

ТРЕТИЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 28 февраля 2014 г. по делу N А33-4331/2012

Резолютивная часть постановления объявлена 27 февраля 2014 года.

Полный текст постановления изготовлен 28 февраля 2014 года.

Третий арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего - Петровской О.В.,

судей: Бутиной И.Н., Юдина Д.В.,

секретаря судебного заседания Бахтеевой Э.Б.,

при участии:

до перерыва:

от общества с ограниченной ответственностью "Уярское хлебоприемное предприятие": Цириса В.И., директора на основании приказа от 07.02.2014 N 1 и решения от 04.02.2014 N 1, Забара И.А., представителя по доверенности от 28.10.2013;

от индивидуального предпринимателя Роговенко Дениса Петровича: Рябина А.С., представителя по доверенности от 04.12.2013,

после перерыва:

от общества с ограниченной ответственностью "Уярское хлебоприемное предприятие": Цирис В.И., директора на основании приказа от 07.02.2014 N 1 и решения от 04.02.2014 N 1,

от индивидуального предпринимателя Роговенко Дениса Петровича: Рябина А.С., представителя по доверенности от 04.12.2013,

рассмотрел в судебном заседании апелляционную жалобу индивидуального предпринимателя Роговенко Дениса Петровича

на решение Арбитражного суда Красноярского края

от 5 декабря 2013 года по делу N А33-4331/2012, принятое судьей Баукиной Е.А.,

установил:

индивидуальный предприниматель Роговенко Денис Петрович (ИНН 246511493929, ОГРНИП 312246804000084, г. Красноярск) обратился в Арбитражный суд Красноярского края с иском, измененным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к обществу с ограниченной ответственностью "Уярское хлебоприемное предприятие" (ИНН 2440005726, ОГРН 1042400981204, г. Уяр) об истребовании из незаконного владения ответчика нежилого здания, состоящего из одного этажа, имеющего общую площадь 165,6 кв. м, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева, 6-1/2.

Исковое заявление принято к производству суда. Определением от 05.04.2012 возбуждено производство по делу.

Определением арбитражного суда от 16.01.2013 к производству принято встречное исковое заявление общества с ограниченной ответственностью "Уярское хлебоприемное предприятие" к индивидуальному предпринимателю Роговенко Денису Петровичу о признании договора купли-продажи недвижимого имущества - автомобильной весовой, общей площадью 165,6 кв. м, инвентарный номер 04:25:002:001602670:001, кадастровый номер 24-24-32/007/2011-330, расположенной по адресу: Россия, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева, дом 6-1/2, от 14.12.2004, заключенного между открытым акционерным обществом "Уярское хлебоприемное предприятие" и Роговенко Денисом Петровичем, недействительным в силу его ничтожности.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю, общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом "Ермак".

Решением Арбитражного суда Красноярского края от 5 декабря 2013 года в удовлетворении иска индивидуального предпринимателя Роговенко Дениса Петровича отказано. Встречный иск общества с ограниченной ответственностью "Уярское хлебоприемное предприятие" удовлетворен - договор купли-продажи недвижимого имущества - автомобильной весовой, общей площадью 165,6 кв. м, инвентарный номер 04:25:002:001602670:001, кадастровый номер 24-24-32/007/2011-330, расположенной по адресу: Россия, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева, дом 6-1/2, от 14.12.2004, заключенный между открытым акционерным обществом "Уярское хлебоприемное предприятие" и Роговенко Денисом Петровичем, признан недействительным в силу его ничтожности.

Не согласившись с указанным судебным актом, индивидуальный предприниматель Роговенко Денис

Петрович обратился в Третий арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой указал следующее.

По мнению заявителя апелляционной жалобы, имущество, внесенное ООО ПКФ "Хлеб Сибири" в уставный капитал ООО "Уярское ХПП" и имущество бывшего Государственного предприятия "Уярское ХПП" не является одним и тем же.

Заявитель считает, что при составлении договора купли-продажи от 14.12.2004 стороны имели право указать дату, когда достигли соглашения по всем условиям сделки, то есть не дату фактической передачи имущества, а дату когда возникли соответствующие намерения.

Указание в тексте договора купли-продажи от 14.12.2004 реквизитов не продавца, а иного лица - ООО "Торговый Дом Ермак", не является нарушением какого-либо закона и не влияет на законность самой сделки.

Указание в тексте договора купли-продажи от 14.12.2004 неверной даты регистрации ОАО "Уярское ХПП" не является нарушением закона, а также обязательным реквизитом при составлении подобных договоров.

Указание в тексте договора купли-продажи от 14.12.2004 неверного кадастрового номера земельного участка не является нарушением закона. По мнению заявителя, кадастровый номер 24:40:250215:0145 был присвоен спустя незначительное время, то есть 14 дней, с момента заключения договора, что может являться технической ошибкой.

Суд не исследовал вопрос взаимодействия Роговенко Д.П. с ООО ПКФ "Хлеб Сибири", которое не было привлечено к участию в деле в качестве третьего лица.

