



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПРИМОРСКОГО КРАЯ  
690990, г. Владивосток, ул. Светланская, 54

Именем Российской Федерации  
**РЕШЕНИЕ**

г. Владивосток  
05 декабря 2007 года

Дело № А51-12149/2005 2-278

Резолютивная часть решения объявлена 28.11.2007 года. Полный текст решения изготовлен 05.12.2007 года

Арбитражный суд Приморского края в составе судьи Т.В.Нинюк  
при ведении протокола судебного заседания судьей Т.В.Нинюк

рассмотрев в судебном заседании дело по иску

ТСЖ «Давыдовское»

к ООО ПКК «Спеко и Ко»

ОАО «Приморгеология»

третьи лица: УФРС

Руднев А.Г.

ОАО «Приморгражданпроект»

Управление муниципального имущества, градостроительства и архитектуры  
Владивостока

о признании договора недействительным

при участии в заседании:

от истца: адв. Шевченко А.Я., председатель управления Кадкина О.  
выписка из протокола № 23 от 24.12.05 г.

от ответчика ООО ПКК «Спеко и Ко» – Семенова А.В.

от Руднева А.Г. – лично Руднев А.Г., пр. Малиновский К.Ю.

от ОАО «Приморгеология» не явились, извещены надлежащим образом.

от ОАО «Приморгражданпроект» - не явились по неизвестной причине

от УФРС, УМИГА - не явились, ходатайства о рассмотрении в их отсутствии

установил: Товарищество собственников жилья «Давыдовское» (далее  
ТСЖ «Давыдовское») обратилось с иском заявлением к обществу  
ограниченной ответственностью производственно-коммерческая компания  
«Спеко и Ко» (далее – ООО «ПКК «Спеко и Ко»), федеральное  
государственному унитарному геологическому предприятию «Приморск  
поисково-съёмочная экспедиция» (далее - ФГУП «Приморская ПСЭ») с

обязании ООО ПКК «Спеко и Ко» вернуть нежилые помещения в жилом доме по ул. Давыдова, 35 общей площадью 370 кв.м и о прекращении права собственности на нежилые помещения в жилом доме по ул. Давыдова, 35 общей площадью 267,2 кв.м.

Определением Арбитражного суда Приморского края от 31.08.2005 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Главное управление Федеральной регистрационной службы по Приморскому краю (далее – ГУ Росрегистрации по ПК).

Определением Арбитражного суда Приморского края от 07.04.2007 года производство по делу было прекращено.

Постановлением ФАС ДВО от 07.12.2006 года № Ф03-А 51/06-1/4630 определение арбитражного суда от 17.04.06 г. и постановление апелляционной инстанции арбитражного суда от 25.08.06 г. по делу № А51-12149/2005 2-278 отменены, дело направлено на новое рассмотрение в первую инстанцию Арбитражного суда Приморского края.

Определением суда от 31.01.07 г. удовлетворено ходатайство Руднева А.Г. о привлечении к участию в деле в качестве третьего лица без самостоятельных требований.

Истец заявил ходатайство об изменении предмета иска: признать недействительным (ничтожным) и не порождающим правовых последствий договор № 130 А/21 от 24 сентября 2001 года, заключенный между ФГУП «Приморская ПСЭ», ООО «Спеко и Ко» и ТСЖ «Давыдовское» о передаче нежилых помещений в жилом доме по ул. Давыдова, 35 г. Владивостока, общей площадью 267,2 кв.м., вернуть стороны в первоначальное положение: обязать ООО «Спеко и Ко» вернуть ТСЖ «Давыдовское» нежилое помещение общей площадью 267,2 кв.м., расположенное по ул. Давыдова, 35 г. Владивостока.

Суд в порядке статьи 49 АПК РФ ходатайство удовлетворил.

Определением Арбитражного суда Приморского края от 14 мая 2007 года к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены ОАО «Приморгражданпроект», Управление муниципального имущества, градостроительства и архитектуры г. Владивостока.

Определением арбитражного суда от 10.10.2007 года ответчик ФГУП «Приморская ПСЭ» заменен правопреемником ОАО «Приморгеология».

