей деятельности руководствоваться решениями учредителей общества, защищать их интересы.

Таким образом, признание обществом в лице его директора иска свидетельствует об общей позиции истца и ответчика-1, между которыми нет спора, поэтому суд указанное признание не принимает как безусловное и в совокупности с имеющимися возражениями ответчика-2 рассматривает дело по существу.

Разрешая спор, суд в соответствии с п.п. 2, 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, исходит из того, что

удовлетворением исковых требований должны быть восстановлены законные права и интересы лиц, которые обратились в суд, при этом не нарушены права и интересы других лиц и выполнены задачи правосудия.

Предметом спора по настоящему делу является признание недействительным договора об аренде земельного участка с кадастровым номером 54:35:074625:0014 01.08.2009 с правом выкупа, заключенного между ООО «Пилар» и ЗАО «СКИМС», применении последствий недействительности сделки в виде возврата ООО «Пилар» земельного участка.

В п. 1.1 договора сторонами согласовано, что назначением земельного участка является строительство объекта – жилого дома с помещениями административно-торгового назначения по ул. Декабристов, 10 в Октябрьском районе г. Новосибирска.

Из материалов дела и пояснений сторон следует, что к моменту заключения указанного договора ответчику-2 уже было выдано в качестве завершающего этапа для начала строительства объекта недвижимости разрешение на строительство от 18.12.2007 № Ru 54303000-471 на строительство жилого дома со встроенными помещениями общественного и торгового назначения и подземной автостоянкой (площадь застройки 530, 3 кв. м, общая площадь объекта 10 596, 24 кв. м, площадь квартир 6692, 39 кв. с с магазином 276, 95 кв. м, помещений общественного назначения (проектно-строительного бюро) – 388, 16 кв. м, автостоянки 808, 52 кв. м, количество этажей – 19, количество квартир - 82, сметная стоимость 265 млн руб.).

Ответчиком-2 представлены в дело также договора долевого участия, заключенные между теми же лицами (ООО «Пилар» и ЗАО «СКИМС») от 03.03.2010 №№ Д-17, Д-20, Д-21, Д-22, Д-23, Д-24 соответственно в отношении квартир № 24 по цене 2 125 000 руб. 00 коп., № 23 по цене 4 300 000 руб. 00 коп., 22 по цене 2 900 000 руб. 00 коп. № 21 по цене 2 600 000 руб. 00 коп. № 20 по цене 2 150 000 руб. 00 коп., № 17 по цене 2 900 000 руб. 00 коп. на общую сумму 16 975 000 руб. , общей площадью 453, 27 кв. м ., в настоящее время ООО «Пилар», по утверждению ЗАО «СКИМС», не оспоренному ООО «Пилар», принимает меры к государственной регистрации заключенного между сторонами договора о долевом строительстве от 03.03.2010 № 1Д, предметом которого являются нежилые помещения площадью 586, 3 кв. м по цене 21 311 250 руб. 00 коп. государственной регистрации договора о долевом строительстве.

Предоставление указанных объектов после завершения строительства, исходя из природы отношений между сторонами, носит встречный характер в части исполнения обязательств, но фактически исходя из условий п.п. 3.14, 4.2 договора указанный договор, как правомерно указывает ответчик-2 имеет целью не продажу земельного участка ответчику-1 на условиях договора аренды с правом выкупа, а подлежит квалификации как договор, формирующий выкупную стоимость приобретаемых ответчиком-1 (ООО «Пилар») помещений в строящемся объекте на спорном земельном участке, о чем прямо указано в п. 2.2 договоров долевого участия, заключенных

принятие органами государственной власти или органами местного самоуправления специального решения о предоставлении конкретного земельного участка, ограничивая их участие в процессе передачи права собственности исключительно вопросами формирования земельного участка (часть 4).

Такое регулирование согласуется с Гражданским кодексом Российской Федерации, допускающим исключения из общего правила об обусловленности возникновения прав на имущество, подлежащих государственной регистрации, моментом регистрации соответствующих прав на него (пункт 2 статьи 8), и конкретизирующим данное правило пунктом 2 статьи 23 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", в силу которого государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Кроме того, суд признает по правилам ст.ст. 65 ответчиком доказанным тот факт, что он не может выполнить требования реституции и вернуть отьветчику-1 спорный земельный участок в том виде, в котором он был передан ему как в октябре 2006, так и в августе 2009 , признание недействительным оспариваемого договора повлечет значительность убытков для ответчика-2, его контрагентов по договорам долевого участия на строительстве объектов, как на спорном участке, так и на других участках, в том числе при наличии выраженного ответчиком-1 правопритязания получить возмещение за предоставленный земельный участок жилыми помещениями в другом объекта (п. 2 письма от 31.08.2010)

Поэтому на основании изложенного в совокупности с совокупности с позицией истца суд признает обоснованной позицию ответчика о возможности применения к заявленному иску положений ст. 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При этом, судом учитывается также то, что истцами не оспорено утверждение ответчика-2 о квалификации их действий как злоупотребление гражданскими правами в совокупности с законодательным установлением в ч. 3.1 ст. 70 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации о том, что обстоятельства, на которые ссылается сторона в деле в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены.

На основании изложенного, оценив позиции сторон по правилам ст. 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд руководствуясь ст. ст. 110, ст.ст. 167-170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении исковых требований по делу № А45-13914/2010 отказать.

Расходы по государственной пошлине отнести на истцов.