Указание в тексте договора купли-продажи от 14.12.2004 фактически известной им площади не является нарушением закона, более того указанная в договоре площадь здания соответствует представленному Роговенко Д.П. при регистрации технического паспорту. Доказательств подложности паспорта не представлено, а ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" не привлекалось в качестве третьего лица.

ОАО "Уярское ХПП" владело тремя автомобильными весами и лишь одной единственной автомобильной весовой. Хотя план приватизации и указывается в п. 3 договора купли-продажи от 14.12.2004, однако, по мнению заявителя, суд не исследовал как сам план приватизации, так и иные документы относительно приватизации. Сам Роговенко получить и представить в суд план приватизации не смог.

На момент осуществления сделки по продаже спорного здания автомобильной весовой руководителем ОАО "Уярское ХПП" и ООО "Уярское ХПП" являлось одно и то же лицо, следовательно, по мнению Роговенко Д.П., ООО "Уярское ХПП" было проинформировано о владении им спорным имуществом с момента фактической передачи, что дополнительно подтверждается актом.

Ссылаясь на пункт 2 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации заявитель полагает, что судом не исследован вопрос фактического вручения Роговенко Д.П. спорного имущества, полагает, что суд ошибочно отождествил автовесы и автомобильную весовую и не исследовал вопроса о наличии у ОАО "Уярское ХПП" иного имущества, которое могло быть передано ООО ПКФ "Хлеб Сибири".

Судом не исследовался факт владения спорным имуществом ООО "Уярское ХПП".

Полагает, что заинтересованность ООО "Уярское ХПП" в оспаривании договора купли-продажи от 14.12.2004 и фактическое добросовестное владение спорным имуществом, суд установил лишь на основании инвентарной карточки и заявлений, что, по мнению заявителя, явно недостаточно.

На момент продажи, здание автомобильной весовой не было оформлено в качестве объекта недвижимости, следовательно, иные весы (помимо спорных), указанные по мнению заявителя в плане приватизации, не имели по состоянию на 2000 год весовых, которые могли быть построены позже.

Допускает возможность существования в ОАО "Уярское ХПП" гербовой печати с символикой РСФСР и не считает существенным нарушением постановку такой печати на договор купли-продажи от 14.12.2004.

Общество с ограниченной ответственностью "Уярское хлебоприемное предприятие" представило отзыв, в котором отклонило доводы апелляционной жалобы, считая решение суда первой инстанции законным и обоснованным.

Определением Третьего арбитражного апелляционного суда от 21 января 2014 года апелляционная жалоба индивидуального предпринимателя Роговенко Дениса Петровича принята к производству, рассмотрение жалобы назначено на 21.02.2014.

В судебное заседание представители третьих лиц не прибыли.

Материалами дела подтверждается надлежащее извещение третьих лиц о времени и месте рассмотрения дела судом первой инстанции.

Копия определения о принятии апелляционной жалобы направлялась лицам, участвующим в деле, судом апелляционной инстанции. Информация о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы опубликована на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Третьим арбитражным апелляционным судом 22.01.2014.

При изложенных обстоятельствах, в силу статей 121 - 123, части 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд апелляционной инстанции признает третьих лиц надлежащим образом извещенными о времени и месте рассмотрения апелляционной жалобы и рассматривает жалобу в отсутствие их представителей.

В судебном заседании в соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлялся перерыв до 27.02.2014. Об объявленном перерыве судом 21.01.2014 сделано публичное извещение путем размещения информации на официальном сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. По окончании перерыва рассмотрение дела продолжено.

Представитель индивидуального предпринимателя Роговенко Дениса Петровича заявил ходатайство о приобщении к материалам дела дополнительных документов: копии акта оценки стоимости машин, оборудования и других основных средств по состоянию на 01.07.1992, копии плана приватизации от 10.06.1994; копии договора купли-продажи от 16.09.2004; копии сопроводительного письма от 09.01.2014.

В соответствии с частью 2 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дополнительные доказательства принимаются арбитражным судом апелляционной инстанции, если лицо, участвующее в деле, обосновало невозможность их представления в суд первой инстанции по причинам, не зависящим от него, в том числе в случае, если судом первой инстанции было отклонено ходатайство об истребовании доказательств, и суд признает эти причины уважительными.

Поскольку представитель ответчика не представил доказательств невозможности представления указанных документов в суд первой инстанции, суд апелляционной инстанции не усматривает правовых оснований для удовлетворения заявленного ходатайства.

Общество с ограниченной ответственностью "Торговый Дом "Ермак" представило возражения на апелляционную жалобу. Считает выводы апелляционной жалобы неверными. Просит приобщить к материалам дела: договор купли-продажи от 16 сентября 2004 года, План приватизации от 10 июня 1994 года (без приложений), Приложение к плану приватизации, совершенный перед приватизацией акт оценки стоимости машин, оборудования и других основных средств по состоянию на 01 июля 2002 года в отношении имущества государственного предприятия Уярское хлебоприемное предприятие, преобразованного позднее в Акционерное общество "Уярское хлебоприемное предприятие".

Поскольку обществом "Торговый Дом "Ермак" не указано, какие обстоятельства, опровергающие доводы апелляционной жалобы, подтверждают данные документы, ходатайство не подлежит удовлетворению со ссылкой на абзац 2 части 2 статьи 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Кроме того, апелляционный суд полагает, что наличие данных документов в материалах дела не повлияет на результат рассмотрения дела по мотивам, изложенным ниже.