Ответчик ОАО «Приморгеология» в судебное заседание не явилось по неизвестной причине.

Третье лицо: ОАО «Приморгражданпроект» извещено, не явилось по неизвестной причине.

УФРС, УМИГА заявили ходатайства о рассмотрении дела в отсутствие своих представителей.

Суд, руководствуясь ст. 156 АПК РФ рассматривает иски в отсутствие указанных лиц.

Истец настаивает на удовлетворении требований, ссылаясь на ничтожность договора, поскольку отсутствует предмет договора, не определены признаки передаваемых площадей, считает что данный договор является договором купли-продажи. Переданные площади являются местами общего пользования и общим имуществом товарищей собственников жилья и без их согласования не подлежали отчуждению, председатель ТСЖ превысил свои полномочия.

Ответчик ООО «Спеко и Ко» требования не признал, ссылаясь на то, что спорный договор не является сделкой, поскольку на основании его не возникли права и обязанности, не может быть отнесен к договору купли-продажи. Данным договором были распределены площади в счет взаиморасчетов ФГУП Приморская ПСЭ за выполненные строительные работы. В связи с замечанием пожарной службы была произведена корректировка проекта, корректировка утверждена надлежащим образом, акт ввода в эксплуатацию подтверждает принятие и соответствие объекта в том числе спорных помещений требованиям СНиПов. *Замечание Пожарников*

Доводы истца о превышении полномочий председателем говорит об оспоримости сделки, срок давности по данным требованиям составляет 1 год, пропущен.

Кроме того, ответчик не обладает спорными помещениями, так как был заключен договор купли-продажи с Рудневым А.Г., переход права собственности зарегистрирован.

Срок исковой давности о признании сделки ничтожной и применении последствий, предусмотренным ст. 181 ГК РФ пропущен, начало течения определено началом исполнения в данном случае с 24.09.01 то есть с момента подписания.

Третье лицо Руднев А.Г. поддерживает доводы ответчика ООО «Спеко и Ко», пояснил, что является собственником, право собственности зарегистрировано. Считает также, что истец пропустил срок исковой давности.

Согласно письма председателя ТСЖ данные площади не являются местами общего пользования.

Ответчик ОАО Приморгеология, третьи лица – ОАО Приморгражданпроект, УМИГА письменных отзывов не представили.

Третье лицо – УФРС в письменном отзыве пояснило, 28.11.02 была произведена государственная регистрация права собственности ООО Спеко и КО на 370 кв.м. общей площади, основанием для регистрации послужили договор строительства жилого дома от 23.04.96 г., дополнительное соглашение от 21.06.1999 г., договор от 24.09.01 № 130А/21 согласно которому ООО Спеко выделяется дополнительно 370 кв.м нежилой площади, данный договор был подписан председателем ТСЖ.

Кроме того было представлено письмо председателя ТСЖ о том, что помещения не входят в места общего пользования.

Оснований для отказа в регистрации права не было. 05.05.06 зарегистрирован переход права собственности на спорные помещения Руднева А.Г.

Истец на заявление ответчика о пропуске срока исковой давности возражает, ссылаясь на то, что помещения до сих пор не передавались. Исполнение сделки началось с госрегистрации права ООО Спеко 28.11.02, то есть срок исковой давности не пропущен, так как иск подан в августе 2005 года.

Заслушав доводы сторон, третьих лиц, исследовав материалы дела, суд считает исковые требования частично обоснованными и частично подлежащими удовлетворению в силу следующего:

В соответствии со ст. 153 ГК РФ, сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение и прекращение гражданских прав и обязанностей.

Из материалов дела следует, что между Государственным предприятием Приморская поисковая экспедиция и (правопреемник ОАО Приморгеология ООО Спеко 23.04.1996 был заключен договор № 1 о строительстве жилого дома по ул. Давыдова г. Владивосток в соответствии с п. 1.2 которого за выполненные ранее строительно-монтажные работы и вложенные в строительство жилого дома денежные и материальные средства «Экспедиция» получает от Спеко 3414 кв.м. общей жилой площади.

