



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации
Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва
27 февраля 2026 года

Дело №А41-96067/2025

Резолютивная часть объявлена 16 февраля 2026 года.
Полный текст решения изготовлен 27 февраля 2026 года.

Арбитражный суд Московской области в составе судьи В.С. Желонкина, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Д.Д. Силагава, рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению **Общества с ограниченной ответственностью «Группа Любава»** (143005, Московская область, г. Одинцово, ш. Можайское, д. 130, этаж 4, помещ. 6, ОГРН: 1165032050754, Дата присвоения ОГРН: 29.01.2016, ИНН: 5032227412) к **Обществу с ограниченной ответственностью «Мценский мясоперерабатывающий комбинат»** (142700, Московская область, г. Видное, пер. клубный, д. 7, пом 3, ОГРН: 1165003053588, Дата присвоения ОГРН: 01.09.2016, ИНН: 5003120129) **в лице конкурсного управляющего Кузнецова Александра Александровича** (432017, город Ульяновск, 12 Сентября, д. 101) Третье лицо: **Михалев Себастьян Юрьевич**, **о признании права собственности на недвижимое имущество отсутствующим, об исключении записи в ЕГРН**, при участии в судебном заседании представителей лиц, участвующих в деле - согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью «Группа Любава» (далее – ООО «Группа Любава», истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к Обществу с ограниченной ответственностью «Мценский мясоперерабатывающий комбинат» (далее – ответчик) с требованиями признать отсутствующим зарегистрированное право собственности ООО «ММК» на следующие объекты недвижимого имущества:

- площадка для козлового крана, кадастровый номер 50:15:0010301:437, инвентарный номер: 1- 8315, площадь 2200,00 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;
- дымовая труба для ГЛК, кадастровый номер 50:15:0010301:866, инвентарный номер: 1-8315, площадь 12,70 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;
- здание – крытая эстакада-навес, кадастровый номер 50:15:0000000:139636, инвентарный номер: 1-8315/1П, площадь 120,40 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- насосная перекачки технических масел, кадастровый номер 50:15:0010301:431, инвентарный номер: 1-8315/ИИ, площадь 532,30 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г.Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- вентиляционная шахта, кадастровый номер 50:15:0030701:306, инвентарный номер: 1- 8315/ИН, площадь 25,20 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- контора склада масел, кадастровый номер 50:15:0010301:425, инвентарный номер: 1-8315/1Л, площадь 11,00 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- склад сжатых газов, кадастровый номер 50:15:0030701:305, инвентарный номер: 1-8315/1М, площадь 307,80 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- склад карбида, кадастровый номер 50:15:0010301:389, инвентарный номер: 1-8315/1С, площадь 98,80 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4; - склад азотной кислоты, кадастровый номер 50:15:0030701:307, инвентарный номер: 1-8315/1Р, площадь 366,50 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г.Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4.

Указать в резолютивной части судебного акта, что настоящее решение является основанием для исключения из Единого государственного реестра недвижимости записи о праве собственности ООО «ММК» на следующие объекты недвижимого имущества:

- площадка для козлового крана, кадастровый номер 50:15:0010301:437, инвентарный номер: 1- 8315, площадь 2200,00 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- дымовая труба для ГЛК, кадастровый номер 50:15:0010301:866, инвентарный номер: 1-8315, площадь 12,70 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- здание – крытая эстакада-навес, кадастровый номер 50:15:0000000:139636, инвентарный номер: 1-8315/1П, площадь 120,40 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- насосная перекачки технических масел, кадастровый номер 50:15:0010301:431, инвентарный номер: 1-8315/ИИ, площадь 532,30 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- вентиляционная шахта, кадастровый номер 50:15:0030701:306, инвентарный номер: 1- 8315/ИН, площадь 25,20 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- контора склада масел, кадастровый номер 50:15:0010301:425, инвентарный номер: 1-8315/1Л, площадь 11,00 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- склад сжатых газов, кадастровый номер 50:15:0030701:305, инвентарный номер: 1-8315/1М, площадь 307,80 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- склад карбида, кадастровый номер 50:15:0010301:389, инвентарный номер: 1-8315/1С, площадь 98,80 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- склад азотной кислоты, кадастровый номер 50:15:0030701:307, инвентарный номер: 1-8315/1Р, площадь 366,50 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Михалев Себастьян Юрьевич.