Апелляционная жалоба рассматривается в порядке, установленном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При повторном рассмотрении дела установлены следующие, имеющие значение для рассмотрения спора, обстоятельства.

В обоснование наличия права собственности истец представил договор от 14.12.2004 (л.д. 19 т. 1), подписанный между ОАО "Уярское хлебоприемное предприятие" и Роговенко Денисом Петровичем в отношении купли-продажи нежилого здания, находящегося по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева, дом 6-1/2.

Согласно пункту 2 договора купли-продажи от 14.12.2004 указанное нежилое здание общей площадью 165,6 кв. м расположено на земельном участке с кадастровым номером 24:40:250215:0145.

В пункте 3 договора купли-продажи от 14.12.2004 указывается, что недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности на основании плана приватизации Уярского хлебоприемного предприятия от 10.06.1994; право собственности зарегистрировано в установленном законом порядке.

Стороны оценивают отчуждаемую недвижимость в 50 000 рублей. Всю сумму Покупатель переводит на счет Продавца р/с 40702810133010000473 Зеленогорского филиала ЗАО КБ "Кедр" после подписания договора в течение трех банковских дней.

Согласно пункту 9 договора купли-продажи от 14.12.2004 на момент подписания настоящего договора Продавцы передали Покупателю квартиру во владение и пользование в надлежащем техническом состоянии, соответствующем санитарно-техническим нормам. Поэтому настоящий договор приобретает силу и значение передаточного акта.

Договор подписан генеральным директором ОАО "Уярское хлебоприемное предприятие" Карабариним А.Н. и Роговенко Д.П., скреплен печатью Уярского хлебоприемного предприятия.

В материалы дела представлен акт приема-передачи от 14.12.2004, согласно которому ОАО "Уярское ХПП" передало, а Роговенко Д.П. принял нежилое здание в виде автомобильной весовой, находящееся по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева, дом 6-1/2.

Как следует из представленных (л.д. 15 т. 2) Управлением Росреестра по Красноярскому краю в

материалы дела документов из дела по государственной регистрации права собственности ИП Роговенко Д.П. на автомобильную весовую, расположенную по адресу: Россия, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева, дом 6-1/2, Роговенко Д.П. обратился с заявлением о государственной регистрации права собственности на указанный объект 19.12.2011, представив в качестве правоустанавливающего документа договор купли-продажи от 14.12.2004.

С заявлением о государственной регистрации права собственности также были представлены: 1. выписка из Единого государственного реестра юридических лиц от 12.10.2010 на открытое акционерное общество "Уярское хлебоприемное предприятие", в которой содержится запись от 26.01.2007 о государственной регистрации прекращения деятельности юридического лица в связи с его ликвидацией на основании определения арбитражного суда о завершении конкурсного производства; 2. копия технического паспорта от 16.06.2011 на нежилое здание "Автомобильная весовая" по адресу: Красноярский край, г. Уяр, ул. Тимирязева, дом 6-1/2, лит. В, В1, В2, инвентарный номер 04:257:002:001602670:0001, общая площадь 165,6 кв. м, год завершения строительства 1958, состоящее из помещения N 1 площадью 144,4 кв. м и помещения N 2 площадью 21,2 кв. м. В разделе XI "Особые отметки" указано: "Лит В, В1, В2 - 1958 года постройки. Общая площадь уменьшилась на 14,4 кв. м в связи с тем, что договор купли-продажи от 08.09.2008 выдан ранее проведенной технической инвентаризации".

Из свидетельства о государственной регистрации права серии 24 ЕК 089640 (л.д. 18 т. 1) усматривается, что право собственности Роговенко Д.П. на здание: Автомобильная весовая, назначение нежилое, 1-этажное, общей площадью 165,6 кв. м, инвентарный номер 04:257:002:001602670:0001, лит. В, В1, В2, по адресу: Россия, Красноярский край, г. Уяр, ул. Тимирязева, дом 6-1/2, зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 19.12.2011.

26.12.2011 Роговенко Д.П., постоянно проживающий в г. Красноярске, обратился в ОВД МВД России "Уярский" с заявлением, в котором указал, что находящееся в его собственности здание весовой расположено на охраняемой территории ООО "Уярское ХПП". Приблизительно в начале октября 2011 года ему позвонили из Уяра предположительно работники ООО "Уярское ХПП" и сообщили о распоряжении директора ООО "Уярское ХПП" вскрыть здание весовой. Проезжая мимо здания 19.12.2011, Роговенко Д.П. показалось, что зданием распоряжаются. Истец 24.12.2011 дозвонился до живущего напротив здания Касеча Е.А., который сообщил, что зданием пользуется ООО "Уярское ХПП".

Представитель Роговенко Д.П. обратился с претензией к ОАО "Уярское ХПП", в которой сообщил, что является собственником нежилого помещения, расположенного по адресу: Красноярский край, г. Уяр, ул. Тимирязева, дом 6-1/2, которое находится на территории, огороженной забором предприятия; Роговенко Д.П. лишен возможности пользоваться зданием, так как работники предприятия не допускают собственника к принадлежащему ему объекту, потребовал прекратить нарушение права собственности Роговенко Д.П. (л.д. 32 т. 1).

