



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

344007, г. Ростов-на-Дону, ул. Станиславского, 8а

Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Ростов-на-Дону
7 февраля 2007г.

Дело № А53- 13684/2006-С4-11

31 января 2007 г. –объявлена резолютивная часть решения

Арбитражный суд Ростовской области в составе:
судьи Икряновой Е.А.
при ведении протокола судебного заседания Икряновой Е.А.

рассмотрев в судебном заседании

дело по иску СПК «Колхоз» им. Кирова
к ООО «Агрофирма «Раздолье»

третье лицо: Управление Федеральной регистрационной службы по Ростовской области

о признании недействительным договора купли-продажи №77 от 19.12.2003г.; о применении последствий недействительности ничтожной сделки

при участии:

от истца – представитель Зайцев И.Н. (доверенность от 03.08.2006г.)

от ответчика – представитель Анкушев Д.В. (доверенность от 26.01.2007г.)

от третьего лица – не явился

установил: В судебном заседании рассматривается исковое заявление о признании договора купли-продажи №77 от 19.12.2003г. недействительным в силу его ничтожности; о применении последствий недействительности ничтожной сделки, признав за СПК «Колхоз» им. Кирова право собственности на недвижимое имущество, ранее переданное ООО «Григорьевское» по недействительному договору купли-продажи №77 от 19.12.2003г., а именно: ремонтная мастерская (объект недвижимого имущества) – нежилое здание, общей площадью 1168,5 кв.м., литер А, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с.Григорьевка, ул.Кирова, 51 б, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/223/А:1/10087; объект недвижимого имущества – нежилое здание, общей площадью 236,7 кв.м., Литер Б, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с.Григорьевка, ул.Кирова, 51б, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/223/5:1/10089; объект недвижимого имущества – нежилое здание, общей площадью 103,7 кв.м., Литер В, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с.Григорьевка, ул.Кирова, 51б, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/223/8:1/10090; склад горюче-смазочных материалов (объект недвижимого

имущества) – нежилое здание, общей площадью 23,3 кв.м., литер А, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с.Григорьевка, ул.Советская, 18, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/224/А:1/10082; механизированный ток (объект недвижимого имущества) - нежилое здание, общей площадью 24,1 кв.м., литер А, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, 1 километр на Запад от с.Григорьевка, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/222/А:1/10092; объект недвижимого имущества – нежилое здание, общей площадью 1125,8 кв.м., литер Б, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, 1 километр на запад от с.Григорьевка, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/222/5:1/10093; объект недвижимого имущества – нежилое здание, общей площадью 1059 кв.м., литер В, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, 1 километр на запад от с.Григорьевка, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/222/8:1/10094; бригадный дом (объект недвижимого имущества) – нежилое здание, общей площадью 912/2 кв.м., Литер А, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с.Григорьевка, пер.Центральный, 17б, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/225/А:1/10085

Исковые требования мотивированы тем, что 09.06.2006г. общим собранием СПК (колхоз) им. Кирова принято решение о ликвидации СПК. В распоряжение ликвидационной комиссии был представлен договор купли-продажи имущества №77 от 19.12.2003г. , согласно которому СПК передало ООО «Григорьевское» четыре объекта недвижимого имущества. Истец считает, что данный договор является ничтожной сделкой, как заключенной с нарушением требований ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации». Оспариваемая сделка , является сделкой, в которой присутствует конфликт интересов, однако данный договор заключен без согласия общего собрания членов кооператива , все проданные объекты являются основными средствами кооператива, следовательно, вопросы отчуждения основных средств, также отнесены к исключительной компетенции общего собрания членов кооператива. В связи с изложенным истец просит признать данную сделку недействительной и применить последствия недействительности сделки.

Ответчик исковые требования не признал, заявив, что нарушений требований закона при заключении оспариваемого договора не имеется. В исковом заявлении указано, что все проданные ответчику объекты недвижимого имущества являлись основными средствами истца, участвующими в производственной деятельности в соответствии с требованиями п. 6 ст. 20 ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» вопрос об их отчуждении отнесён к компетенции общего собрания членов кооператива. Как усматривает Истец из текста договора решение о продаже основных средств СПК принято главным бухгалтером и общего собрания по вопросу продажи основных средств не проводилось» - указанные доводы не соответствуют действительности. Истцом не принят во внимание тот факт, что «17» января 2003 года в СПК им. «Кирова» было проведено общее собрание членов СПК (всего членов СПК - 203, присутствовало -151), на котором было принято решение: Вывести из неделимого фонда СПК им. «Кирова»: рем. мастерскую - остаточная стоимость 114 649 рублей, склад ГСМ - остаточная стоимость 2 701 рубль, мех. ток - остаточная стоимость 437 777 рублей. Передать по договору с ООО «Югтранзитсервис-Агро» рем. мастерскую - остаточная стоимость 114 649 рублей, склад ГСМ остаточная стоимость 2 701 рубль, мех. ток - остаточная стоимость 437 777 рублей, незавершённое (производство) строительство - бригадный дом стоимостью 1 994 000 рублей, затраты незавершённого производства в растениеводстве на сумму 4 002 637 рублей, проголосовали «за» - единогласно, что подтверждается выпиской из протокола № 1 общего собрания членов СПК им. «Кирова» от «17» января 2003 года. Таким образом, требования

