



# ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД МОСКОВСКОГО ОКРУГА

ул. Селезнёвская, д. 9, г. Москва, ГСП-4, 127994,  
официальный сайт: <http://www.fasmo.arbitr.ru> e-mail: [info@fasmo.arbitr.ru](mailto:info@fasmo.arbitr.ru)

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

19.04.2012

Дело № А40-41148/11-131-371

Резолютивная часть постановления объявлена 18.04.2012

Постановление в полном объеме изготовлено 19.04.2012

Федеральный арбитражный суд Московского округа

в составе:

председательствующего-судьи Денисовой Н.Д.,

судей Нужнова С.Г., Кузнецова В.В.,

при участии в заседании:

от истца компании "КАПЕНДА ЛИМИТЕД" (CAPENDA LIMITED):  
Болдырев К.С., дов. от 05.12.2011 № 1-72672 (полномочия в соотв. с ч. 2 ст. 62  
АПК РФ)

от ответчика ООО «КС-ТРАСТ»: Валеев О.Р., дов. от 31.01.2012 б/н (полномочия в  
соотв. с ч. 2 ст. 62 АПК РФ)

от ответчика ЗАО «Основа Девелопмент»: Дайнеко М.А., дов. от 11.08.2011 б/н  
(полномочия в соотв. с ч. 2 ст. 62 АПК РФ)

от третьего лица Управления Росреестра по Москве: неявка, извещено  
рассмотрев 18.04.2012 в судебном заседании кассационную жалобу ответчиков –  
ООО «КС-ТРАСТ» и ЗАО «Основа Девелопмент»

на решение от 24.10.2011

Арбитражного суда города Москвы,

принятое судьей Киселевой О.В.,

на постановление от 13.01.2012

Девятого арбитражного апелляционного суда,

принятое судьями Смирновым О.В., Гариповым В.С., Кузнецовой И.И.,

по иску компании "КАПЕНДА ЛИМИТЕД" (CAPENDA LIMITED)  
(Республика Кипр)

к обществу с ограниченной ответственностью "КС-ТРАСТ" (127549, Москва, ул. Пришвина, д. 8; ОГРН 1027700285161), закрытому акционерному обществу "Основа Девелопмент" (129344, Москва, ул. Искры, д. 31, корп. 1, чердак пом. II, комн. 76; ОГРН 5107746047349),

третье лицо: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 15; ОГРН 1097746680822),

о признании недействительными договоров купли-продажи недвижимого имущества, и применении последствий их недействительности,

УСТАНОВИЛ:

Компания "КАПЕНДА ЛИМИТЕД" (CAPENDA LIMITED) обратилась в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью "КС-ТРАСТ" (далее – ООО "КС-ТРАСТ"), закрытому акционерному обществу "Основа Девелопмент" (далее – ЗАО "Основа Девелопмент") о признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества, расположенного по адресу: Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1, общей площадью 3024,10 кв. м, заключенного между ООО "КС-ТРАСТ" и ЗАО "Основа Девелопмент" от 25.02.2011; обязанности каждой из сторон ООО "КС-ТРАСТ" и ЗАО "Основа Девелопмент" возвратить все полученное по договору купли-продажи недвижимого имущества, расположенного по адресу: Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1, общей площадью 3024,10 кв. м от 25.02.2011; о признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества, расположенного по адресу: Москва, ул. Пришвина, д. 8, общей площадью 3286,10 кв. м, заключенного между ООО "КС-ТРАСТ" и ЗАО "Основа Девелопмент" от 25.02.2011; обязанности каждой из сторон

ООО "КС-ТРАСТ" и ЗАО "Основа Девелопмент" возвратить все полученное по договору купли-продажи недвижимого имущества, расположенного по адресу: Москва, ул. Пришвина, д. 8, общей площадью 3286,10 кв. м от 25.02.2011; о признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества, расположенного по адресу: Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2, общей площадью 230 кв. м, заключенного между ООО "КС-ТРАСТ" и ЗАО "Основа Девелопмент" от 25.02.2011; обязанности каждой из сторон ООО "КС-ТРАСТ" и ЗАО "Основа Девелопмент" возвратить все полученное по договору купли-продажи недвижимого имущества, расположенного по адресу: Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2, общей площадью 230 кв. м, от 25.02.2011.

В обоснование исковых требований, истец указал, что оспариваемые сделки являются недействительными, совершены от имени ООО "КС-ТРАСТ" неуполномоченным лицом, единственным участником которого является истец. Заключенные ООО "КС-ТРАСТ" и ЗАО "Основа Девелопмент" оспариваемые договоры от 25.02.2011 направленные на отчуждение принадлежащего на праве собственности ООО "КС-ТРАСТ" недвижимого имущества являются крупными сделками, не одобренными в установленном законом порядке общим собранием участников общества и влекущими причинение убытков последнему. Указал на ничтожность договоров согласно положениям статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с отсутствием надлежащего волеизъявления ООО "КС-ТРАСТ" на их совершение, а также в связи с нарушением при их заключении положений статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации.

