

Исковое заявление о признании сделки ничтожной

По договору купли-продажи ответчиком были проданы организации нежелые помещения. Истец обратился в арбитражный суд с иском о признании сделки недействительной. Решением арбитражного суда договор купли-продажи признан не законным. Истец просит признать недействительными договора купли-продажи.

В арбитражный суд Республики _____

Истец: ОАО « _____ »: _____

Ответчики:

1. ОАО « _____ »: _____;

2. ООО « _____ »: _____;

3. Управление регистрационной службы РФ в РД: г. _____, ...

Заинтересованное лицо: ООО « _____ »: _____

Исковое заявление

О признании сделок ничтожными и применении последствий их недействительности.

По договору купли-продажи от _____ г. открытым акционерным обществом « _____ », в лице его генерального директора _____, обществу с ограниченной ответственностью ООО « _____ » проданы нежилые помещения: лит. Б площадью _____ кв. м, лит. В площадью _____ кв. м, подвал площадью _____ кв. м, первый этаж № _____, _____ площадью _____ кв. м, второй этаж № _____, _____, _____ площадью _____ кв. м, третий этаж _____ кв. м, общей площадью _____ кв. метров, расположенны по адресу: _____ с земельным участком площадью _____ кв. м под ним.

Мы обратились в арбитражный суд РД с иском о признании этой сделки недействительной по тем основаниям, что единоличный руководитель ОАО « _____ » заключил указанную сделку с превышением своих полномочий. Решением арбитражного суда от _____ г. договор купли-продажи признан не законным. Решение суда обжаловано привлечённым к участию в деле в качестве третьего лица Обществом с Ограниченной Ответственностью « _____ » и в настоящее время находится на апелляционном рассмотрении.

Входе судебного разбирательства нам также стало известно, что указанное имущество уже находится в собственности ООО « _____ », которое получило его от ООО « _____ », якобы, по договору купли-продажи от _____ г. А ОАО « _____ » располагается в собственном здании на основании договора аренды.

Также выяснились обстоятельства, свидетельствующие о противозаконности сделок между ОАО « _____ » и ООО « _____ », между ООО « _____ » и ООО « _____ », а также между «ООО

«_____» и ОАО «_____» закону. Об их бесспорной взаимосвязи и, возможно, преступности. В связи с чем возникла необходимость предъявления настоящего иска.

Указанные сделки являются ничтожными (притворными) по следующим основаниям:

ООО «_____» купило спорное строение общей полезной площадью _____ кв. метров у ОАО «_____» за _____ рублей по указанному выше договору купли-продажи от _____ г. (В указанную цену входит и стоимость земельного участка _____ р., и размер НДС _____ р..) Однако покупатель ни копейки по сделке продавцу сам не заплатил. Да ООО «_____» и не имело средств для такой оплаты. За него деньги перечислило ООО «_____», вообще созданное _____ г.- после начала идеи реализации здания. Подчёркиваем, что ООО «_____» ликвидировано и уже в _____ года исключено из ЕГРЮЛ, а ген. Директором ООО «_____» является племянник супруги _____ В письме на имя Президента ОАО «_____» от _____ руководитель ООО «_____» _____ пишет, что желает приобрести строение для развития коммерции в _____. В то же время, ООО «_____» в _____ ни до покупки строения, ни после неё никакую деятельность не осуществлял, если не считать переоформление указанного спорного строения ООО «_____», руководителем которого является уже другой племянник супруги _____. Не приступил он и к пользованию купленным зданием. Т.е., очевидно, что куплей-продажей между «_____» и ООО «_____» прикрывалась другая сделка – сделка по переходу имущества в собственность вообще третьего лица- ООО «_____».

Так, по договору купли-продажи между ООО «_____» и ООО «_____» от _____ г. здание с земельным участком под ним оказалось в собственности уже ООО «_____», которое также не заплатило за него ни копейки продавцу.- Расчёт был оформлен уступкой долга ООО «_____»- того самого плательщика по договору купли-продажи между ОАО «_____» и ООО «_____».

В последующем между ООО «_____» и «_____» был заключён договор аренды указанного здания, по которому спорное строение так и осталось во владении и пользовании «_____» за _____ тысяч рублей в месяц, но уже временно и в качестве чужого арендованного имущества. Т.е., этот договор фактически предусматривает возврат акционерным обществом «_____» в полном объёме всей полученной (вырученной) за продажу здания суммы в течение 10 месяцев в качестве арендной платы этого же здания. (Подчёркиваем, что за продажу здания, за вычетом стоимости земельного участка - _____ руб. и НДС - _____ руб., ОАО «_____» выручило всего _____ млн _____ рубля (_____ - _____ - _____ = _____).)

Очевидно, что Президентом ОАО «_____» _____ вместе с другими лицами была реализована трёхходовая комбинация сделок, однозначно направленная вопреки интересам службы и причинившая существенный вред правам и интересам руководимого им акционерного общества и десяткам тысячам граждан- акционерам.

