



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Октябрьской революции, 63а, тел. (347) 272-13-89, факс (347) 272-27-40, e-mail: sud@ufanet.ru, сайт www.ufa.arbitr.ru

### Именем Российской Федерации РЕШЕНИЕ

г. Уфа Дело № А07-0000/0000 - Г-ШЗФ/ШЭТ

06 марта 0000

Резолютивная часть решения объявлена 04.03.0000

Полный текст решения изготовлен 06.03.0000

Судья Арбитражного суда Республики Башкортостан Э.Т. Шарафуллина, при ведении протокола судебного заседания судьей лично рассмотрела в судебном заседании исковое заявление (заявление)

0000 к ООО «0000» о признании сделки купли-продажи объектов недвижимости – административное здание, площадью 494,2 кв.м., гараж площадью 863,4 кв.м., расположенных по адресу: г. 00000000000, 74А, между ООО «0000» и ООО «00000» недействительной,

при участии в заседании:

от истца – 0000000 паспорт, 00000 паспорт, дов. № б/н от 11.07.00 г.,

от ответчика – представитель не явился, ходатайствует о рассмотрении иска в его отсутствие,

от ООО «00000» - 00000 дов. № б/н от 6.06.0000 года,

от третьего лица - представитель не явился, ходатайствует о рассмотрении иска в его отсутствие,

00000, являясь участником Общества с ограниченной ответственностью «0000», обратился в Арбитражный суд Республики Башкортостан с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «0000» (далее по тексту решения – ООО «000») о признании сделки купли-продажи объектов недвижимости – административное здание, площадью 494,2 кв.м., гараж площадью 863,4 кв.м., расположенных по адресу: г. 000000000, 74А, между ООО «0000» и ООО «00000» недействительной.

Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 17.06.0000 года в качестве ответчика привлечено Общество с ограниченной ответственностью «0000с» (далее по тексту решения – ООО «0000»).

В ходе судебного разбирательства истцом в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уточнены исковые требования. Истец просил признать недействительной сделку купли-продажи объектов недвижимости – административного здания площадью 494,2 кв.м. и гаража площадью 863,4 кв.м., расположенных по адресу: г. 0000000000, 74А, заключенной между ООО «0000» и ООО «0000» и применить последствия ее недействительности, обязав каждую сторону по сделке вернуть другой все полученное по сделке:

ООО «0000» перечислить денежные средства в размере 0000 руб. на счет ООО «0000»; ООО «0000» передать по акту приема-передачи ООО «0000» недвижимое имущество административное здание площадью 494,2 кв.м. и гараж площадью 863,4 кв.м., расположенные по адресу: г. 0000000000, 74А.

Уточнение иска судом рассмотрено и принято на основании ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 22.07.0000 года в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 22.09.0000 года решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Постановлением Федерального Арбитражного суда Уральского округа от 20.11.0000 года решение суда первой инстанции и постановление апелляционной инстанции отменены, дело передано на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Башкортостан.

При новом рассмотрении в суде первой инстанции истец поддерживает исковые требования в полном объеме, просит иск удовлетворить.

Определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 23.01.0000 года в качестве третьего лица по делу, не заявляющего самостоятельных требований, привлечена 000000. (л.д. 32 том 3).

Исследовав представленные доказательства, выслушав доводы представителей истца, ответчика, суд

#### **УСТАНОВИЛ:**

Предметом иска истцом (участником ООО «0000» с долей в размере 45%) определено требование о признании недействительной сделки купли-продажи объектов недвижимости – административного здания площадью 494,2 кв.м. и гаража площадью 863,4 кв.м., расположенных по адресу: г. 0000000000, 74А, заключенной между ООО «0000» и ООО «0000», и применении последствий ее недействительности, обязав каждую сторону по сделке вернуть другой все полученное по сделке:

ООО «0000» перечислить денежные средства в размере 0000 руб. на счет ООО «0000»;

ООО «0000» передать по акту приема-передачи ООО «0000» недвижимое имущество административное здание площадью 494,2 кв.м. и гараж площадью 863,4 кв.м., расположенные по адресу: г. 00000000000000, 74А.

Как усматривается из материалов дела, 24 марта 0000 года проведено общее собрание участников ООО «0000» на повестку дня которого вынесен один вопрос

об одобрении сделки по продаже объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. 0000000000000000, 74а (л.д. 97 том 1).

Участниками ООО «0000» являются два физических лица: 00000 с долей в уставном капитале 55%, 000000 с долей в уставном капитале 45% (л.д. 60, 68, 90 том 1).

