

Арбитражный суд Краснодарского края

Истец: Пейливанян Эмма Андрониковна,
354000, г. Сочи, ул. Севастопольская, д. 17,
кв. 33

Представитель по доверенности
Мартиросян Ашот Степанович
354004, г. Сочи, ул. Транспортная, д. 173
+79184089017, jurnika.sochi@yandex.ru

Ответчик: Прокопчук Евгений Николаевич
г. Сочи, ул. Трунова, д. 16
+79184002021

Третье лицо: ООО «МЕБЕЛЬХОЗТОРГ»
ИНН 2320046199 ОГРН 102230919055
354000, г. Сочи, ул. Пластунская, д. 21

Государственная пошлина: 6000 руб. 00 коп.

Исковое заявление о признании договора уступки прав и обязанностей по договору аренды, договора купли-продажи недействительными

Истец является участником ООО «МЕБЕЛЬХОЗТОРГ» (ИНН 2320046199 ОГРН 102230919055) (далее по тексту – Общество), которое образовано 17 февраля 1995 года по решению учредителей. Истцу принадлежит 7 % долей в уставном капитале Общества.

С момента образования Общества ему принадлежали на праве собственности следующие объекты капитального строительства общей площадью 1697,1 кв.м., в том числе:

1) Литер А, I этаж, комнаты №№ 1,2 общей площадью 148,5 кв.м; Литер А1, цоколь, комната № 1, общей площадью 108,3 кв.м; Литер Б, I этаж, комнаты №№ 1,2 общей площадью 361, кв.м; Литер Г, I этаж, комната № 1, общей площадью 15 кв.м., расположенные по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Пластунская, д. 21;

2) Литер А, I этаж, комната № 1, общей площадью 600,2 кв.м; Литер Б, I этаж, комната № 1, общей площадью 121,6 кв.м.; Литер А, I этаж, комната № 1, общей площадью 342,2 кв.м., расположенные по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Пластунская, д. 200.

Указанные выше объекты капитального строительства принадлежали на праве собственности Общества на основании договора о безвозмездной передаче имущества от 17 февраля 1995 года, что подтверждается

Свидетельством о праве собственности, регистрационный номер 1372-с от 06 декабря 1999 года.

Под указанные выше объекты капитального строительства Обществу были предоставлены на правах долгосрочной аренды, сроком до 01 января 2047 года, земельные участки, расположенные по адресу: г. Сочи, Центральный район, ул. Пластунская, 21 (договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) от 30 марта 1998 г. № 804, кадастровый номер 23:49:0205022:23), и г. Сочи, ул. Пластунская, д. 200 (договор о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) от 30 марта 1998 г. № 804).

Директором Общества является Прокопчук Евгений Николаевич, который также является участником Общества, доля которого в уставного капитале составляет 51 %.

Истец неоднократно обращалась с запросом в адрес директора Общества о предоставлении информации о хозяйственной деятельности Общества. На эти запросы в адрес Истца направлялись сведения о балансовой стоимости имущества Общества и о наличии договоров хозяйственной деятельности Общества.

Тем не менее, из сведений, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, Истец узнала о том, что произведено отчуждение части имущества Общества директору Общества Прокопчук Е.Н.

В связи с этим, на основании ст.ст. 8 и 45 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» Истец 31 октября 2017 года запросила у Общества информацию о состоявшихся сделках.

Согласно сведениям содержащиеся в ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205022:23, принадлежащий ООО «МЕБЕЛЬХОЗТОРГ» на основании договора аренды № 804 от 30 марта 1998 года был разделен на два земельных участка с кадастровыми номерами 23:49:0205022:1005 и 23:49:0205022:1006. Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205022:1005 площадью 1100 кв.м. на основании судебного решения Арбитражного суда Краснодарского края от 09 июня 2011 года по делу № А32-6637/2011 был изъят у Общества в пользу государства, а решением Арбитражного суда Краснодарского края от 09 апреля 2012 года по делу № А32-15288/2011 Обществу выплачена компенсация за изъятый земельный участок в размере 8 181 016,96 рублей.

Земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205022:1006 площадью 673 кв.м. остался на правах долгосрочной аренды у Общества, однако 26 мая 2016 года был зарегистрирован переход права аренды на директора Общества Прокопчук Е.Н., о чем в ЕГРН внесена запись № 23-23/050-23/050/600/2016-3251/3.

01 марта 2016 года был зарегистрирован переход права собственности также на директора Общества Прокопчук Е.Н. на объект капитального строительства – нежилое здание – склад № 4 с кадастровым номером 23:49:0205022:1177 общей площадью 361,3 кв.м, которое ранее

принадлежало Обществу на основании договора безвозмездной передачи от 17 февраля 1995 года.

Истец считает, что сделки по отчуждению земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205022:1006 и нежилого здания – склада № 4 общей площадью 361,3 кв.м с кадастровым номером 23:49:0205022:1177 совершены с нарушением действующего на момент их совершения законодательства, а именно п. 3 ст. 45 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» в редакции ФЗ от 30 декабря 2008 г. № 312-ФЗ, п. 2 ст. 174 ГК РФ и подлежат оспариванию в порядке, предусмотренном п. 6 ст. 45 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» в действующей редакции (ФЗ от 03 июля 2016 г. № 343-ФЗ), так как эти сделки в силу п. 1 ст. 45 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» являются сделками с заинтересованностью и в момент их совершения для этого требовалось одобрение общего собрания участников принятого большинством голосов от общего числа незаинтересованных участников (п. 3 ст. 45 п. 3 ст. 45 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» в редакции ФЗ от 30 декабря 2008 г. № 312-ФЗ).