Так, из приказа Президента ОАО «_____» _____ от _____ г. о продаже недвижимости следует, что здание продаётся на основании решения правления ОАО «_____» от _____ г. и с целью снижения затрат по его содержанию. Под таким благородным предлогом оказалось реализована за _____ рублей имущество, реальная (рыночная) стоимость которого превышает _____ млн рублей – за цену минимум в 23 раза меньшую реальной стоимости. (справка о стоимости прилагается.)

Выяснилось в последующем и то, что и никакого решения правления ОАО по продаже здания вообще не

было.

Т.е., очевидно, что договор купли-продажи между ОАО «_____» и ООО «_____» от _____ г. является звеном цепи взаимосвязанных и охваченных единым умыслом сделок, создающих видимость законности незаконного перехода права собственности на чужое имущество к ООО «_____».

Другая сделка купли-продажи этого же имущества, заключённая уже между ООО «_____» и ООО «_____», также является вторым звеном той же цепи. Обращаем внимания суда на то, что и по этой сделке продавцом оплата реально не была произведена.

Третьим звеном цепи сделок, совершённых с целью прикрытия незаконного (безвозмездного) перехода права собственности от одной коммерческой организации- ОАО «_____» к другой ООО «_____», является заключённый между ООО «_____» и ОАО «_____» договор аренды от Согласно этому договору, ООО «_____» предоставляет проданное ОАО «_____» полгода назад за __ млн _____ рублей здание ему же в аренду за _____ рублей в месяц. Соответственно, за __ млн _____ рублей в год. Подчёркиваем вновь, что сумма арендной платы только за 10 месяцев превышает реально вырученную за продажу здания сумму, которая, после вычета НДС, равна __ млн _____ рублей (_____).

Таким образом, то же самое имущество, реализованное ОАО «_____» с целью снизить расходы на его содержание, фактически так и осталось на содержании у ОАО «_____». Но уже являясь чужой собственностью.

Особо обращаем внимание суда на то, что все расходы на содержание здания, якобы для снижения которых оно _____ было продано, в полной мере так и остались за «_____». В расходной части изменения произошли только связанные с необходимостью дополнительно выплачивать ещё и арендную плату. При этом годовая арендная плата превышает всю сумму, вырученную от продажи здания- «ВЫГОДНОЙ» сделки.

Подчёркиваем, что договор аренды со стороны ОАО заключил тот же самый _____, который подписал со стороны ОАО «_____» и договор купли-продажи здания Обществу с Ограниченной Ответственностью «_____».

Как видно из изложенного, трёхзвенная хитроумная комбинация из притворных сделок: договора купли-продажи между «_____» и ООО «_____», договора купли-продажи между ООО «_____» и ООО «_____» и договор аренды между ООО «_____» и «_____» была реализована с целью прикрыть притворную сделку по безвозмездному переходу права собственности на здание ОАО «_____» к ООО «_____». Такая же сделка между коммерческими организациями, согласно прямому указанию в ч. Ст. 575 ГК РФ, является противозаконной – т.е., ничтожной. Очевидно, что указанную ничтожную сделку (договор дарения) и прикрывает приведённая выше цепочка договоров.

Для обслуживания указанных притворных сделок и ещё большего запутывания следов махинации по незаконному присвоению имущества, сторонами были сфабрикованы ещё две ничтожные (но уже мнимые) сделки. Так, между ООО «_____» и ООО «_____» заключён договор займа __ млн _____ рублей, якобы, во исполнение которого ООО «_____» перечислила «_____» цену за

здание. При этом, договор является заведомо неисполнимой в части возврата денег и абсурдной сделкой, поскольку предусматривает обязанность возвратить заёмные деньги ещё до их получения - договор займа заключён _____ г., а обязанность возвратить деньги предусмотрена до _____ г.- за ____ дней до их получения.

С тем же предназначением сфабрикован договор уступки долга от _____ г. между ООО «_____» и ООО «_____», согласно которому, указанные средства займодавцу (ООО «_____») обязался возвратить ООО «_____» - тот самый новый собственник спорного здания, которому ОАО обязано выплачивать по _____ тысяч рублей ежемесячно в качестве арендной платы. Т.е., само ОАО «_____», хотя и через ООО «_____» возвращает ООО «_____» перечисленные им в качестве цены за здание деньги. Но при этом лишается права собственности на здание и земельный участок под ним.

Оба этих договора, являясь мнимыми сделками, согласно ч. 1 ст. 170, ч. 1 ст. 167 и ст. 166 ГК РФ, не создают и не могут создавать никаких правовых последствий, кроме связанных с их недействительностью.