На указанном собрании присутствовал один из участников Общества – 00000  
Принято решение об одобрении сделки по реализации объектов недвижимости, принадлежащих ООО «0000» на праве собственности, - административного здания площадью 494,2 кв.м.м по адресу: г. 00000000000, 74а, гаража, площадью 863,4 кв.м. по адресу: г. 000000000000000, 74а.

Истец, ссылаясь на то, что он как участник Общества не был извещен об оспариваемой сделке, согласия на ее совершение не давал, данная сделка, являющаяся крупной в нарушение п.3 ст. 46 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» совершена без одобрения общего собрания участников Общества «0000», обратился в арбитражный суд с иском.

Первоначально рассматривая исковые требования, суд первой инстанции и суд апелляционной инстанции пришли к выводу о том, что истцом не представлено доказательств наличия для него неблагоприятных последствий имущественного характера в результате совершения крупной сделки, а также нарушения его неимущественных прав. Требования о порядке уведомления участника о предстоящем собрании суды признали соблюденными.

Отменяя указанные судебные акты, суд кассационной инстанции указал, что судами при рассмотрении дела вопрос о наличии доказательств своевременного ознакомления участника общества 0000 с измененной повесткой дня не исследовался. Более того, вывод судов об отсутствии у истца неблагоприятных последствий в результате совершения сделки основан на недостаточно полном исследованных и установленных обстоятельствах дела.

В соответствии с п. 1 ст. 46 Федерального закона от 08.02.1998 N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» крупной сделкой является сделка или несколько взаимосвязанных сделок, связанных с приобретением, отчуждением или возможностью отчуждения обществом прямо либо косвенно имущества, стоимость которого составляет более двадцати пяти процентов стоимости имущества общества, определенной на основании данных бухгалтерской отчетности за последний отчетный период, предшествующий дню принятия решения о совершении таких сделок, если уставом общества не предусмотрен более высокий размер крупной сделки. При этом крупными сделками не признаются сделки, совершаемые в процессе обычной хозяйственной деятельности общества.

Решение о совершении крупной сделки принимается общим собранием участников общества (ч.3 ст. 46 Закона).

Между сторонами нет спора по факту признания оспариваемой сделки крупной (л.д. 135, 139).

Как усматривается из материалов дела, истец был уведомлен о назначении внеочередного общего собрания участников Общества «0000» на 24 марта 0000года (л.д. 98, 99, 100 том 1).

Однако в уведомлении указана следующая повестка дня: Утверждение цены продажи объектов недвижимости, принадлежащих на праве собственности ООО «0000», расположенных по адресу: г. 000000000000000, 74а (л.д. 99 том 1).

В протоколе общего собрания повестка дня определена как: Об одобрении сделки по продаже объектов недвижимости, расположенные по адресу: г. 00000000, 74а (л.д. 97 том 1).

Материалы дела не содержат доказательств уведомления истца о созыве и проведении общего собрания участников Общества «0000» с повесткой дня, отраженной непосредственно в самом протоколе от 24 марта 0000 года.

Обществом «0000» не доказано соблюдение положений ст. 36 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», п.15.22 Устава ООО «0000» (л.д. 78 том 1). По смыслу п.5 ст. 36 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» при нарушении установленного порядка созыва общего собрания такое собрание признается правомочным, если в нем участвуют все участники Общества.

Доказательств участия истца в собрании от 24.03.0000 года материалы дела не содержат. Сторонами по делу не оспаривается неучастие истца в собрании от 24.03.0000 года.

В силу ст. 8 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью» участники общества вправе участвовать в управлении делами общества, получать информацию о деятельности общества.

Не уведомление участника о созыве общего собрания с соответствующей повесткой дня является существенным нарушением требований, установленных указанным Федеральным законом, поскольку нарушает предоставленное нормой ст. 8 указанного Закона права участников на управление делами общества.

При таких обстоятельствах указанное собрание от 24.03.0000 года не может быть признано легитимным для принятия каких-либо решений (см. также постановление Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.1999 года № 90/14 «О некоторых вопросах применения Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»).

Обстоятельства в части признания решения не имеющим юридической силы является основанием для признания недействительной крупной сделки – сделки по отчуждению объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. 00000000, 74а (п.5 ст. 46 Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью»).

Согласно ст. 12 Гражданского кодекса Российской Федерации одним из способов защиты нарушенного права являются признание оспоримой сделки недействительной и применении последствий ее недействительности. В соответствии со ст. 4 (пунктом 1) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Условием признания недействительной крупной сделки является наступление неблагоприятных последствий для общества или его участника. Доказательства отсутствия таких последствий представляются ответчиком. Истец должен доказать нарушение своих прав и законных интересов оспариваемой сделкой.