ООО "Уярское ХПП" письмом от 23.01.2012 отклонило претензию Роговенко Д.П. (л.д. 34 т. 1).

В обоснование доводов о недопущении истца ответчиком к зданию автомобильной весовой, расположенной на земельном участке производственной территории ООО "Уярское ХПП" по адресу: Красноярский край, г. Уяр, ул. Тимирязева, дом 6-1/2, истец представил видеозаписи от 07.07.2012 и от 26.10.2012, фотографии.

Роговенко Д.П. 16.10.2012 обратился в прокуратуру Уярского района с заявлением о возбуждении уголовного дела по признакам состава преступления, предусмотренного частью 1 статьи 167 Уголовного кодекса Российской Федерации, в связи с тем, что в июне 2012 года здание, принадлежащее Роговенко Д.П. на праве собственности, находящееся на охраняемой территории ООО "Уярское ХПП" частично разрушено; заявитель не имеет доступа к принадлежащему ему зданию и не может оценить стоимость восстановительного ремонта.

Указанные обстоятельства послужили основанием для предъявления ИП Роговенко Д.П. иска к ООО "Уярское ХПП" об истребовании из незаконного владения ответчика нежилого здания, состоящего из одного этажа, имеющего общую площадь 165,6 кв. м, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева, 6-1/2.

В обоснование встречных исковых требований о признании договора купли-продажи недвижимого имущества - автомобильной весовой, общей площадью 165,6 кв. м, инвентарный номер 04:25:002:001602670:0001, кадастровый номер 24-24-32/007/2011-330, расположенной по адресу: Россия, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева, дом 6-1/2, от 14.12.2004, заключенного между открытым акционерным обществом "Уярское хлебоприемное предприятие" и Роговенко Денисом Петровичем, недействительным в силу его ничтожности ООО "Уярское ХПП" ссылается на следующие обстоятельства, подтвержденные представленными в материалы дела доказательствами.

Постановлением Краевого комитета по управлению государственным имуществом 10.06.1994 преобразовано государственное предприятие Уярского хлебоприемного предприятия в акционерное общество открытого типа АО "Уярское ХПП" (л.д. 82 т. 2), которым утвержден план приватизации государственного предприятия Уярского хлебоприемного предприятия и устав акционерного общества

Уярское хлебоприемное предприятие (принят на собрании трудового коллектива предприятия 06.06.1994).

Устав, утвержденный постановлением от 10.06.1994, скреплен печатью Уярского хлебоприемного предприятия, по внешней окружности оттиска которой усматривается аббревиатура "РСФСР" (л.д. 81 т2). Акционерное общество открытого типа "Уярское хлебоприемное предприятие" зарегистрировано постановлением администрации Уярского района Красноярского края от 21.06.1994 N 325 (л.д. 67 т. 2).

На основании определения Арбитражного суда Красноярского края от 15.12.2006 N А33-5467/2005 о завершении конкурсного производства ОАО "Уярское ХПП", ОГРН 1022401115714, ИНН 2440004930, исключено из Единого государственного реестра юридических лиц 25.01.2007 вследствие государственной регистрации прекращения его деятельности в связи с ликвидацией.

По договору купли-продажи от 27.12.2004 (л. д. 45 т. 3) ООО ПКФ "Хлеб Сибири" получил в собственность имущественный комплекс, расположенный по адресу: г. Уяр, ул. Тимирязева, 6. Продавцом имущества является СГУ при правительстве Российской Федерации "Российский фонд Федерального имущества" Красноярское региональное отделение.

Имущество реализовано на торгах N 40702810833000000149, организатором торгов является общество с ограниченной ответственностью "Айсберг" на основании договора поручения N ДП-01/24943 от 28.02.2003 и доверенности КРО РФФИ от 30.09.2004.

В соответствии с постановлением Администрации города Уяра от 28.12.2004 N 589-П (л. д. 184 т. 3) государственный акт на право пользования землей А-1 N 566002, выданный 27.02.92 Уярскому хлебоприемному предприятию на земельный участок площадью 12 га для строительства зданий и сооружений считается недействительным. Открытому акционерному обществу "Уярское хлебоприемное предприятие" предоставлен земельный участок по адресу: г. Уяр, ул. Тимирязева, 6 (производственная база).

В соответствии с постановлением Администрации города Уяра от 07.04.2005 N 122-П (л.д. 200 т. 3) обществу с ограниченной ответственностью Производственно-коммерческая фирма Хлеб Сибири" предоставлен в аренду земельный участок площадью 5 4531,8 кв. м с кадастровым номером 24:40:250215:0145 по адресу: г. Уяр, ул. Тимирязева, 6 (производственная база).

По акту от 08.04.2005 (л.д. 48 т. 3) ООО ПКФ "Хлеб Сибири" передало в качестве вноса в уставный капитал ООО "Уярское ХПП" здания и оборудование, внесенные в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.03.2005, на общую сумму 1 607 800 руб. согласно прилагаемому перечню. В перечень оборудования, передаваемого ООО ПКФ "Хлеб Сибири" в уставный капитал ООО "Уярское ХПП" включены автовесы стоимостью 10 000 руб. (л.д. 49 т. 3).