Дополнительным соглашением от 21.06.1999 № 1/40-99 стороны в п.1.2 подтвердили ранее принятые условия.

Таким образом стороны в указанных договорах определяли свои обязательства относительно только жилой площади.

Из имеющихся в материалах дела документов следует, что в долевом строительстве данного дома участвовали и иные дольщики, в договорах которых определялась также только жилая площадь квартир.

Из утвержденного проекта строительства жилого дома следует, что были запроектированы и фактически построены, поскольку корректировка проекта была произведена ООО Спеко в сентябре 2001 г. без указания даты, акт ввода в эксплуатацию дома зарегистрирован в ГАСН 28.09.01 г., на каждом этаже хозяйственные кладовые (на каждую квартиру) для хранения овощей (т.1 л.д.89).

Из нежилых помещений, предназначенных для осуществления иной, не связанной с проживанием функцией, а так же осуществления какой либо предпринимательской деятельности запроектирован только встроенно-пристроенный магазин.

В соответствии со ст. 290 ГК РФ, собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры. Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Аналогичный перечень долевой собственности собственника многоквартирного дома содержится в статье 7 ФЗ «О товариществе собственников жилья».

24 сентября 2004 между ФГУТП «Приморская ПСЭ», ООО «Спеко» и ТСЖ был заключен договор № 130А/21 в соответствии с которым ООО Спеко дополнительно выделяется 370 кв.м. нежилой площади в жилом доме по ул. Давыдова в г. Владивостоке.

Описаний расположения, местонахождения в жилом доме данных помещений договор не содержит.

Суд считает, что данный договор является сделкой, поскольку на основании него у ООО Спеко возникло право на данные площади, которое 28 ноября 2002 года было зарегистрировано в количестве 267,2 кв.м., о чем выдано свидетельство 25-АА № 237859.

24 августа 2001 года было зарегистрировано товарищество собственников жилья «Давыдовское», о чем выдано свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 25 АА № 001428.

Из протокола собрания учредителей от 01.08.2001 года, которым принято решение о создании ТСЖ и утвержден Устав, учредителем данного ТСЖ является ООО ПКК «Спеко и Ко», данным учредителем назначен и председатель правления ТСЖ – Муратов Р.А.

В соответствии со ст. 291 ГК РФ, собственники квартир для обеспечения эксплуатации многоквартирного дома, пользование квартирами и их общим имуществом образуют товарищества собственников квартир (жилья).

Товарищество собственников жилья является некоммерческой организацией, создаваемой и действующей в соответствии с законом о товариществе собственников жилья.

В силу ст. 1 ФЗ «О товариществах собственников жилья», утратившего силу с 01.03.05 г., товарищество является некоммерческой организацией, формой объединения домовладельцев для совместного управления и обеспечения эксплуатации комплекса недвижимого имущества в кондоминиуме, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

Жилой дом как объект недвижимого имущества был введен в эксплуатацию 28.09.2001 г.

Распределение долей между участниками долевого строительства произведено соглашением от 25.10.01 г., приказом № 80П от 25.10.01.

Указанные документы свидетельствуют о том, что ООО Спеко являясь единственным учредителем ТСЖ, зарегистрировало ТСЖ до фактического определения своей доли в строительстве дома в целях незаконного (в нарушение ст. 209, 290 ГК РФ) приобретения в свою собственность дополнительных нежилых помещений в то время, когда выступило одним из застройщиков жилых помещений.

Для приобретения данных помещений была произведена корректировка проекта в сентябре 2001 года уже построенного дома.

(9)

В акт ввода в эксплуатацию, утвержденного ГАСН 28.08.01 внесены дописки «нежилые помещения по лестничной клетке по проекту 370 кв. фактически 367 кв.м.» без указания даты внесения данных дописок.

Результатом данных действий явился спорный договор № 130А/21 24.09.01 в соответствии с которым ООО Спеко приобрело 370 кв.м. нежилой площади.

Согласно ст. 168 ГК РФ сделка несоответствующая требованиям закона ничтожна.

