



**Арбитражный суд Хабаровского края**  
г. Хабаровск, ул. Ленина 37, 680030, [www.khabarovsk.arbitr.ru](http://www.khabarovsk.arbitr.ru)

**Именем Российской Федерации**  
**Р Е Ш Е Н И Е**

г. Хабаровск

дело № А73-4619/2016

06 июля 2016 года

Резолютивная часть решения объявлена 05 июля 2016 года. Полный текст решения изготовлен 06 июля 2016 года

Арбитражный суд Хабаровского края в составе: судьи Стёпиной С.Д., при ведении протокола судебного заседания секретарем Сербиной А.В.,

рассмотрел в заседании суда дело по исковому заявлению Каранина Евгения Александровича

к Открытому акционерному обществу «Строительное управление № 277», Обществу с ограниченной ответственностью «Капитал»  
о признании недействительными сделок

в судебном заседании приняли участие:

от истца - Каранин Е.А. по паспорту, Князев А.П. по доверенности № 27 АА 1031645 от 04.05.2016,

от ООО «СУ № 277» - Трякин М.Ю. по доверенности № 60 от 07.06.2016, Бондаренко С.В., генеральный директор, по паспорту,

от ООО «Капитал» - Трякин М.Ю. по доверенности № 11 от 11.05.2016

установил: Каранин Евгений Александрович обратился в арбитражный суд с иском к ОАО «Строительное управление № 277» и ООО «Капитал» о признании сделки по продаже административного нежилого здания, площадью 259,6 кв. м., инв. № 7772, литер А, расположенного в г. Хабаровске по ул. Волочаевской, 40, совершенной между ответчиками недействительной по тем основаниям, что оспариваемая сделка является сделкой с заинтересованностью, поскольку заключена между Акционерным обществом,

директором, которого является Бондаренко Сергей Валентинович, и Обществом, в котором директором является его супруга Пестряковой Инесса Владимировна, помимо этого они оба являются участниками ООО «Капитал» с долями 51 и 49 процентов. На основании статей 81, 83 и 84 Закона об акционерных обществах совершенная сделка является сделкой с заинтересованностью и подлежит одобрению советом директоров Акционерного общества. Никакого решения об одобрении сделки советом директоров не принималось.

Каранин Е.А. является акционером Акционерного общества и о совершенной сделке ему стало известно лишь из выписки из ЕГРП от 23.07.2015 года, когда он имел намерение продать принадлежащие ему акции. В результате совершенной сделки нарушены права акционера и уменьшена стоимость принадлежавших ему акций.

В судебном заседании Каранин Е.А. и его представитель иск полностью поддержали и просили его удовлетворить, поскольку в результате продажи нежилого административного здания Акционерного общества ему причинен имущественный вред, произошло существенное уменьшение имущества Акционерного общества, и снизилась цена его акций.

Представители ответчиков с иском не согласны и просят оставить его без удовлетворения, поскольку реализация административного здания имела место в целях улучшения финансового состояния Акционерного общества, сделка не является сделкой, в которой имеется заинтересованность, поскольку Бондаренко Е.А. и Пестрякова И.В. супругами не являются, проживают в разных квартирах.

Продажа административного здания была вынужденной сделкой, и договор был заключен по цене исходя из оценки стоимости объекта, выполненной независимыми оценщиками. В результате сделок Акционерное общество получило эквивалентное обеспечение.

Договор купли-продажи  $\frac{3}{4}$  административного здания был заключен 05.07.2006 года и истцом пропущен срок исковой давности, поскольку в период с 2013 года по 27.07.2015 года истец являлся работником Акционерного общества и знал и должен был знать о правообладателе административного здания, в котором находилось его рабочее место. Помимо этого его жена Каранина Т.Г. в течение длительного времени также являлась работником в Акционерном обществе, вела делопроизводство, входила в состав совета директоров Акционерного общества.

Исследовав материалы дела, заслушав объяснения представителей сторон, арбитражный суд находит установленным следующее.

05.07.2006 года ОАО «Строительное управление № 277» в лице представителя Василенко В.В. «Продавец» и ООО «Капитал» в лице генерального директора Пестряковой И.В. «Покупатель» заключили договор купли-продажи  $\frac{3}{4}$  доли в праве собственности на нежилое здание: Административное (инв. № 7772, площадью 259,6 кв. м.) по адресу: г. Хабаровск, ул. Волочаевская, 40.