действующего на момент одобрения сделки законодательства и главы 13 Устава СПК им. «Кирова» были соблюдены в полном объеме. Одобрение сделки в которой присутствует конфликт интересов не требовалось ни ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» от «08» декабря 1995 года № 193-ФЗ (в редакции, существовавшей на момент одобрения сделки), ни Уставом СПК им. «Кирова». Результаты собрания членов СПК им. «Кирова» Истцом не оспариваются.

В судебном заседании в связи с реорганизацией ООО «Григорьевское» в ООО «Агрофирма «Раздолье», что подтверждается уставом ООО «Агрофирма «Раздолье», суд, руководствуясь статьей 48 Арбитражного процессуального кодекса РФ ОПРЕДЕЛИЛ: применить процессуальное правопреемство заменив ответчика ООО «Григорьевское» на ООО «Агрофирма «Раздолье».

Суд, рассмотрев представленные материалы, выслушав объяснения представителей, установил следующее.

Как видно из материалов дела, 19 декабря 2003г. между СПК (колхоз) имени Кирова в лице главного бухгалтера Коноваленко Г.И., действующей на основании доверенности и ООО «Григорьевское» в лице директора Чебитько А.Г. был заключен договор купли-продажи №77, в соответствии с которым истец продал ответчику следующее имущество: : ремонтная мастерская (объект недвижимого имущества) – нежилое здание, общей площадью 1168,5 кв.м., литер А, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с.Григорьевка, ул.Кирова, 51 б, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/223/А:1/10087; объект недвижимого имущества – нежилое здание, общей площадью 236,7 кв.м., Литер Б, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с.Григорьевка, ул.Кирова, 516, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/223/5:1/10089; объект недвижимого имущества – нежилое здание, общей площадью 103,7 кв.м., Литер В, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с.Григорьевка, ул.Кирова, 516, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/223/8:1/10090; склад горюче-смазочных материалов (объект недвижимого имущества) – нежилое здание, общей площадью 23,3 кв.м., литер А, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с.Григорьевка, ул.Советская, 18, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/224/А:1/10082; механизированный ток (объект недвижимого имущества) - нежилое здание, общей площадью 24,1 кв.м., литер А, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, 1 километр на Запад от с.Григорьевка, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/222/А:1/10092; объект недвижимого имущества – нежилое здание, общей площадью 1125,8 кв.м., литер Б, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, 1 километр на запад от с.Григорьевка, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/222/5:1/10093; объект недвижимого имущества – нежилое здание, общей площадью 1059 кв.м., литер В, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, 1 километр на запад от с.Григорьевка, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/222/8:1/10094; бригадный дом (объект недвижимого имущества) – нежилое здание, общей площадью 912/2 кв.м., Литер А, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с.Григорьевка, пер.Центральный, 17б, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/225/А:1/10085 на общую сумму 2549127руб. с учетом НДС.

Доверенность главному бухгалтеру Коноваленко Г.И. на право заключения договора от имени продавца была выдана 18.12.2003г. председателем СПК колхоз имени Кирова Чебитько А.Г.

Как следует из представленных сторонами документов, Чебитько А.Г. являлся на момент совершения сделки одновременно председателем СПК колхоз имени Кирова

(продавца по оспариваемой сделке) и директором ООО «Григорьевское» (покупателя по сделке).