О противозаконности сделки по отчуждению спорного имущества свидетельствует и тот факт, что имущество, стоимостью больше ____ млн рублей, было реализовано за цену в двадцать раз меньшую - за ____ млн ____ тысяч рублей. Да и те, как указано выше, не были выплачены.

Обращаем внимание на то, что один из учредителей ООО «____» _____ в течении нескольких месяцев перед совершением указанной сделки находился в ОАО «____», якобы оказывая ОАО правовые услуги. Соответственно ООО «____» прекрасно знал как реальную стоимость приобретаемого за бесценок здания, так и о преступности действий _____ по его продаже. Не могло не знать о реальной стоимости спорного здания и ООО «____», располагаясь на той же площади _____ в здании напротив, и приобретая трёхэтажное здание с площадью почти _____ кв. метров за цену двух благоустроенных трёхкомнатных квартир. Т.е., о добросовестности приобретателя здесь не может быть и речи. Не говоря уже о том, что стороны всех трёх сделок прекрасно знали о противозаконности совершаемых сделок и с самого начала согласованно преследовали единую цель: безвозмездно передать имущество ОАО «____» в собственность ООО «____».

Согласно правилам ч. 2 ст. 170 ГК РФ, сделка, совершённая с целью прикрыть другую сделку, считается ничтожной. И к сделкам, которые стороны имели в виду, применяются правила относящиеся к таким сделкам. Из изложенного выше очевидно, что прикрываемой сделкой являлась сделка по безвозмездному переходу права собственности на имущество- дарение.

Согласно требованиям п. 4 ст. 575 ГК РФ, дарение между коммерческими организациями, которыми являются и ОАО «____» и ООО «____», не допускается. Т.е., такая сделка не соответствует требованиям закона и, в соответствии с правилами ст. 168 ГК РФ, является ничтожной.

Согласно правилам ст. 166 ГК РФ, ничтожная сделка является недействительной в независимости от признания или непризнания её таковой. Согласно правилам ч. 1 ст. 167 ГК РФ, недействительная сделка не создаёт правовых последствий, кроме связанных с последствиями признания её таковой. Согласно ч. 2 указанной статьи, каждая из сторон недействительной сделки обязана вернуть другой всё полученное по ней.

Обращаем внимание суда на то, что исполнив свою посредническую функцию, ООО «____» было ликвидировано, и _____ г. исключено из реестра юридических лиц (справка прилагается). Именно по этой причине оно не указано в исковом заявлении в качестве ответчика.

Считаем необходимым обратить внимание суда и на то, что вопрос о недействительности договора купли-продажи от _____ г. между ОАО «____» и ООО «____» уже был предметом рассмотрения арбитражного суда РД и по нему вынесено решение суда. Однако тот иск был предъявлен хотя и к тем же сторонам и по тому же предмету, но по другим основаниям Т.е., настоящий иск заявлен по другим фактическим и правовым основаниям.

Учитывая изложенное, на основании ст.ст. 166, 167, 168, 170 ч. 2 и ст. 575 ГК РФ и руководствуясь ст.ст. 125, 126 и 130 АПК РФ,

Прошу:

1. Признать недействительными (ничтожными) договора: а) Купли-продажи между ОАО «_____» и ООО «_____» от _____ г.; б) купли-продажи между ООО «_____» и ООО «_____» от _____ г.; и в) Аренды между ООО «_____» и ОАО «_____» от ...;
2. Применить последствия ничтожности сделок и обязать ООО «_____» возвратить ОАО «_____» нежилое строение площадью _____ кв. метров с земельным участком площадью _____ кв. метра, расположенные в г. _____ по пр-т _____ (_____) д. ____.
3. признать недействительным свидетельство о праве собственности ООО «_____» на _____ кв. метров нежилых строений, расположенных по адресу: _____;
4. признать недействительным свидетельство о праве собственности г. на земельный участок площадью _____ кв. метра, расположенные по адресу: _____;
5. Обязать Главное Управление Федеральной регистрационной службы по РД аннулировать в реестре записи о праве собственности ООО «_____» и ООО «_____» и внести запись о праве собственности на указанное имущество за ОАО «_____».

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. копия свидетельства о гос. Регистрации ОАО «_____»;
2. выписка из реестра акционеров ОАО «_____»;
3. копия приказа по ОАО «_____» о продаже здания;
4. копия договора купли-продажи от _____ г.;
5. копия договора купли-продажи от _____ г.;
6. Копия договора аренды от ...;
7. копия договора займа между ООО «_____» и «_____»;
8. Копия договора уступки долга между «_____» и «_____»;
9. копия справки о реальной цене имущества;
10. выписка из ЕГРЮЛ об исключении ООО «_____» из реестра;
11. копия решения арбитражного суда рд от _____ г.;
12. подтверждение оплаты госпошлины;
13. 4 квитанции о направлении копии иск. Заявления с приложениями сторонам.

Ген. Директор ОАО «_____» _____

□