На запрос ООО "Уярское ХПП" от 02.02.2012 N 22 филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Красноярскому краю ответило, что сведения о земельном участке с кадастровым номером 24:40:0250215:145 (равнозначен кадастровому номеру 24:40:250215:145 и равнозначен кадастровому номеру 24:40:250215:0145) местоположением - Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева, д. 6, площадью 54531,8 кв. м внесены в ГКН 25.01.2005 на основании постановления администрации г. Уяра от 28.12.2004 N 589-П и описания земельного участка б/н от 29.12.2004, поступивших с заявкой о постановке на государственный кадастровый учет от 11.01.2005 N 40/05-5 (л.д. 53 т. 3).

В соответствии с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости от 20.10.2009 N 2440/101/09-945 в ГКН внесены сведения о земельных участках с кадастровыми номерами 24:40:0250215:177, 24:40:0250215:178, 24:40:0250215:179, 24:40:0250215:180, образованных путем раздела земельного участка с кадастровым номером 24:40:0250215:145 на основании межевого плана б/н от 13.10.2009.

В материалы дела ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" представлено кадастровое дело на земельный участок с кадастровым номером 24:40:0250215:145, которым подтверждается факт постановки на государственный кадастровый учет указанного земельного участка 25.01.2005 на основании заявки ОАО "Уярское ХПП" от 11.01.2005.

По определению об истребовании доказательств Заозерновское отделение Красноярского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" представило заверенную копию инвентарного дела в полном объеме (погашенная часть отсутствует, так как была только первичная инвентаризация) на объект: Россия, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева. 6-1/2 с приложением архивного документа - договора купли-продажи от 08.09.2008.

В инвентарном деле содержится изготовленный 16.06.2011 технический паспорт здания - автомобильная весовая, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева. 6-1/2, лит. В, В1, инвентарный номер 04:257:002:001602670:0001, общая площадь 106,3 кв. м, год завершения строительства 1958, состоящее из помещения N 1 площадью 34,6 кв. м, помещения N 2 площадью 21,2 кв. м и помещения N 3 площадью 50,5 кв. м. В разделе XI "Особые отметки" какие-либо

записи отсутствуют.

Согласно находящемуся в инвентарном деле договору купли-продажи от 08.09.2008 общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом "Ермак", Продавец, продал Роговенко Денису Петровичу, Покупатель, одноэтажное, кирпичное нежилое здание (автомобильная весовая и весы 30 тн) общей площадью 180 кв. м, находящееся по адресу: Россия, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева. 6-1/2. Указанный объект недвижимого имущества расположен на земельном участке с кадастровым номером 24:40:250215:0145. Данный участок принадлежит продавцу на праве договора аренды от 26.07.2005 N 18, заключенного между администрацией города Уяра и ООО ПКФ "Хлеб Сибири". Продавец продал недвижимое имущество за 50000 руб., а Покупатель указанную сумму обязуется перевести на счет Продавца р/с N 40702810133010000473 Зеленогорский филиал ЗАО КБ "КЕДР".

По определению об истребовании доказательств Красноярский филиал "Красноярская дирекция" ЗАО КБ "КЕДР" представило сведения, что расчетный счет N 40702810133010000473 был открыт 13.09.2004 в дополнительном офисе "Уярский" ЗАО КБ "КЕДР" обществу с ограниченной ответственностью "Торговый дом "Ермак", ИНН 2440006021.

Принимая во внимание указанные доказательства ОАО "Уярское ХПП" просит признать договор купли-продажи недвижимого имущества - автомобильной весовой, общей площадью 165,6 кв. м, инвентарный номер 04:25:002:001602670:001, кадастровый номер 24-24-32/007/2011-330, расположенной по адресу: Россия, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева, дом 6-1/2, от 14.12.2004, заключенный между ОАО "Уярское ХПП" и Роговенко Д.П. ничтожным.

Исследовав представленные доказательства, заслушав и оценив доводы лиц, участвующих в деле, суд апелляционной инстанции пришел к следующим выводам.

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

Истребование имущества из чужого незаконного владения представляет собой один из вещных способов защиты права собственности. Реализуется он путем предъявления собственником, утратившим владение, иска к фактическому владельцу имущества, не имеющему на владение законных оснований.

В силу статьи 301 Гражданского кодекса Российской Федерации, принимая во внимание разъяснения, содержащиеся в пунктах 32, 36, 39, 40 постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - Постановление N 10/22) в предмет доказывания по заявленному требованию входят следующие обстоятельства:

- приобретение истцом права собственности или иного законного (титulyного) владения на истребуемое имущество, являющееся индивидуально-определенной вещью;
- выбытие указанного в иске имущества из фактического владения собственника (законного владельца);
- наличие истребуемого имущества в натуре;
- фактическое владение ответчиком истребуемым имуществом в отсутствие между истцом и ответчиком отношений обязательственного характера по поводу истребуемой вещи;
- незаконность владения ответчиком этим имуществом.