Перед совершением оспариваемых сделок общее собрание участников Общества не проводилось, участники Общества не были поставлены в известность о сделках, об основных их условиях, в том числе о цене и порядке оплаты.

Согласно абз. 2 п. 6 ст. 45 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, может быть признана недействительной (п. 2 ст. 174 ГК РФ) по иску общества, члена совета директоров (наблюдательного совета) общества или его участников (участника), обладающих не менее чем **одним процентом общего числа голосов участников общества**, если она совершена в ущерб интересам общества и доказано, что другая сторона сделки знала или заведомо должна была знать о том, что сделка являлась для общества сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, и (или) об отсутствии согласия на ее совершение.

Согласно п. 2 ст. 174 ГК РФ сделка, совершенная представителем или действующим от имени юридического лица без доверенности органом юридического лица в ущерб интересам представляемого или интересам юридического лица, может быть признана судом недействительной по иску представляемого или по иску юридического лица, а в случаях, предусмотренных законом, по иску, предъявленному в их интересах иным лицом или иным органом, если другая сторона сделки знала или должна была знать о явном ущербе для представляемого или для юридического лица либо имели место обстоятельства, которые свидетельствовали о сговоре либо об иных совместных действиях представителя или органа юридического лица и другой стороны сделки в ущерб интересам представляемого или интересам юридического лица.

Под явным ущербом в судебной практике понимается совершение сделки **на заведомо и значительно невыгодных условиях**, например, если

предоставление, полученное по сделке, в несколько раз ниже стоимости предоставления, совершенного в пользу контрагента. При этом следует исходить из того, что другая сторона должна была знать о наличии явного ущерба в том случае, если это было бы очевидно для любого участника сделки в момент ее заключения (постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Согласно абз. 4 п. 6 ст. 45 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» ущерб интересам общества в результате совершения сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, **предполагается**, если не доказано иное, при наличии совокупности следующих условий: а) **отсутствует согласие на совершение или последующее одобрение сделки**; б) лицу, обратившемуся с иском о признании сделки недействительной, не была по его требованию предоставлена информация в отношении оспариваемой сделки в соответствии с абз. 1 п. 6 ст. 45 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Из приведенных норм законодательства следует, что оспариваемые сделки являются сделками с заинтересованностью и они совершены с нарушением действующего законодательства, их совершением был нанесен явный ущерб Обществу, следовательно, они подлежат оспариванию, то есть признанию недействительными, в порядке, предусмотренном п. 6 ст. 45 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и п. 2 ст. 174 ГК РФ.

Оспариваемые сделки совершены 01 марта 2016 года (нежилое здание – склад № 4) и 26 мая 2016 года (земельный участок).

Срок давности по признанию сделок недействительными составляет один год. Давностный срок начинает течь со дня когда истец узнал или должен был узнать о нарушенном праве. Ввиду того, что общие собрания участников Общества никогда не проводились, в том числе в период совершения оспариваемых сделок и после них, истец не могла знать о нарушенных правах, следовательно, по настоящему исковому требованию срок исковой давности не истек (Обзор судебной практики ВС РФ № 3/2016, утв. Президиумом ВС РФ от 16 мая 2016 года).

Согласно п. 3 ч. 1 ст. 225.1 АПК РФ споры по искам участников юридического лица о возмещении убытков, причиненных юридическому лицу, **признании недействительными сделок, совершенных юридическим лицом, и (или) применении последствий недействительности таких сделок** являются корпоративными спорами и подлежат рассмотрению в арбитражном суде.

Учитывая изложенное выше, руководствуясь ст.ст. 125, 126, 225.1 и 225.3 АПК РФ, п. 2 ст. 174 и ст. 45 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью»,

ПРОШУ:

Признать договор о переуступке прав и обязанностей по договору аренды земельного участка с кадастровым номером 23:49:0205022:1006 от 26 мая 2016 года недействительным.

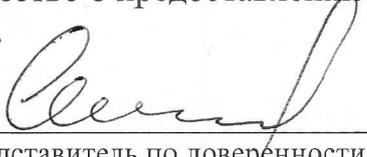
Обязать управление Росреестар по Краснодарскому краю аннулировать запись регистрации № 23-23/050-23/050/600/2016-3251/3 от 26 мая 2016 года и восстановить запись регистрации о праве аренды ООО «МЕБЕЛЬХОЗТОРГ».

Признать договор купли-продажи нежилого здания – склада № 4 с кадастровым номером 23:49:0205022:1177 от 01 марта 2016 года недействительным.

Обязать управление Росреестар по Краснодарскому краю аннулировать запись регистрации № 23-23/050-23/050/601/2015-8089/2 от 01 марта 2016 года и восстановить запись регистрации о праве собственности ООО «МЕБЕЛЬХОЗТОРГ».

Приложение

- 1) квитанция оплаты государственной пошлины;
- 2) документ, подтверждающий отправление искового материала лицам, участвующим в деле;
- 3) выписка из ЕГРЮЛ;
- 4) копия устава юридического лица;
- 5) выписка из ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером 23:49:0205002:1006;
- 6) выписка из ЕГРН на нежилое здание – склад № 4 с кадастровым номером 23:49:0205022:1177;
- 7) копия договора о безвозмездной передаче имущества от 17 февраля 1995 г.;
- 8) копия свидетельства о праве собственности № 1372-с от 06 декабря 1999 г.;
- 9) копия договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) от 30 марта 1998 г. № 804;
- 10) копия договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды (договор аренды) от 30 марта 1998 г. № 805;
- 11) заявление в Общество о предоставлении информации;
- 12) копия доверенности.

«31» октября 2017 года  /А.С. Мартиросян/
представитель по доверенности