Согласно пункту 2.1 договора указанное недвижимое имущество оценено по соглашению сторон в 2 497 000 руб., которые покупатель оплатить платежным поручением № 4 от 12.07.2006 года.

Согласно регистрационной надписи на штампе в договоре он прошел государственную регистрацию.

07 августа 2006 года между ООО «Капитал» и Государственным учреждением культуры «Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры Хабаровского края заключено Охранное обязательство № 1485 собственника нежилых помещений в недвижимом объекте культурного наследия, согласно которому собственник ООО «Капитал» объекта «Офицерский флигель 23 полка Хабаровского гарнизона» (административное нежилое здание площадью 259,6 кв. м.) несет обязательства по проведению ремонтно-реставрационных работ и данное Обязательство является обременением прав собственника, регистрируемых в Главном управлении ФРС по Хабаровскому краю и Еврейской автономной области.

26.02.2007 года между этими же сторонами заключен договор купли-продажи  $\frac{1}{4}$  доли в праве собственности на нежилое здание: Административное (инв. № 7772, площадью 259,6 кв. м.) по адресу: г. Хабаровск, ул. Волочаевская, 40 по цене 1 432 000 руб.

Учитывая цену сделки, ООО «Капитал» 26.02.2007 года приняло решение об одобрении крупной сделки в виде приобретения  $\frac{1}{4}$  доли нежилого административного здания.

Денежные средства по договору перечислены покупателем продавцу платежным поручением № 11 от 19.03.2007 в размере 500 000 руб., платежным поручением № 12 от 22.03.2007 в размере 500 000 руб. и № 13 от 23.03.2007 в размере 432 000 руб.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 02.05.2007 года объект права: административное, назначение: нежилое, 1-этажный, общая площадь 259,6 кв. м., инв. № 7772, лит. А принадлежит ООО «Капитал» на праве собственности на основании договора купли-продажи от

05.07.2006 г., договора купли-продажи от 26.02.2007 г., дополнительного соглашения к договору купли-продажи от 05/07/2006 от 05.08.2006 г.

Бондаренко Сергей Валентинович является акционером и директором ОАО «Строительное управление № 277» с момента приватизации организации. На момент рассмотрения дела владеет 44 % акций Акционерного общества. С 11.07.2008 года является владельцем доли номинальной стоимостью 5100 руб. (51 %) в уставном капитале ООО «Капитал».

Пестрякова Инесса Владимировна своим решением № 1 от 10.03.2006 года создала Общество с ограниченной ответственностью «Капитал» с регистрацией места нахождения по адресу: г. Хабаровск, ул. Волочаевская, д. 40, утвердила устав Общества и возложила обязанности генерального директора на саму себя.

Пестрякова И.В. после государственной регистрации ООО «Капитал» являлась владельцем 100 % уставного капитала Общества номинальной стоимостью 10 000 руб.

С 11.07.2008 года Пестрякова И.В. являлась владельцем 49 % уставного капитала Общества, Бондаренко С.В. - владельцем 51 % уставного капитала Общества.

Пестрякова И.В. является владельцем акций ОАО «Строительное управление № 277».

Бондаренко Сергей Валентинович и Пестрякова Инесса Владимировна имеют совместную дочь Бондаренко Анастасию Сергеевну 01.01.2004 года рождения.

Каранин Евгений Александрович является владельцем 1662 штук акций (13,3 %) ОАО «Строительное управление № 277». В период с декабря 2013 года по июль 2015 года работал в Акционерном обществе начальником ПТО.

Его жена, Каранина Татьяна Григорьевна, является владельцем 285 акций Акционерного общества и работала в этом обществе экономистом.

После продажи административного здания и государственной регистрации права собственности на объект за ООО «Капитал» Акционерное общество «СУ № 277» как и прежде до заключения вышеуказанных договоров купли-продажи продолжало занимать ранее занимаемые помещения. Как и прежде все хозяйственные договоры, связанные с эксплуатацией здания и ресурсообеспечением, были заключены на ОАО «СУ № 277».

После заключения договоров купли-продажи ни на одном заседании совета директоров Акционерного общества или общем собрании акционеров Акционерного общества не возникал вопрос о том, что ОАО «СУ № 277» продало административное здание ООО «Капитал» и что более не является собственником занимаемого им административного здания.