Для удовлетворения искового требования необходимо наличие указанных обстоятельств в совокупности, отсутствие или недоказанность одного из них влечет отказ в удовлетворении иска.

Истец в обоснование приобретения права собственности на автомобильную весовую, общей площадью 165,6 кв. м, расположенной по адресу: Россия, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева, дом 6-1/2, сослался на договор купли-продажи недвижимости от 14.12.2004 и государственную регистрацию 19.12.2011 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним права собственности Роговенко Д.П. на указанный объект.

В соответствии с абзацем 2 пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Из пункта 35 Постановления N 10/22 следует, что ответчик по иску об истребовании имущества из незаконного владения приобретателя вправе заявить встречный иск о признании недействительными сделок по отчуждению имущества. В этом случае суду при рассмотрении дела следует иметь в виду правила, установленные статьями 301, 302 Кодекса.

Статьями 301, 302 Гражданского кодекса Российской Федерации при рассмотрении виндикационного иска обеспечивается возможность установления добросовестности приобретения имущества фактическим владельцем (ответчиком) и его надлежащего собственника посредством проверки законности основания приобретения права собственности истцом.

При этом в соответствии со статьями 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 17 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое

имущество и сделок с ним" основанием приобретения права собственности на недвижимое имущество у приобретателя по договору купли-продажи является сам договор купли-продажи. С датой государственной регистрации перехода права в силу статьи 223 Гражданского кодекса Российской Федерации связывается момент возникновения права собственности на имущество у приобретателя по договору.

Согласно статье 166 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей в момент заключения договора купли-продажи от 14.12.2004) требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. В соответствии с пунктом 32 постановления Пленума Верховного Суда РФ N 6, Пленума ВАС РФ N 8 от 01.07.1996 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" Кодекс не исключает возможность предъявления исков о признании недействительной ничтожной сделки, споры по таким требованиям подлежат разрешению судом в общем порядке по заявлению любого заинтересованного лица.

В силу статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации ответчик вправе возразить против истребования имущества из его владения путем представления доказательств возмездного приобретения им имущества у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем он не знал и не должен был знать (добросовестный приобретатель).

Как разъясняется в абзаце 3 пункта 37 Постановления N 10/22 получение имущества в качестве вклада в уставный (складочный) капитал является возмездным приобретением, так как в результате внесения вклада лицо приобретает права участника хозяйственного общества (товарищества).

Из материалов дела следует, что объект - здание автомобильной весовой, об истребовании которого ИП Роговенко Д.П. заявил иск, и объект - автовесы, который был передан по акту приема-передачи от 08.04.2005 в качестве взноса в уставный капитал ООО "Уярское ХПП" его учредителем ООО ПКФ "Хлеб Сибири", являются одним и тем же объектом.

Апелляционным судом установлено, что истребуемый объект является недвижимым имуществом, входившим в единый имущественный комплекс - "производственная база", расположенный по адресу: Россия, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева, дом 6.

Данный имущественный комплекс был приобретен обществом с ограниченной ответственностью Производственно-коммерческая фирма "Хлеб Сибири" на торгах N 4070281083300000149, организованных в рамках реализации арестованного имущества.

Земельный участок под производственной базой по адресу: г. Уяр, ул. Тимирязева, дом 6, изначально был предоставлен государственному Уярскому хлебоприемному предприятию на основании акта А-1 N 566002, выданного 27.02.92.

Постановлением Администрации города Уяра от 28.12.2004 N 589-П (л. д. 184 т. 3) изменен режим земельного участка - право бессрочного пользования государственного предприятия прекращено, земельный участок под производственной базой предоставлен открытому акционерному обществу "Уярское хлебоприемное предприятие" с возложением на него обязанности поставить земельный участок на кадастровый учет.

На основании постановления администрации г. Уяра от 28.12.2004 N 589-П и описания земельного участка б/н от 29.12.2004, поступивших с заявкой о постановке на государственный кадастровый учет от 11.01.2005 N 40/05-5, земельному участку под производственной базой присвоен кадастровый номер 24:40:0250215:145.

В соответствии с постановлением Администрации города Уяра от 07.04.2005 N 122-П (л.д. 200 т. 3) обществу с ограниченной ответственностью Производственно-коммерческая фирма "Хлеб Сибири" предоставлен в аренду земельный участок площадью 5 4531,8 кв. м с кадастровым номером 24:40:250215:0145 по адресу: г. Уяр, ул. Тимирязева, 6 (производственная база).

Таким образом, производственная база, включая спорный объект, и земельный участок, включая земельный участок под спорным объектом, были переданы во владение общества с ограниченной ответственностью Производственно-коммерческая фирма "Хлеб Сибири".

Апелляционный суд полагает, что факт владения ООО ПКФ "Хлеб Сибири" спорным объектом на момент передачи его в уставный капитал ООО "Уярское ХПП" подтвержден материалами дела, предпринимателем Роговенко Д.П. не оспорен.