В судебном заседании представитель истца поддержал заявленные требования в полном объеме.

Дело рассмотрено в соответствии со статьями 121-124, 153, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителя ответчика и третьего лица, извещенных надлежащим образом о месте и времени рассмотрения дела, в том числе публично путем размещения информации на официальном сайте <http://kad.arbitr.ru/>.

Как установлено судом и следует из материалов дела, решением Арбитражного суда Московской области от 07 сентября 2021 года по делу №А41- 45152/2020 общество с ограниченной ответственностью «Мценский мясоперерабатывающий комбинат» (ИНН 5003120129, ОГРН 1165003053588) было признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Кузнецов А.А.

В ЕГРН содержатся записи о принадлежности ООО «ММК» на праве собственности следующих объектов недвижимого имущества:

- площадка для козлового крана, кадастровый номер 50:15:0010301:437, инвентарный номер: 1- 8315, площадь 2200,00 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- дымовая труба для ГЛК, кадастровый номер 50:15:0010301:866, инвентарный номер: 1-8315, площадь 12,70 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- здание – крытая эстакада-навес, кадастровый номер 50:15:0000000:139636, инвентарный номер: 1-8315/1П, площадь 120,40 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- насосная перекачки технических масел, кадастровый номер 50:15:0010301:431, инвентарный номер: 1-8315/1И, площадь 532,30 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- вентиляционная шахта, кадастровый номер 50:15:0030701:306, инвентарный номер: 1- 8315/1Н, площадь 25,20 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- контора склада масел, кадастровый номер 50:15:0010301:425, инвентарный номер: 1-8315/1Л, площадь 11,00 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- склад сжатых газов, кадастровый номер 50:15:0030701:305, инвентарный номер: 1-8315/1М, площадь 307,80 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- склад карбида, кадастровый номер 50:15:0010301:389, инвентарный номер: 1-8315/1С, площадь 98,80 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4;

- склад азотной кислоты, кадастровый номер 50:15:0030701:307, инвентарный номер: 1-8315/1Р, площадь 366,50 кв.м., назначение: нежилое, адрес (местоположение): Московская область, г. Балашиха, Западная промзона, шоссе Энтузиастов, д.4.

Право собственности на указанные объекты зарегистрировано в ЕГРН за ООО «ММК» на основании договора купли-продажи объектов недвижимого имущества от 30.10.2020г., заключенного между Михалевым Себастьяном Юрьевичем и ООО «Мценский мясоперерабатывающий комбинат».

Вступившим в законную силу определением Арбитражного суда Московской области от 11.06.2024., оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 26.09.2024 был Признан недействительным договор купли-продажи от 30.10.2020 и соглашение об отступном от 03.11.2020, заключенные между Михалевым С.Ю. и ООО «ММК».

Договор на основании которого в ЕГРН была внесена запись о принадлежности ООО «ММК» на основании права собственности спорных объектов недвижимого имущества признан недействительным как ничтожная сделка, однако в реестре продолжает числиться запись о праве собственности ООО «ММК» на них, основанная на ничтожной сделке.

Как указывает истец, сохранение записей о переходе прав на недвижимое имущество нарушает права должника и его кредиторов, поскольку порождает необоснованные расходы при ведении процедуры банкротства на то имущество, которое юридически и фактически не принадлежит должнику ООО «ММК».

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца с иском в суд с рассматриваемыми требованиями.

Исследовав и оценив в совокупности все имеющиеся в материалах дела письменные доказательства, рассмотрев доводы сторон, арбитражный суд приходит к выводу о том, что исковые требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Статья 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предоставляет право заинтересованному лицу обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспоренных прав. Условиями предоставления лицу судебной защиты является установление наличие у истца принадлежащего ему субъективного материального права или охраняемого законом интереса, и факта его нарушения именно ответчиком.

Под способами защиты гражданских прав понимаются закрепленные законом материально-правовые меры принудительного характера, посредством которых производится восстановление (признание) нарушенных (оспариваемых) прав. Таким образом, избранный способ защиты должен соответствовать характеру и последствиям нарушения и в случае удовлетворения требований истца должен привести к восстановлению его нарушенных или оспариваемых прав.