В качестве обоснования необходимости продажи административного здания ОАО «СУ № 277» представило отчет ООО «РЭСКО» от 15.06.2006 г. о рыночной оценке «Административного здания» в размере 3 187 807 руб. и отчет ООО РЭОЦ «Вымпел» от 27.05.2006 г. с рыночной оценкой 4 031 000 руб.

Представлено аудиторское заключение ЗАО «Аудит-Центр» по финансовой (бухгалтерской) отчетности ОАО «СУ № 277» за 2006 финансовый год.

Из устава ОАО «СУ « 277» от 23.05.2014 г., другого устава ответчиками не представлено, следует «сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, должна быть одобрена до ее совершения советом директоров Общества или общим собранием акционеров (п.11.2.1).

Решение об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, принимается общим собранием акционеров большинством голосов всех не заинтересованных в сделке акционеров - владельцев голосующих акций в следующих случаях:

- если предметом сделки или нескольких взаимосвязанных сделок является имущество, стоимость которого по данным бухгалтерского учета (цена предложения приобретаемого имущества) Общества составляет 2 и **более** процента балансовой стоимости активов Общества по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату, за исключением сделок, предусмотренных абзацами третьим и четвертым настоящего пункта (п.11.2.3)».

Согласно пункту 11.3.1 устава сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, совершенная с нарушением требований к сделкам, предусмотренным п. 11.2 устава, может быть признана недействительной по иску Общества или акционера.

Статьей 166 ГК РФ установлено, сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено лицами, указанными в настоящем Кодексе.

Согласно статье 167 ГК РФ 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 в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Согласно статье 168 ГК РФ сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Статьей 174 ГК РФ было предусмотрено, что если полномочия лица на совершение сделки ограничены договором либо полномочия органа юридического лица - его учредительными документами по сравнению с тем, как они определены в доверенности, в законе либо как они могут считаться очевидными из обстановки, в которой совершается сделка, и при ее совершении такое лицо или органы вышли за пределы этих ограничений, сделка может быть признана судом недействительной по иску лица, в интересах которого установлены ограничения, лишь в случаях, когда будет доказано, что другая сторона в сделке знала или заведомо должна была знать об указанных ограничениях.

(Статьи 166, 167, 168 и 174 ГК РФ в редакции, действовавших до принятия Федерального закона от 07.05.2013 № 100-ФЗ).

В редакции Федерального закона № 100-ФЗ статья 174 ГК РФ устанавливает, если полномочия лица на совершение сделки ограничены договором или положением о филиале или представительстве юридического лица либо полномочия действующего от имени юридического лица без доверенности органа юридического лица ограничены учредительными документами юридического лица или иными регулирующими его деятельность документами по сравнению с тем, как они определены в доверенности, в законе либо как они могут считаться очевидными из обстановки, в которой совершается сделка, и при ее совершении такое лицо или такой орган вышли за пределы этих ограничений, сделка может быть признана судом недействительной по иску лица, в интересах которого

установлены ограничения, лишь в случаях, когда доказано, что другая сторона сделки знала и должна была знать об этих ограничениях.

Статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах» установлено, сделки (в том числе заем, кредит, залог, поручительство), в совершении которых имеется заинтересованность члена совета директоров (наблюдательного совета) общества, лица, осуществляющего функции единоличного исполнительного органа общества, в том числе управляющей организации или управляющего, коллегиального исполнительного органа общества или акционера общества, имеющего совместно с его аффилированными лицами 20 и более процентов голосующих акций общества, а также лица, имеющего право давать обществу обязательные для него указания, совершаются обществом в соответствии с положениями главы XI ГК РФ.

Указанные лица признаются заинтересованными в совершении обществом сделки в случаях, если они, их супруги, родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры, усыновители и усыновленные и (или) их аффилированные лица:

являются стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке;

владеют (каждый в отдельности или в совокупности) 20 и более процентами акций (долей, паев) юридического лица, являющегося стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке;

занимают должности в органах управления юридического лица, являющегося стороной, выгодоприобретателем, посредником или представителем в сделке, а также должности в органах управления управляющей организации такого юридического лица.