По акту от 08.04.2005 (л.д. 48 т. 3) ООО ПКФ "Хлеб Сибири" передало в качестве взноса в уставный капитал ООО "Уярское ХПП" здания и оборудование, внесенные в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 25.03.2005, на общую сумму 1 607 800 руб. согласно прилагаемому перечню. В перечень оборудования, передаваемого ООО ПКФ "Хлеб Сибири" в уставный капитал ООО "Уярское ХПП" включены автовесы стоимостью 10 000 рублей.

ООО "Уярское ХПП" фактически владеет зданием автомобильной весовой, что сторонами не оспаривается. Здание автовесовой расположено на земельном участке - охраняемой ответчиком производственной территории ООО "Уярское ХПП".

Доводы Роговенко Д.П. о том, что руководителем ОАО "Уярское ХПП" и ООО "Уярское ХПП" на

момент продажи спорного имущества являлось одно и тоже физическое лицо, осведомленное об отчуждении объекта предпринимателю Роговенко Д.П., отклоняются апелляционным судом, поскольку в ходе судебного заседания было установлено, что договор купли-продажи от 14.12.2004 фактически в указанное время не заключался.

Ответчик является добросовестным владельцем, поскольку ООО ПКФ "Хлеб Сибири" приобрело спорный объект в рамках публичных торгов по реализации арестованного имущества, являлось законным владельцем земельного участка, на котором был расположен спорный объект.

При таких обстоятельствах ООО "Уярское ХПП" в силу статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является заинтересованным лицом в оспаривании основания приобретения ИП Роговенко Д.П. права собственности на здание автомобильной весовой, расположенной по адресу: Россия, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева, дом 6-1/2.

Апелляционный суд поддерживает вывод суда первой инстанции о том, что фактически договор купли-продажи от 14.12.2004 и акт приема-передачи от 14.12.2004 в указанные даты составлены быть не могли (изготовлении этих документов не 14 декабря 2004 года, а позднее, предположительно, в период с 2011 по 2012 годы). Данный вывод обоснованно сделан на основе выявленных судом противоречий.

Так, от имени открытого акционерного общества "Уярское ХПП" представлена печать, содержащая аббревиатуру "РСФСР", вместе с тем в 2004 году у ОАО "Уярское ХПП" уже не было гербовой печати с такой аббревиатурой. Довод Роговенко Д.П. о возможности использования юридическим лицом нескольких печатей, в том числе и печати с использованием советской символики, опровергается материалами дела - оттиск печати на действующем на момент сделки уставе ОАО "Уярское ХПП" (копия Устава имеется в материалах дела) (л.д. 94 т. 2) не соответствует оттиску печати поставленной в договоре (л.д. 115 т. 4).

В представленном истцом договоре неверно указаны данные о продавце - ОАО "Уярское ХПП" - дате его регистрации в качестве юридического лица, его расчетном счете.

В договоре купли-продажи от 14 декабря 2004 года указан кадастровый номер земельного участка 24:40:250215:0145, который на дату подписания договора в государственном кадастре недвижимости отсутствовал. Земельный участок с кадастровым номером 24:40:250215:0145 был поставлен на государственный кадастровый учет 25.01.2005 на основании заявки ОАО "Уярское ХПП" от 11.01.2005. Решение о предоставлении земельного участка в аренду ОАО "Уярское ХПП" с обязанностью юридического лица поставить земельный участок на государственный кадастровый учет было принято администрацией Уярского района 28.12.2004.

Следовательно, в договоре купли-продажи от 14.12.2004 сведения о земельном участке с кадастровым номером 24:40:250215:0145 содержаться не могли.

В оспариваемом договоре купли-продажи от 14.12.2004 объект сделки купли-продажи обозначен как здание, общей площадью 165,6 кв. м, находящееся по адресу: Российская Федерация, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева, дом 6-1/2.

Согласно пункту 2 договора купли-продажи от 14.12.2004 указанное нежилое здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 24:40:250215:0145.

Заозерновское отделение Красноярского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" сообщило, что в отношении объекта: Россия, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева, 6-1/2, проведена лишь первичная инвентаризация.

В инвентарном деле Заозерновского отделения Красноярского филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" имеется архивный документ - договор купли-продажи от 08.09.2008, заключенный между ООО "Торговый дом "Ермак" (продавец) и Роговенко Денисом Петровичем (покупатель) (л.д. 68 т. 4).

Данный документ подтверждает, что договор купли-продажи от 14.12.2004 на 08.09.2008 отсутствовал, либо не повлек переход права собственности к покупателю.

Согласно техническому паспорту на спорное здание от 16.06.2011 (л.д. 59 т. 4), находящемуся в инвентарном деле, здание - автомобильная весовая, расположенное по адресу: Россия, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева, 6-1/2, состоит из литер В, В1, общая площадь здания 106,3 кв. м, в которую входят помещение N 1 площадью 34,6 кв. м, помещение N 2 площадью 21,2 кв. м и помещение N 3 площадью 50,5 кв. м. В разделе XI "Особые отметки" какие-либо записи отсутствуют.

Апелляционный суд соглашается с выводом суда первой инстанции о том, что поскольку первичная инвентаризация спорного объекта проводилась 16.06.2011, стороны не могли указать индивидуализирующие характеристики здания автомобильной весовой в договоре купли-продажи от 14.12.2004 ранее 16.06.2011.

