

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**РЕШЕНИЕ****Именем Российской Федерации**

г. Москва

Дело № А40-165123/16

19 декабря 2016 г.

10-1401

Решение объявлено 12 декабря 2016 года

В полном объеме решение изготовлено 19 декабря 2016 года

Арбитражный суд в составе председательствующего Пуловой Л.В., членов суда:  
единолично, при ведении протокола секретарем Арутюнян Е.Г.,  
рассмотрев дело по иску ООО "Х

ИП

к ООО "Б

АО

третье лицо: Управление Росреестра по Москве

о признании сделки недействительной

с участием в судебном заседании:

от истца: Сафронов Я.Э. по дов. №б/н от 18.07.2016г., по дов. №б/н от 16.03.2016г.,

от ответчиков: не явился, извещен,

от третьего лица: не явился, извещен,

**УСТАНОВИЛ:**

Иск заявлен о признании сделки – договора залога недвижимости (об ипотеке)  
от 04.12.2015г. №15/12/04-1 между ООО «Х» и АО  
закладной от 04.12.2015г. между должником ООО «Б» с одной стороны и ООО  
«Х» (залогодатель – 1) и ИП (залогодатель -2) с другой  
стороны в пользу первоначального залогодержателя АО  
недействительными в связи с их несоответствием требованиям закона; о применении  
последствий недействительности сделки – исключить из ЕГРП путем погашения  
записи о государственной регистрации от 14.01.2016 №77-77/002-77/002/065/2015-492/1  
ипотеки в отношении нежилого здания площадью 3 585 кв.м., расположенного по  
адресу: Москва, , кадастровый номер

Представитель истца пояснил, что ООО «Х» принадлежит доля  
1308/10000 в праве общей долевой собственности на нежилое здание общей площадью  
3 585 кв.м., расположенного по адресу: Москва,  
ссылаясь на свидетельство о государственной регистрации права  
собственности.

Доля 8692/10000 в праве общей долевой собственности на указанное нежилое  
здание принадлежит ИП, ссылаясь на свидетельство о государственной  
регистрации права собственности.

08.07.2016г. на рабочий телефон отдела аренды ООО «Х» поступил  
звонок от третьего лица, представившегося сотрудником УК  
с вопросом о том, принадлежит ли обществу указанное здание и

передавало ли общество в залог по закладной от 04.12.2015г. в пользу АО \_\_\_\_\_ на что получил ответ о принадлежности здания ООО «Х» \_\_\_\_\_ в собственности, однако здание обществом никому в залог не передавалось, закладные не подписывались. \_\_\_\_\_ переслал ООО «Х» \_\_\_\_\_ скан-копию закладной по электронной почте.

Зарегистрированная закладная в Управлении Росреестра от 04.12.2015г. подписана должником ООО «Б» \_\_\_\_\_ имеются также подписи от имени ООО «Х» \_\_\_\_\_

Согласно п.п. 6.1.1 и 6.2.1 закладной обеспечением исполнения обязательств должника (ООО «Б» \_\_\_\_\_ перед первоначальным залогодержателем (АО \_\_\_\_\_ по кредитным договорам, является ипотека недвижимого имущества - нежилое здание общей площадью 3 585 кв.м., \_\_\_\_\_ расположенного по адресу: Москва, \_\_\_\_\_

Между тем, истцы закладную не подписывали. Указанные паспортные данные \_\_\_\_\_

Согласно полученной истцами выписки из ЕГРП от 14.07.2016 №№77-100/123/2016-3691, на здание зарегистрировано обременение – ипотека (№77-77/002-77/002/065/2015-492/1). Среди прочих документов. Основанием для государственной регистрации ипотеки указан договор о залоге недвижимости (об ипотеке) от 04.12.2015 №15/12/04-1. Обременение установлено в пользу АО \_\_\_\_\_ ДУ ипотечным покрытием \_\_\_\_\_ Указанный договор ООО «Х» \_\_\_\_\_ не заключало.

Кроме этого, залог имущества (здания) является для общества крупной сделкой, однако вопрос о залоге общим собранием участников общества не рассматривался, сделка не одобрялась обществом.

Ответчики, третьи лица в судебное заседание своего представителя не направили. От Управления Росреестра по Москве поступил отзыв, в котором третье лицо возражает против требования истца в части исключения записи в государственной регистрации, поскольку запись изъять из реестра нельзя, в остальной части требований оставляет на усмотрение суда.

Дело рассматривается в порядке ст. 156 АПК РФ.

Заслушав представителей истца, проанализировав изложенные обстоятельства дела, оценив доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств, в том числе экспертные заключения, суд считает требования подлежащими удовлетворению.