В соответствии со статьей 82 Закона об акционерных обществах, лица, указанные в статье 81 настоящего Закона, обязаны довести до сведения совета директоров общества, ревизионной комиссии общества и аудитора общества информацию о юридических лицах, в которых они владеют самостоятельно или совместно со своими аффилированными лицами 20 и более процентов голосующих акций (паев, долей); о юридических лицах, в которых они занимают должности; информацию о совершаемых или предполагаемых сделках.

В силу статьи 83 Закона об акционерных обществах сделка, в совершении которой имеется заинтересованность, должна быть одобрена до ее совершения советом директоров (наблюдательным советом) общества или общим собранием акционеров в соответствии с настоящей статьей.

Согласно статье 84 Закона об акционерных обществах сделка, в совершении которой имеется заинтересованность и которая совершена с нарушением предусмотренных настоящим Федеральным законом требований к ней, может быть признана недействительной по иску общества или его акционера.

Срок давности по требованию о признании сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, недействительной в случае его пропуска восстановлению не подлежит.

Суд отказывает в удовлетворении требований о признании сделки, в совершении которой имеется заинтересованность и которая совершена с нарушением предусмотренных настоящим Федеральным законом требований к ней, недействительной при наличии одного из следующих обстоятельств:

голосование акционера, не заинтересованного в совершении данной сделки и обратившегося с иском о признании данной сделки, решение об одобрении которой принимается общим собранием акционеров, недействительной, хотя бы он и принимал участие в голосовании по этому вопросу, не могло повлиять на результаты голосования;

не доказано, что совершение данной сделки повлекло или может повлечь за собой причинение убытков обществу или акционеру, обратившемуся с соответствующим иском, либо возникновение иных неблагоприятных последствий для них;

к моменту рассмотрения дела в суде представлены доказательства последующего одобрения данной сделки по правилам, предусмотренным настоящим Федеральным законом, с учетом имевшейся на момент совершения сделки и на момент ее одобрения заинтересованности лиц, указанных в пункте 1 статьи 81 настоящего Федерального закона;

при рассмотрении дела в суде доказано, что другая сторона по данной сделке не знала и не должна была знать о ее совершении с нарушением предусмотренных настоящим Федеральным законом требований к ней.

Статьей 199 ГК РФ предусмотрено, требование о защите нарушенного права принимается к рассмотрению судом независимо от истечения срока исковой давности.

Исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения.



Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Согласно статье 200 ГК РФ, если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

Согласно статье 10 ГК РФ не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

В случае несоблюдения этих требований суд, арбитражный суд или третейский суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права.

В редакции Федерального закона от 30.12.2012 № 302-ФЗ статья 10 ГК РФ предусматривает, не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом).

В случае несоблюдения таких требований суд с учетом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права полностью или частично, а также принимает иные меры, предусмотренные законом.

Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16.05.2014 г. № 28 «О некоторых вопросах, связанных с оспариванием крупных сделок и сделок с заинтересованностью» (пункт 2) разъяснено, что наличие решения об одобрении сделки, не препятствует признанию соответствующей сделки общества, совершенной в ущерб его интересам, недействительной на основании пункта 2 статьи 174 ГК РФ, если будет доказано, что другая сторона сделки знала и должна была знать о явном ущербе для общества либо имели место обстоятельства, которые свидетельствовали о сговоре либо об иных совместных действиях представителя и органа этого общества и другой стороны сделки в ущерб интересам общества.

Согласно пункту 5 Постановления иски о признании крупных сделок и сделок с заинтересованностью недействительными и применении последствий их недействительности могут предъявляться в течение срока, установленного пунктом 2 статьи 181 ГК РФ для оспоримых сделок.

Срок давности по иску о признании недействительной сделки, совершенной с нарушением порядка ее одобрения исчисляется с момента, когда истец узнал или должен был узнать о том, что такая сделка требовала одобрения в порядке, предусмотренном законом и уставом, хотя бы она была совершена раньше. Предполагается, что участник должен был узнать о совершении сделки с нарушением порядка одобрения не позднее даты проведения годового общего собрания участников (акционеров) по итогам года, в котором была совершена оспариваемая сделка, если из представленных участникам при проведении этого собрания материалов можно было сделать вывод о совершении такой сделки (например, если из бухгалтерского баланса следовало, что изменился состав основных активов по сравнению с предыдущим годом).