В соответствии со статьей 38 ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» сделки кооператива (в том числе сделки по передаче в аренду земельных участков и основных средств кооператива, по залогу имущества кооператива), стоимость которых в процентах от общей стоимости активов кооператива за вычетом стоимости земельных участков и основных средств кооператива составляет до 10 процентов, совершаются по решению правления кооператива, от 10 до 20 процентов - по совместному решению правления кооператива и наблюдательного совета кооператива, свыше 20 процентов - по решению общего собрания членов кооператива. Сделки кооператива по отчуждению и приобретению земельных участков и основных средств кооператива совершаются в соответствии с пунктом 3 статьи 20 настоящего Федерального закона. Сделка кооператива, второй стороной в которой выступают председатель кооператива или исполнительный директор кооператива, члены правления кооператива или наблюдательного совета кооператива, их супруги и ближайшие родственники либо владельцы пая, размер которого составляет более чем 10 процентов от паевого фонда кооператива, считается сделкой, в которой присутствует конфликт интересов. Такой сделкой признается и сделка, в которой не менее чем 10 процентов членов кооператива или не менее чем 20 процентов ассоциированных членов кооператива по их заявлениям в письменной форме усматривают имущественный интерес указанных лиц, не совпадающий с законными имущественными интересами кооператива. Лица, указанные в пункте 4 настоящей статьи, обязаны довести до сведения общего собрания членов кооператива и ревизионного союза, членом которого является данный кооператив, информацию о: юридических лицах, 10 и более процентами голосующих акций (долей, паев) которых они владеют отдельно либо в совокупности со своим аффилированным лицом или своими аффилированными лицами; юридических лицах, в состав органов управления которых они входят, и крестьянских (фермерских) хозяйствах, членами или главами которых они являются; совершаемых или предполагаемых сделках, о которых им известно и в которых они могут быть заинтересованными лицами. Решения о совершении сделок кооператива, в которых присутствует конфликт интересов, принимаются на совместном заседании правления кооператива и наблюдательного совета кооператива единогласно и утверждаются общим собранием членов кооператива большинством не менее чем две трети голосов. Сделка, в которой присутствует конфликт интересов, может быть совершена при условии соблюдения установленного кооперативом порядка определения рыночной стоимости имущества, являющегося предметом такой сделки, и при условии оглашения на общем собрании членов кооператива заключения ревизионного союза, членом которого является кооператив, о соответствии указанной сделки закону и интересам кооператива, членов кооператива и ассоциированных членов кооператива.

В качестве доказательства соблюдения требований законодательства при заключении спорного договора ответчиком представлена выписка из протокола №1 общего собрания членов СПК (колхоза) имени Кирова от 17.01.2003г., повесткой дня которого явилось рассмотрение вопроса о погашении кредиторской задолженности СПК (колхоз) имени Кирова, выводе из неделимого фонда основных средств – рем.мастерская, мех.ток., склад ГСМ, одобрении передачи по договору с ООО «Югтранзитсервис-Агро» имущества стоимостью 6551764руб. Согласно указанной выписке на собрании принято решение о выводе из неделимого фонда СПК (колхоз) имени Кирова рем.мастерской остаточной стоимостью 114649руб., склада ГСМ остаточной стоимостью 2701руб., мех.тока остаточной стоимостью 437777руб., передать по договору ООО «Югтранзитсервис-Агро» рем.мастерскую остаточной стоимостью 114649руб., склад ГСМ остаточной стоимостью 2701руб., мех.ток

остаточной стоимостью 437777руб., назавершенное строительство – бригадный дом стоимостью 1994000руб., затраты незавершенного производства в растениеводстве на сумму 4002637руб. Впоследствии был представлен протокол общего собрания членов СПК имени Кирова от 17.01.2003г.

Суд, рассмотрев вышеназванную выписку из решения общего собрания, полагает, что данная выписка не может являться доказательством соблюдения СПК (колхоз) имени Кирова требований ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» при заключении договора с ООО «Григорьевское», поскольку решение общего собрания принято не об одобрении оспариваемой сделки, в сделки с другим юридическим лицом.

На момент одобрения сделки с ООО «Югтранзитсервис-Агро» ООО «Григорьевское» еще не было образовано.

Тот факт, что ООО «Югтранзитсервис-Агро» является участником ООО «Григорьевское» не является основанием для вывода о том, указанное решение распространяется и на сделку с ООО «Григорьевское».

Заявление ответчика о том, что поскольку на момент одобрения общим собранием сделки, редакция ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» не предусматривала необходимость одобрения сделок в котором присутствует конфликт интересов, судом отклоняется, поскольку в материалах дела не имеется доказательств одобрения сделки с ООО «Григорьевское» до внесения изменений в статью 38 ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации», а на момент заключения договора с ООО «Григорьевское» уже действовала новая редакция статьи, предусматривающая необходимость решения общего собрания об одобрения сделки в которой присутствует конфликт интересов.

В соответствии со статьей 168 Гражданского кодекса РФ сделка не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Поскольку законом не установлено, что сделка заключенная с нарушением требований статьи 38 ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации» является оспоримой, указанная сделка ничтожна, а следовательно является недействительной согласно статье 166 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии со статьей 167 Гражданского кодекса РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью и недействительна с момента ее совершения. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

Изложенные обстоятельства служат основанием для удовлетворения требований истца в части применения последствий недействительности сделки в части возврата имущества, переданного по договору №77.