На основании статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, было привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра по Москве).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24.10.2011, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 13.01.2012, исковые требования в части признания спорных договоров недействительными удовлетворены, в удовлетворении исковых требований об

обязании ответчиков возвратить все полученное по указанным договорами купли-продажи недвижимого имущества отказано.

Не согласившись с принятыми судебными актами в части удовлетворения иска, ответчики – ООО «КС-ТРАСТ» и ЗАО «Основа Девелопмент» обратились в Федеральный арбитражный суд Московского округа с кассационной жалобой, в которой просят отменить решение и постановление, как не соответствующие нормам материального и процессуального права, в части признания спорных договоров недействительными и признания злоупотребления правом А.А. Альгашевым, А.В. Фомченковым и ООО «Основа девелопмент», и направить дело на новое рассмотрение.

В судебном заседании представители ООО «КС-ТРАСТ» и ЗАО «Основа Девелопмент» поддержали доводы и требования кассационной жалобы, представитель истца возражал против удовлетворения кассационной жалобы, просил оставить обжалуемые судебные акты без изменения по основаниям, изложенным в отзыве.

Надлежащим образом извещенное о месте и времени судебного разбирательства третье лицо – Управление Росреестра по Москве явку своего представителя в суд кассационной инстанции не обеспечило, отзыв не представило, что в силу части 3 статьи 284 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не является препятствием для рассмотрения дела в отсутствие этого лица.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 27.07.2010 № 228-ФЗ) информация о принятии кассационной жалобы ООО «КС-ТРАСТ» и ЗАО «Основа Девелопмент» к производству, о времени и месте судебного заседания была опубликована на официальном интернет-сайте суда: <http://www.fasmo.arbitr.ru>.

Обсудив доводы кассационной жалобы, изучив материалы дела, заслушав представителей сторон, и проверив в порядке статей 284, 286, 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правильность применения судами норм процессуального и материального права, а также соответствие выводов,

содержащихся в обжалуемых судебных актах установленным по делу обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены либо изменения судебных актов, исходя из следующего.

Как усматривается из материалов дела и установлено судами, ООО "КС-ТРАСТ" 01.02.2001 приобрело в собственность на основании договора купли-продажи с ЗАО "Компания R-STYLE" и распоряжения заместителя Префекта Северо-Восточного административного округа г. Москвы от 27.12.2001 № 775-СН об утверждении решения МВК округа от 29.11.2001 протокол № 12 п. 30, здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Декабристов, д. 38, корп. 1, общей площадью 3024,10 кв. м, кадастровый (или условный) номер 8513 (запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) от 15.06.2001 № 77-01/02-005/2001-761), а 24.06.2004 в ЕГРП по заявлению внесены изменения об ограничении указанного права в виде аренды недвижимости (запись регистрации № 77-01/02-670/2004-15, свидетельство о государственной регистрации права 77 АБ 704769).

Также, ООО "КС-ТРАСТ" 07.02.2001 приобрело в собственность в соответствии с договором купли-продажи с ЗАО "Компания R-STYLE", здание, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Пришвина, д. 8, общей площадью 3286,10 кв. м, кадастровый (или условный) номер 40561 (запись в ЕГРП от 16.04.2001 № 77-01/02-005/2001-756), а 05.10.2006 в ЕГРП по заявлению внесены изменения об ограничении указанного права в виде аренды недвижимости (запись регистрации № 77-77-02/050/2006-607, свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АЕ 718983).

Судами также установлено, что ООО "КС-ТРАСТ" 20.09.2001 приобрело в собственность в соответствии с договором купли-продажи с ЗАО "Компания R-STYLE", нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Мусоргского, д. 5, корп. 2, общей площадью 230 кв. м, кадастровый (или условный) номер 33534 (запись в ЕГРП от 14.05.2002 № 77-01/03-181/2002-1685), а по заявлению в ЕГРП 05.10.2006 внесены изменения об ограничении указанного

права в виде аренды недвижимости (запись регистрации № 77-77-02/050/2006-608, свидетельство о государственной регистрации права серии 77 АГ 718982).

Суды первой и апелляционной инстанций, с учетом положений статьи 16, части 2 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, указали, что вступившими в законную силу судебными актами по делу № А40-87751/10-48-759 подтверждено, что на день подачи искового заявления (как и на момент заключения договоров купли-продажи недвижимого имущества 25.02.2011), истец являлся единственным участником ООО "КС-ТРАСТ", который не принимал решение о продаже недвижимого имущества, принадлежащего обществу, не назначал Альгашева А.А. генеральным директором ООО "КС-ТРАСТ", а также не уполномочивал иных третьих лиц на совершение действий направленных на отчуждение недвижимости, и соответственно не поручал Альгашеву А.А. продать недвижимость ООО "КС-ТРАСТ".