Данный договор не соответствует ст. 209 ГК РФ, ст. 289 ГК РФ, поскольку на момент его совершения ни ООО Спеко, ни ТСЖ в лице ООО Спеко, ФГУП «Приморская ПСЭ» не могли принадлежать права собственности на нежилые помещения жилого дома, поскольку дольщиками были не только две организации.

Договор не соответствует и ст. 290 ГК РФ, поскольку данные помещения проектировались и построены как общее имущество собственников жилья.

Анализ действий и воли сторон из материалов дела свидетельствуют о притворности данной сделки, которая совершена с целью прикрыть отчуждение и приобретение в собственность ООО Спеко общего имущества собственников квартир и в силу ст. 170 ГК РФ также является ничтожной.

Суд считает заявление ответчика ООО Спеко о пропуске срока исковой давности необоснованным.

Согласно внесенным изменениям в ст. 181 ГК РФ срок исковой давности по требованию о применении последствий недействительности ничтожной сделки составляет три года течение срока исковой давности по указанному требованию, начинается со дня, когда началось исполнение этой сделки.

В договоре № 130 А/21 от 24.09.01 не содержится условий, определяющих признаки нежилых помещений, их распределение на этажах в подъездах и т.д.

Акт приема передачи с описанием помещений, переданных в исполнение договора не составлялся.

Собственники квартир после ввода дома в эксплуатацию и распределения долей, которые фактически являются членами ТСЖ, данный договор подписывали.

Св. Деметроне 29.05.2002  
А51-12149/2005

Таким образом, исполнение данного договора началось в момент государственной регистрации права за ООО Спеко 28.11.02.

Исковое заявление поступило в арбитражный суд 08.08.2005 года, т.е. в пределах установленного срока исковой давности.

Доводы о том, что ТСЖ не является надлежащим истцом, судом принимаются как несоответствующие п. 2.1 Устава ТСЖ, ст. 291 ГК РФ, п. ст. 138 Жилищного кодекса РФ.

На основании вышеизложенного, требования истца о признании договора недействительным в силу ничтожности, обоснованы и подлежат удовлетворению в целом, а не относительно зарегистрированной за ООО Спеко площади.

Требование о применении последствий в виде передачи ТСЖ помеще площадью 267,2 кв.м. не подлежат удовлетворению, поскольку согласно п. 1. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке.

На момент рассмотрения дела спорные помещения были проданы « Спеко гр. Рудневу А.Г. по договору купли-продажи от 24.04.06 г., переход в собственности зарегистрирован 05.05.2006 г., то есть ответчик не владеет спорными помещениями в связи с чем применение заявленных последствий невозможно.

Судебные расходы, включая расходы на представителя в размере 1. рублей согласно ст. 110 АПК РФ относятся на ответчиков по 50 % на каждого.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 110, 156, 167 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Признать недействительным (ничтожным) договор № 130А/21 от 24.09 г., заключенный между ФГУП Приморская ПСЭ, ООО ПКК Спеко и Товариществом собственников жилья.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с ООО Спеко и Ко в пользу ТСЖ Давыдовское 6000 рубл. нх 1000 рублей госпошлины по иску, 5000 рублей расходы на представит



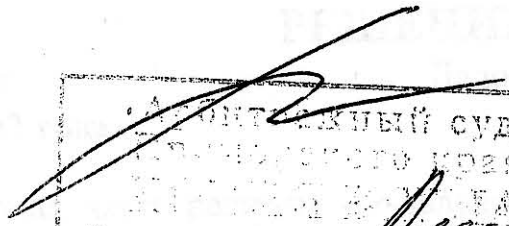
Взыскать с ОАО Приморгеология в пользу ТСЖ Давыдовское 6000 рублей, из них 1000 рублей госпошлина по иску, 5000 рублей расходы на представителя.

Выдать исполнительные листы после вступления решения в законную силу.

Решение может быть обжаловано в течение месяца со дня принятия в апелляционную инстанцию Арбитражного суда Приморского края.

Судья

Нинюк Т.В.


  
 АРБИТРАЖНЫЙ СУД
   
 ПРИМОРСКОГО КРАЯ
   
 5 (Мяси) Л.
   