При рассмотрении настоящего дела судом установлено, что определением Арбитражного суда Московской области от 11.06.2024 по делу №А41-45152/20, был признан недействительным договор купли-продажи от 30.10.2020 и соглашение об отступном от 03.11.2020, заключенные между Михалевым С.Ю. и ООО «ММК». Суд применил последствия недействительности сделок в виде взыскания с АО «Консервсушпрод» в конкурсную массу общества с ограниченной ответственностью «Мценский мясоперерабатывающий комбинат» 40 028 190 руб.

Таким образом, договор купли-продажи от 30.10.2020 на основании которого было приобретено спорное недвижимое имущество, признан судом недействительным.

При анализе правомерности избранного истцом способа судебной защиты суд учитывает следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства.

Оспаривание зарегистрированного права на недвижимое имущество осуществляется путем предъявления исков, решения по которым являются основанием для внесения записи в ЕГРП. В частности, если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

В соответствии с разъяснением, содержащимся в пункте 53 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. Ответчиками по иску, направленному на оспаривание прав или обременений, вытекающих из зарегистрированной сделки, являются ее стороны.

Из анализа приведенных разъяснений следует, что оспаривание зарегистрированного права путем предъявления иска о признании права отсутствующим предполагает, что истцом по такому иску является фактический обладатель вещного права, который лишен возможности реализации своих прав (ст.209 Гражданского кодекса Российской Федерации) вследствие действий иного лица (ответчика). Такой истец обладает как материально-правовым, так и процессуально-правовым интересом. Данный иск прежде всего направлен на разрешение спора о правах на объект. Результатом такого иска является восстановление вещного права истца. Следовательно, иск о признании права отсутствующим не является правовым средством исправления неверных записей в ЕГРП, поскольку в таком случае как таковой спор о правах отсутствует.

Проецируя указанные разъяснения на заявленные истцом требования, суд учитывает, что спор о правах между истцом и ответчиком отсутствует.

Истец материально-правовой заинтересованностью по заявленному иску не обладает, поскольку в материальных правоотношениях в отношении спорных объектов не состоит, о своих правах на данный объект не заявляет, соответственно, правовые последствия рассмотрения иска о признании права отсутствующим непосредственно для истца не наступают.

Ввиду изложенного, суд приходит к выводу об избрании истцом неверного способа судебной защиты.

Доводы иска о том, что избранный способ судебной защиты является правомерным и направлен на устранение существующей правовой неопределенности, основаны на ошибочном толковании материального закона.

Кроме того, заявляя в настоящем деле требования о признании отсутствующим зарегистрированного права собственности ООО «ММК» на объекты недвижимого имущества в связи с признанием недействительным договора купли-продажи от 30.10.2020, заключенного между Михалевым С.Ю. и ООО «ММК», и соглашение об отступном от 03.11.2020, истец не указывает какие права и законные интересы истца затрагиваются в рассматриваемом случае и какие права в случае удовлетворения иска будут восстановлены.

Также суд полагает, что требования фактически связаны с исполнением вступившего в законную силу судебного акта по делу №А41-45152/20.

В силу части 1 статьи 16 АПК РФ, 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.

Как следует из содержания пунктов 52 и 53 Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 если в резолютивной части судебного акта решен вопрос о наличии или отсутствии права либо обременения недвижимого имущества, о возврате имущества во владение его собственника, о применении последствий недействительности сделки в виде возврата недвижимого имущества одной из сторон сделки, то такие решения являются основанием для внесения записи в ЕГРП.

В соответствии со статьей 179 АПК РФ в случае неясности решения арбитражный суд, принявший это решение, по заявлению лица, участвующего в деле, судебного пристава-исполнителя, других исполняющих решение арбитражного суда органа, организации вправе разъяснить решение без изменения его содержания.

Согласно толкованию указанной нормы, приведенному в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 N 108-О, путем разъяснения решения создаются необходимые условия для его правильного понимания и исполнения, а также устранения тех или иных недостатков.

Учитывая изложенные обстоятельства, суд, оценив все имеющиеся доказательства по делу в их совокупности и взаимосвязи, как того требуют положения, содержащиеся в части 2 статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и другие положения Кодекса, исковые требования удовлетворению не подлежат.

Судебные расходы подлежат распределению в соответствии с положениями ст. 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 110, 167 - 170, 176 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л :

В удовлетворении исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Десятый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня принятия решения.

Судья

В.С. Желонкин