При установлении арбитражным судом убыточности для общества крупной сделки следует исходить из того, что права и законные интересы участника, являющегося истцом, нарушены, если не будет доказано иное.

Истец в судебном заседании пояснил, что спорное имущество является единственным крупным активом общества, в решении общего собрания от

24.03.0000 года выкупная цена определена в размере 0000 руб., когда согласно отчету № 217/07 стоимость недвижимого имущества составила 0000 руб. Прибыль, получаемая после продажи данного актива, должна быть распределена в соответствии с долями в обществе. Продажа единственного актива общества по заниженной цене принесла, как указывает истец, убытки и Обществу, и истцу. Действительно, как усматривается из материалов дела, 19 октября 0000 года проведено общее собрание участников ООО «0000», в соответствии с которым участники решили выставить на продажу объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. 000000000000, 74А, принадлежащих ООО «0000» на праве собственности. Условия продажи определить и согласовать после проведения оценки недвижимого имущества и утвердить на следующем собрании участников общества (л.д. 17 том 2).

Согласно отчету № 217/07 от 29.10.0000 года рыночная стоимость спорных объектов недвижимости определена в размере 00000 руб.

Более того, как указал в судебном заседании истец, директор Общества 0000 также присутствовал при проведении оценки, что подтверждается приложенными к отчету фотографиями (оригинал отчета обозревался в с/з).

В связи с чем рыночная стоимость отчуждаемых объектов определена по отчету 0000 года (л.д. 42 том 2), учитывая вышеуказанные обстоятельства, ответчиком в процессе рассмотрения спора не обосновано.

Очевидно, что отчуждение имущества по реально заниженной стоимости без соблюдения порядка проведения собрания по одобрению крупной сделки влечет нарушение законных прав и интересов участников Общества, является убыточной для Общества сделкой. Обратное Обществом «0000» не доказано.

Однако у суда первой инстанции отсутствуют основания для применения последствий недействительности ничтожной сделки, поскольку в настоящем собственником спорного имущества является гр. 0000000.

Как установлено в процессе рассмотрения спора, 31.10.0000 года между ООО «0000» (продавец) и 000000 (покупатель) оформлен договор, в соответствии с п.1.1. которого продавец продает, а покупатель приобретает в собственность на условиях настоящего договора недвижимое имущество со всеми внешними и внутренними коммуникациями в следующем составе:

- нежилое строение – административное здание,
- нежилое строение – гараж, расположенные по адресу: г. 0000000000000, 74а (л.д. 3 том 3, свидетельства о праве собственности – л.д. 43-44 том 3).

Пунктом 2 ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Общим последствием недействительности сделки в соответствии с указанной нормой является двусторонняя реституция (восстановление прежнего состояния), что в данном случае невозможно ввиду отчуждения имущества. Проведение односторонней реституции противоречит требованиям п. 2 ст. 167 Гражданского кодекса Российской Федерации, что действующим законодательством не предусмотрено. Суд не находит оснований в применении односторонней реституции. Учитывая отчуждение в настоящем спорного имущества (здания,

гаража) 3-ему лицу отсутствуют основания для применения двусторонней реституции ввиду невозможности осуществления данных действий.

При таких основаниях, исковые требования подлежат частичному удовлетворению. Расходы по госпошлине по иску в порядке ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации следует возложить на ответчиков в части признания сделки недействительной.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

**РЕШИЛ:**

Исковые требования 00000 – удовлетворить частично.

Признать сделку купли-продажи объектов недвижимости – административного здания площадью 494,2 кв.м. и гаража площадью 863,4 кв.м., расположенных по адресу: г. 0000000000, 74А, заключенной между ООО «00000» и ООО «00000» от 24.03.0000 года, - недействительной.

В остальной части требований отказать.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «0000», ООО «0000» в пользу 00000 расходы по госпошлине по иску в сумме 0000 руб.

Исполнительный лист выдать после вступления решения в силу.

Решение вступает в силу по истечении месяца с момента его принятия.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в соответствии со ст. 257-260 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в течении месяца со дня принятия решения (изготовления его в полном объеме), а также в порядке кассационного производства в Федеральный Арбитражный суд Уральского округа в соответствии со ст. 273-277 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в течении двух месяцев со дня его вступления в законную силу через Арбитражный суд Республики Башкортостан.

Информацию о времени, месте и результатах рассмотрения апелляционной или кассационной жалобы можно получить соответственно на Интернет-сайтах

Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда [www.18aac.ru](http://www.18aac.ru) или

Федерального арбитражного суда Уральского округа [www.fasuo.arbitr.ru](http://www.fasuo.arbitr.ru).

Судья Э.Т. Шарафулина