В соответствии с п. 1 ст. 166 ГК РФ ничтожная сделка является недействительной независимо от ее признания судом. Согласно п. 1 ст. 167 ГК РФ, недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

Как следует из заключения эксперта АНО \_\_\_\_\_ экспертизы от 08.08.2016г., подписи от имени \_\_\_\_\_ изображения которых расположены в копии закладной от 04.12.2015г., копии договора о залоге недвижимости (об ипотеке) №15/12/04-1 от 14.12.2015 выполнены не \_\_\_\_\_, а другим лицом.

Подписи от имени \_\_\_\_\_ изображения которых расположены в копии закладной от 04.12.2015г. выполнены не \_\_\_\_\_ а другим лицом.

Оттиски печати ООО «Х» \_\_\_\_\_ в копии закладной от 04.12.2015г., копии договора о залоге недвижимости (об ипотеке) №15/12/04-1 от 14.12.2015 не соответствуют оттиску печати общества, представленному в качестве образца.

То же подтверждается заключением эксперта АНО судебной экспертизы от 22.11.2016г.

Кроме этого, в материалы дела представлено заявление от 07.12.2016г., на имя нотариуса города Москвы Иванова М.А. о выдаче расписки из реестра нотариальных действий об удостоверении согласия на заключение договора о залоге недвижимости (об ипотеке) №15/12/04-1 от 14.12.2015, заключенного между АО и ООО «Х» и на передачу в залог доли 8692/10000 в праве общей долевой собственности на нежилое здание общей площадью 3 585 кв.м., расположенного по адресу: Москва, ул. данное согласие зарегистрировано в реестре за №2-6911 и удостоверено Семеляк И.А., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Иванова М.А.

На указанное заявление поступил ответ нотариуса Иванова М.А. о том, что за данным реестровым номером №2-6911 от 30.12.2015г. нотариальные действия не совершались.

Указанные документы ответчиком не оспорены.

В силу п. 1, 3, 4 ст. 166 ГК РФ сделка недействительна по основаниям, установленным законом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки вправе предъявить сторона сделки, а в предусмотренных законом случаях также иное лицо.

Требование о признании недействительной ничтожной сделки независимо от применения последствий ее недействительности может быть удовлетворено, если лицо, предъявляющее такое требование, имеет охраняемый законом интерес в признании этой сделки недействительной.

В статье 167 ГК РФ (пункты 1 - 2) указано, что 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, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

В соответствии с п. 2 ст. 168 ГК РФ сделка, нарушающая требования закона или иного правового акта и при этом посягающая на публичные интересы либо права и охраняемые законом интересы третьих лиц, ничтожна, если из закона не следует, что такая сделка оспорима или должны применяться другие последствия нарушения, не связанные с недействительностью сделки.

Оспариваемые сделки являются ничтожными с момента их совершения, поскольку заключены лицами, не обладающим правомочиями собственников по распоряжению имуществом. Совершенные сделки не влекут для сторон правовых последствий.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно статье 17 указанного Закона основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения

(обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним могут быть вступившие в законную силу судебные акты.

В силу [пункта 17](#) Правил ведения ЕГРП, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219, при прекращении права или ограничения погашается соответствующая запись ЕГРП. Процедуры погашения регистрационных записей установлены [разделом VI](#) Правил (редакция, действующая на момент совершения регистрационных действий).

В [пункте 17](#) Правил N 219 указано, что при прекращении права или ограничении погашается соответствующая запись ЕГРП. Процедура погашения регистрационных записей предусмотрена [разделом VI](#) названных Правил.

С учетом [пункта 2 статьи 12](#) Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» ЕГРП должен содержать информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях, то есть отражать действительные права на недвижимое имущество, возможно.

Обязательность судебных актов предусмотрена [статьей 16](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации: вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации. Неисполнение судебных актов арбитражных судов влечет за собой ответственность, установленную настоящим [Кодексом](#) и другими федеральными законами ([части 1 и 2](#) названной статьи).

Руководствуясь ст.ст. 65, 66, 71, 75, 110, 167-171, 176 АПК РФ, суд

#### РЕШИЛ:

Признать сделку – договор залога недвижимости (об ипотеке) от 04.12.2015г. №15/12/04-1 между ООО «Х» и АО закладную от 04.12.2015г. между должником ООО «Б» с одной стороны и ООО «Х» (залогодатель – 1) и ИП (залогодатель -2) с другой стороны в пользу первоначального залогодержателя АО - недействительными.

Исключить из ЕГРП путем погашения записи о государственной регистрации от 14.01.2016 №77-77/002-77/002/065/2015-492/1 ипотеки в отношении нежилого здания площадью 3 585 кв.м., расположенного по адресу: Москва,

На решение может быть подана апелляционная жалоба в Девятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

Судья

Л.В.Пулова