Поскольку на момент принятия решения ООО «Григорьевское» реорганизовано в путем присоединения в ООО «Агрофирма «Раздолье», что подтверждается учредительными документами последнего, ООО «Агрофирма «Раздолье» обязана возвратить истцу полученное по договору №77 недвижимое имущество.

Истцом заявлены требования о признании за ним права собственности как применение последствий недействительности сделки, однако, указанное требование носит самостоятельный характер и рассматривается судом как самостоятельное требование.

Поскольку законных оснований для приобретения ООО «Григорьевское» права собственности на спорные объекты недвижимости не имеется, собственником данных объектов является из предыдущий владелец СПК колхоз имени Кирова. Следовательно, исковые требования о признании за СПК имени Кирова права

собственности на указанные в иске объекты недвижимости обоснованны и подлежат удовлетворению.

Руководствуясь статьями 167-170, 171, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Исковые требования удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи №77 заключенный между СПК (колхоз) им. Кирова и ООО «Григорьевское» от 19.12.2003г.

Применить последствия недействительности сделки – договора купли-продажи №77 от 19.12.2003г. , обязав ООО «Агрофирма «Раздолье» возвратить СПК «Колхоз» недвижимое имущество: ремонтная мастерская (объект недвижимого имущества) – нежилое здание, общей площадью 1168,5 кв.м., литер А, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с.Григорьевка, ул.Кирова, 51 б, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/223/А:1/10087; объект недвижимого имущества – нежилое здание, общей площадью 236,7 кв.м., Литер Б, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с.Григорьевка, ул.Кирова, 516, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/223/5:1/10089; объект недвижимого имущества – нежилое здание, общей площадью 103,7 кв.м., Литер В, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с.Григорьевка, ул.Кирова, 516, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/223/8:1/10090; склад горюче-смазочных материалов (объект недвижимого имущества) – нежилое здание, общей площадью 23,3 кв.м., литер А, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с.Григорьевка, ул.Советская, 18, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/224/А:1/10082; механизированный ток (объект недвижимого имущества) - нежилое здание, общей площадью 24,1 кв.м., литер А, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, 1 километр на Запад от с.Григорьевка, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/222/А:1/10092; объект недвижимого имущества – нежилое здание, общей площадью 1125,8 кв.м., литер Б, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, 1 километр на запад от с.Григорьевка, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/222/5:1/10093; объект недвижимого имущества – нежилое здание, общей площадью 1059 кв.м., литер В, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, 1 километр на запад от с.Григорьевка, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/222/8:1/10094; бригадный дом (объект недвижимого имущества) – нежилое здание, общей площадью 912/2 кв.м., Литер А, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с.Григорьевка, пер.Центральный, 17б, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/225/А:1/10085

Признать за СПК «Колхоз» им. Кирова право собственности на недвижимое имущество, а именно: ремонтная мастерская (объект недвижимого имущества) – нежилое здание, общей площадью 1168,5 кв.м., литер А, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с.Григорьевка, ул.Кирова, 51 б, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/223/А:1/10087; объект недвижимого имущества – нежилое здание, общей площадью 236,7 кв.м., Литер Б, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с.Григорьевка, ул.Кирова, 516, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/223/5:1/10089; объект недвижимого имущества – нежилое здание, общей площадью 103,7 кв.м., Литер В, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район,

с.Григорьевка, ул.Кирова, 516, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/223/8:1/10090; склад горюче-смазочных материалов (объект недвижимого имущества) – нежилое здание, общей площадью 23,3 кв.м., литер А, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с.Григорьевка, ул.Советская, 18, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/224/А:1/10082; механизированный ток (объект недвижимого имущества) - нежилое здание, общей площадью 24,1 кв.м., литер А, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, 1 километр на Запад от с.Григорьевка, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/222/А:1/10092; объект недвижимого имущества – нежилое здание, общей площадью 1125,8 кв.м., литер Б, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, 1 километр на запад от с.Григорьевка, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/222/5:1/10093; объект недвижимого имущества – нежилое здание, общей площадью 1059 кв.м., литер В, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, 1 километр на запад от с.Григорьевка, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/222/8:1/10094; бригадный дом (объект недвижимого имущества) – нежилое здание, общей площадью 912/2 кв.м., Литер А, адрес объекта: 346966, Ростовская область, Матвеево-Курганский район, с.Григорьевка, пер.Центральный, 176, кадастровый (условный) номер 61:21:00 00 00:00:21/225/А:1/10085.

Взыскать с ООО «Агрофирма «Раздолье» в доход федерального бюджета РФ 4000руб. госпошлины.

На решение может быть подана апелляционная жалоба в апелляционную инстанцию Арбитражного суда Ростовской области .

Судья

Е.А. Икрянова