Данные противоречия свидетельствуют о том, что лица, подписавшие договор купли-продажи от 14.12.2004, составили документ о совершении сделки, которую ОАО "Уярское хлебоприемное предприятие" и Роговенко Денис Петрович не совершали.

Кроме того, ИП Роговенко Д.П. не представил в материалы дела доказательства того, что он в период с 14.12.2004 до октября 2011 года фактически владел спорным объектом, а впоследствии здание было

из его фактического владения.

Апелляционный суд отклоняет довод Роговенко Д.П. о том, что наличие у него технического паспорта с отличными от инвентарного дела сведениями об объекте, свидетельствует о том, что у него имелся доступ к объекту для проведения его осмотра с участием специалиста учреждения технической инвентаризации.

Технический паспорт, представленный ИП Роговенко Д.П. (л.д. 20 т. 1), не содержит сведений о фактическом владельце объекта либо о лице, заказавшем проведение инвентаризации.

Доводы заявителя о том, что в качестве третьих лиц не были привлечены ООО ПКФ "Хлеб Сибири" и ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" отклоняются апелляционным судом, поскольку судебный акт по настоящему делу не может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Данные лица не заявляли ходатайств о своем участии в деле в качестве третьих лиц, более того таких ходатайств не поступало и от сторон в первоначальном и встречном иске. Таким образом, у суда не было законных оснований для привлечения этих лиц к участию в деле по соответствующему ходатайству, а поскольку судом не было разрешено вопросов об их правах и обязанностях, то суд и не воспользовался своим правом на привлечение их к участию в деле по собственной инициативе, что не может ставить под сомнение законность и обоснованность судебного акта.

ООО ПКФ "Хлеб Сибири" вышло из состава учредителей ООО "Уярское ХПП", следовательно, каких-либо прав и обязанностей данного лица рассматриваемым гражданским делом затронуто не было. ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" желая войти в данный гражданский спор в качестве третьего лица не изъявило.

С учетом изложенного, зарегистрированное право собственности ИП Роговенко Д.П. на автомобильную весовую, общей площадью 165,6 кв. м, инвентарный номер 04:25:002:001602670:001, кадастровый номер 24-24-32/007/2011-330, расположенную по адресу: Россия, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева, дом 6-1/2, основано на ничтожном правоустанавливающем документе - договоре купли-продажи от 14.12.2004.

Довод о возникновении у истца права собственности на основании договора 08.09.2008 года подлежит отклонению, так как отсутствуют доказательства регистрации права собственности на основании указанной сделки.

Довод истца об отсутствии права собственности на спорный объект у ответчика не может повлиять на правильность принятого решения, поскольку отсутствие права собственности у истца на спорное имущество является достаточным основанием для отказа в удовлетворении требования об истребовании имущества из владения ответчика. В этой связи доводы истца об отсутствии тождества объектов, переданных в качестве взноса в уставный капитал ответчика, и спорного имущества, подлежат отклонению.

При таких обстоятельствах в удовлетворении иска индивидуального предпринимателя Роговенко Д.П. об истребовании из незаконного владения ООО "Уярское ХПП" нежилого здания, состоящего из одного этажа, имеющего общую площадь 165,6 кв. м, расположенного по адресу: Россия, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева, 6-1/2, отказано правомерно.

Встречное исковое заявление ООО "Уярское ХПП" о признании договора купли-продажи недвижимого имущества - автомобильной весовой, общей площадью 165,6 кв. м, инвентарный номер 04:25:002:001602670:001, кадастровый номер 24-24-32/007/2011-330, расположенной по адресу: Россия, Красноярский край, Уярский район, г. Уяр, ул. Тимирязева, дом 6-1/2, от 14.12.2004, заключенного между ОАО "Уярское ХПП" и Роговенко Д.П., недействительным в силу его ничтожности удовлетворено правомерно, поскольку Карабарин А.Н. продал объект, не принадлежащий ему (учитывая, что ОАО "Уярское хлебоприемное предприятие" ликвидировано 26.01.2007, а договор от 14.12.2004 составлен не ранее 2011 года). Исковые требования в этой части правомерно удовлетворены на основании статей 209, 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми только собственник вправе распоряжаться своим имуществом.

Таким образом, по результатам рассмотрения апелляционной жалобы Третий арбитражный апелляционный суд пришел к выводу о том, что решение суда первой инстанции основано на полном и всестороннем исследовании имеющихся в деле доказательств, принято с соблюдением норм материального и процессуального права, в связи с чем, на основании пункта 1 части 1 статьи 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит оставлению без изменения.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьей 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации расходы по оплате государственной пошлины за рассмотрение апелляционной жалобы подлежат отнесению на заявителя.

Руководствуясь статьями 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Третий арбитражный апелляционный суд

постановил:

решение Арбитражного суда Красноярского края от 5 декабря 2013 года по делу N А33-4331/2012 оставить без изменения, а апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Настоящее постановление вступает в законную силу с момента его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев в Федеральный арбитражный суд Восточно-Сибирского округа через арбитражный суд, принявший решение.

Председательствующий
О.В.ПЕТРОВСКАЯ

Судьи
И.Н.БУТИНА
Д.В.ЮДИН