Согласно пункту 1 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29 сентября 2015 г. № 43 «О некоторых вопросах, связанных с применением норм Гражданского кодекса Российской Федерации об исковой давности» в соответствии со статьей 195 Гражданского кодекса Российской Федерации исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Исходя из указанной нормы под правом лица, подлежащим защите судом, следует понимать субъективное гражданское право конкретного лица.

Если иное не установлено законом, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо, право которого нарушено, узнало или должно было узнать о совокупности следующих обстоятельств: о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (пункт 1 статьи 200 ГК РФ).

Из исследованных и оцененных судом доказательств следует, что о переходе права собственности на административное здание истцу стало известно из выписки ЕГРП, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по хабаровскому краю от 23.07.2015 года.

Из этой выписки следует, что собственником объекта: Административное, площадью 259,6 кв. м. с 02.05.2007 года является ООО «Капитал».

По заявлению истца именно с этого момента ему стало достоверно известно о том, что Акционерное общество, в котором он является владельцем 1 662 акций, собственником вышеуказанного административного здания не является и его собственником является иное юридическое лицо - ООО «Капитал».

Таким образом, срок исковой давности по иску надлежит исчислять с этой даты.

Доводы Акционерного общества о том, что истец должен был знать о совершенной сделке ранее исходя из данных бухгалтерской отчетности, представлявшихся для утверждения на ежегодных собраниях акционеров, несостоятельны, поскольку согласно аудиторскому заключению «отчетность ОАО «СУ № 277» за период хозяйственной деятельности с 01.01.2006 по 31.12.2006 года отражает финансовое положение общества недостоверно».

Из данных бухгалтерского баланса на 31.12.2006 г. по снижению стоимости основных средств с 1174 тыс. руб. до 716 тыс. руб. также невозможно определить, что снижение стоимости основных средств имело место в связи с реализацией объекта недвижимости на 2 497 000 руб.

Иных доказательств о том, что акционеры Акционерного общества знали и что им было известно о продаже административного здания ответчиками не представлено.

Напротив, нахождение рабочих мест работников Акционерного общества на прежних местах в вышеуказанном здании, исполнение прежних обязанностей по хозяйственным договорам, отсутствие сведений о реализации объекта другому лицу, свидетельствуют о том, что сделка по продаже объекта была сокрыта вплоть до обнаружения такого факта со стороны истца.

Ответчиками отрицались обстоятельства заключения сделки с заинтересованностью, указывалось, что стороны сделки не являются аффилированными лицами.

Эти обстоятельства истцом и его представителем опровергнуты: директор и акционер Акционерного общества «СУ № 277» Бондаренко Сергей Валентинович и генеральный директор и участник ООО «Капитал» Пестрякова Инесса Владимировна имеют общую дочь Бондаренко Анастасию Сергеевну, 01.01.2004 года рождения.

Вышеуказанные лица являются аффилированными лицами, и на основании Закона об акционерных обществах заключение договора купли-продажи объекта недвижимости между ними могло иметь место только при соблюдении условий об одобрении сделки советом директоров или общим собранием акционеров Акционерного общества.

Статьей 11 устава Акционерного общества предусмотрен порядок одобрения сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, что если предметом сделки или нескольких взаимосвязанных сделок является

имущество, стоимость которого составляет 2 и более процента балансовой стоимости активов Общества, то решение об одобрении такой сделки принимается общим собранием акционеров большинством голосов.

Из бухгалтерского баланса, который аудиторским заключением признан недостоверным, следует, что на 31.12.2006 г. активы общества составляли 17 793 тыс. руб.

Нежилое административное здание с оценкой 3 187 807 руб. - 4 031 000 руб. безусловно, составляло свыше 2 процентов балансовой стоимости активов общества.

Поэтому в силу положений устава ОАО «СУ № 277» решение об одобрении сделки с заинтересованностью о продаже здания находилось в компетенции общего собрания акционеров общества, а не совета директоров этого общества.

Совершение сделок с виде продажи  $\frac{3}{4}$  нежилого здания и затем  $\frac{1}{4}$  части этого единого здания свидетельствуют, что стороны сделки не только не уведомили Акционерное общество, совет директоров о предстоящей сделке с заинтересованности, но и приняли меры для исключения рассмотрения этой сделки со стороны отнесения такой сделки к категории крупной сделки.