Суды указали, что Альгашев А.А., заключая от имени ООО "КС-ТРАСТ" сделки по отчуждению недвижимого имущества, нарушил требования действующего законодательства, регламентирующей деятельность исполнительного органа юридического лица (ч. 3 ст. 53 ГК РФ, ст. 40, 44 Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью"), а также положения Устава (пункты 5.9 - 5.13), поскольку действовал не в интересах представляемого им юридического лица, недобросовестно и неразумно. Действия Альгашева А.А. как органа юридического лица при подписании договоров купли-продажи недвижимости с ЗАО "Основа Девелопмент" 25.02.2011 были направлены исключительно на причинение ущерба юридическому лицу ООО "КС-ТРАСТ" в виде лишения последнего права собственности на объекты недвижимости, входящие в основные фонды общества и используемые им для осуществления предпринимательской деятельности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 166 Гражданского кодекса Российской Федерации сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

В соответствии с пунктом 6 статьи 43 Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью" решения общего собрания участников общества, принятые по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания (за исключением случая, если на общем собрании участников общества присутствовали все участники общества), либо без необходимого для принятия решения большинства голосов участников общества, не имеют силы независимо от обжалования их в судебном порядке.

Суды, установив, что доказательства назначения истцом, являющимся владельцем 100% уставного капитала ООО "КС-ТРАСТ", на должность генерального директора общества Альгашева А.А. в дело не представлены, правомерно указали, что решения об его назначении на данную должность, принятые иными лицами, без участия указанного единственного участника общества, не имеют юридической силы.

Оценив представленные доказательства в порядке статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суды пришли к выводу, что спорная сделка совершена без надлежащего волеизъявления ООО "КС-ТРАСТ", с нарушением положений статей 168 и 209 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку лишь собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. При этом, суды правомерно указали, что оспариваемые договоры купли-продажи от 25.02.2011, направленные на отчуждение принадлежащего на праве собственности ООО "КС-ТРАСТ" недвижимого имущества, являются крупными сделками для ответчика.

Сославшись на положения статей 45, а также 35-37 Федерального закона "Об обществах с ограниченной ответственностью", судами было установлено, что доказательства соблюдения ООО "КС-ТРАСТ" установленного законом порядка назначения Альгашева А.А. генеральным директором общества и одобрения спорных сделок, в деле отсутствуют, и оспариваемый договор не является сделкой, совершенной в процессе обычной хозяйственной деятельности. При этом, согласно данным бухгалтерского баланса ООО "КС-ТРАСТ" по состоянию на 31.12.2010 балансовая стоимость активов общества на конец отчетного периода составляла 449.614 тыс. руб., тогда как суммарная рыночная стоимость являвшихся предметом

спорных договоров офисных зданий с учетом земельных участков, согласно отчету № б/п от 25.04.2010 по результатам оценки рыночной стоимости коммерческой недвижимости по состоянию на 22.01.2010, многократно превышала балансовую стоимость активов общества.

В оспариваемых судебных актах был установлен факт злоупотребления правом со стороны генерального директора Альгашева А.А., как органа юридического лица, заключившего оспариваемые договоры, в отношении Фомченкова А.И. и Альгашева А.А., как физических лиц, судебные акты приняты не были.

Решение Бутырского суда города Москвы от 22.12.2011 не было предметом исследования при рассмотрении споров, так как оно вступило в законную силу после принятия апелляционным судом постановления по данному делу.

Таким образом, исследовав и оценив доказательства в их совокупности, установив все обстоятельства, входящие в предмет доказывания, руководствуясь положениями действующего законодательства (статья 153, пункт 3 статьи 154, статья 168 Гражданского кодекса Российской Федерации), суды пришли к обоснованному выводу о том, что оспариваемые сделки являлись крупными и были заключены с нарушением положений действующего законодательства без надлежащего одобрения истцом, как единственным участником ООО "КС-ТРАСТ", что повлекло возникновение неблагоприятных последствий для общества в виде лишения практически всех его активов, используемых при осуществлении хозяйственной деятельности, а также нарушает права истца на участие в управлении обществом.

Выводы судов основаны на всестороннем и полном исследовании доказательств по делу. Нормы материального права применены правильно. Нарушений норм процессуального права, которые могли бы явиться основанием для отмены обжалуемых судебных актов, кассационной инстанцией не установлено.

Доводы кассационной жалобы отклоняются судебной коллегией, поскольку основаны на неправильном толковании норм материального права и направлены на переоценку имеющихся в деле доказательств и установленных судами обеих



инстанций обстоятельств, что недопустимо в кассационной инстанции в силу статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 284-289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ПОСТАНОВИЛ:

решение от 24.10.2011 Арбитражного суда города Москвы и постановление от 13.01.2012 Девятого арбитражного апелляционного суда по делу № А40-41148/11-131-371 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий-судья

Н.Д. Денисова

Судьи:

С.Г. Нужнов

В.В. Кузнецов