Управлением Росреестра по Хабаровскому краю представлены документы, явившиеся основанием для государственной регистрации прав ООО «Капитал» на нежилое здание по ул. Волочаевской, 40 в г. Хабаровске.

При этом к договору о продаже  $\frac{1}{4}$  части доли в праве собственности на административное здание ООО «Капитал» представило решение об одобрении крупной сделки, которое ранее требовалось по нормам закона об обществах с ограниченной ответственностью.

Такого решения нет в отношении приобретения  $\frac{3}{4}$  доли этого же здания.

Поскольку договоры купли-продажи административного здания были заключены между аффилированными лицами, сторонам договора были известны оценка продаваемого имущества, его доля в имуществе акционерного общества, сторонами приняты меры к сокрытию совершенных сделок и договоры заключены без одобрения совета директоров акционерного общества или общего собрания акционеров общества суд рассматривает поведение сторон договоров от 05.07.2006 г. и от 26.02.2007 г. как злоупотребление правом.

В результате совершения сделок Акционерное общество утратило существенную часть своих активов, фактически многие акционеры-

работники организации утратили действительные места своей работы. Об этом свидетельствуют и выводы членов совета директоров о возможном банкротстве Акционерного общества в случае удовлетворения настоящего иска.

В качестве доказательства последующего одобрения договора купли-продажи  $\frac{3}{4}$  доли административного здания ответчиками представлен протокол заседания совета директоров ОАО «СУ № 277» от 21.06.2016 года в котором указано, что совет директоров одобрил совершение сделок по заинтересованности генерального директора ОАО «СУ-277» Бондаренко С.В.: договор купли-продажи от 05.07.2006 г.  $\frac{3}{4}$  доли нежилого здания по цене 2 497 000 руб.

Данное решение не может быть принято в качестве надлежащего доказательства одобрения сделки, поскольку принято только в части продажи  $\frac{3}{4}$  доли в праве собственности на объект недвижимости.

В отношении купли-продажи  $\frac{1}{4}$  части доли решения не принималось, хотя к этой сделке подлежат применению те же нормы о предварительном согласовании сделки ввиду его заключения аффилированными лицами как с точки зрения руководства сторонами сделки, так и с точки зрения участия в них.

Помимо этого, суд не может признать такое решение последующим одобрением сделки с заинтересованностью, поскольку устав общества предусматривает обязательное предварительное одобрение сделки до ее совершения советом директоров Общества или общим собранием акционеров Общества.

Устав не предусматривает возможность последующего одобрения сделки, а лишь предусматривает возможность признания такой сделки недействительной (пункт 11.3.1).

При изложенных обстоятельствах исковые требования обоснованы и подлежат удовлетворению.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы относятся на ответчиков.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 167-170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**Р Е Ш И Л:**

Исковые требования удовлетворить.

Признать недействительным договор купли-продажи от 05.07.2006г. между ОАО «Строительное управление № 277» и ООО «Капитал» о продаже 3/4 доли в праве собственности на нежилое здание: административное (инвентарный №7772, площадью 259,6 кв.м) по адресу: г.Хабаровск, ул.Волочаевская, д.40; недействительным договор от 26.02.2007г. о продаже 1/4 доли в праве собственности на нежилое здание: административное (инвентарный №7772, площадью 259,6 кв.м) по адресу: г.Хабаровск, ул.Волочаевская, д.40.

Обязать ООО «Капитал» возвратить ОАО «Строительное управление № 277» нежилое здание: административное (инвентарный №7772, площадью 259,6 кв.м) по адресу: г.Хабаровск, ул.Волочаевская, д.40.

Обязать ОАО «Строительное управление № 277» возвратить ООО «Капитал» покупную цену объектов в размере 3 929 000 руб.

Взыскать с Открытого акционерного общества «Строительное управление №277», ОГРН 1022701191523, ИНН 2723009658 в пользу Каранина Евгения Александровича госпошлину в сумме 3 000 руб.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Капитал», ОГРН 1062723017378, ИНН 2723076968 в пользу Каранина Евгения Александровича госпошлину в сумме 3 000 руб.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Шестой арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения.

Судья

С.Д. Стёпина