



Иск принят к производству суда, о чем вынесено определение от 09.10.2008 о возбуждении производства по делу № А40-59165/08-64-233.

Региональная общественная организация «Центр экономических и политических исследований» в свою очередь обратилась в Арбитражный суд г. Москвы с иском к ЗАО «Аргументы и факты» о признании недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.11.2006 № 07-11/06.

Иск принят к производству, о чем вынесено определение от 09.12.2008 по делу № А40-84357/08-28-712.

Определением от 22.12.2008 по делу № А40-59165/08-64-233 дела № А40-59165/08-64-233 и № А40-84357/08-28-712 объединены в одно производство с присвоением номера А40-59165/08-64-233.

В судебном заседании ЗАО «Аргументы и факты» и Региональная общественная организация «Центр экономических и политических исследований» поддержали свои иски.

Ответчик УФРС по Москве и 3-е лицо ООО «ЭПИцентр-Недвижимость» извещены судом о времени месте судебного заседания, в суд не явились, что согласно 156 АПК РФ не препятствует рассмотрению дела. Дело рассмотрено без их участия по имеющимся в деле документам.

Выслушав доводы представителей, проанализировав имеющиеся в деле документы, суд пришел к выводу, что иск ЗАО «Аргументы и факты» подлежит частичному удовлетворению, иск Региональной общественной организации «Центр экономических и политических исследований» удовлетворению не подлежит. При этом суд исходил из следующего.

Между Региональной общественной организации «Центр экономических и политических исследований» (продавец) и ЗАО «Аргументы и факты» (покупатель) был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.11.2006 № 07-11/06. Предметом договора является продажа Региональной общественной организацией «Центр экономических и политических исследований», обладающей на момент заключения договора зарегистрированным в установленном порядке правом собственности (свидетельство о регистрации права собственности от 23.03.1999 АА № 002959), ЗАО «Аргументы и факты» здания по адресу: г. Москва, Малый Левшинский пер., д. 7, ст. 3. Цена договора установлена в сумме 80 490 000 руб. ЗАО «Аргументы и факты» произвело оплату в этой сумме по платежному поручению от 09.11.2006 № 7855. 12.12.2007 стороны заключили соглашение к договору, согласно которого покупатель производит оплату цены договора в сумме 40 490 000 руб. в течение 5 банковских дней после подписания соглашения, 40 000 000 руб. – в течение 5 банковских дней после государственной регистрации права собственности покупателя. На основании соглашения ЗАО «Аргументы и факты» были возвращены 40 000 000 руб. по платежному поручению от 28.12.2007 № 107.

На основании договора ЗАО «Аргументы и факты» обратилось к УФРС по Москве с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на здание. Последнее ответило отказом от 11.02.2008 № 12/005/2007-143 со ссылкой на решение Хамовнического районного суда от 16.11.2007 о признании недействительными всех решений общего собрания РОО «ЭПИцентр» от 26.04 2006, в том числе, об избрании председателем Совета Центра Михайлова А.Ю., который выдал Борисову П.И. доверенность на подписание вышеназванного договора купли-продажи.

Отказ от регистрации незаконен, поскольку на момент подписания договора купли-продажи Михайлов Ю.А. был законным представителем РОО «ЭПИцентр» и то обстоятельство, что в последующем решение об его избрании было признано недействительным, не может повлиять на действительность договора купли-продажи.

На основании п. 2 ст. 218 ГК РФ право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли-продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

При изложенных обстоятельствах суд считает, что право собственности на здание по адресу: г. Москва, Левшинский пер., д. 7, стр.3 перешло к ЗАО «АиФ». В связи с чем, суд удовлетворяет иск ЗАО «АиФ» в части требования о признании права собственности на здание по указанному адресу.

Иск в части требования о понуждении УФРС по Москве к регистрации перехода права собственности удовлетворению не подлежит. Данным решением суд признает право собственности на здание по адресу: г. Москва, Левшинский пер., д. 7, стр.3 и в силу ст. 17 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при вступлении решения в законную силу оно является основанием для государственной регистрации перехода права собственности. В связи с чем, необходимости в понуждении УФРС по Москве зарегистрировать переход права собственности на здание не имеется. Кроме того, согласно ст. 20 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при необоснованном отказе УФРС по Москве в государственной регистрации он может быть обжалован в арбитражный суд.

Иск РОО «ЭПИцентр» о признании недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.11.2006 № 07-11/06 удовлетворению не подлежит.

Иск предъявлен по основаниям п.1 ст. 179 ГК РФ. РОО «ЭПИцентр» утверждает, что договор заключен под влиянием злонамеренного соглашения представителя одной стороны с другой стороной. При этом заявляет о том, что оспариваемой сделкой ему причинен ущерб и в действиях ЗАО «АиФ» имелся умысел на совершение сделки в ущерб контрагенту. Во-первых, здание продано по заниженной цене, в подтверждение чего РОО «ЭПИцентр» представил отчет оценщика ООО «Вердикт-Оценка» от 06.06.2008. Во-вторых, ЗАО «АиФ» было известно о корпоративном споре между участниками РОО «ЭПИцентр», однако он заключил договор на продажу здания. Полученные от ЗАО «АиФ» денежные средства Михайловым А.Ю. были растрочены по фиктивным основаниям на ненужные для РОО «ЭПИцентр» цели.

Возражая против иска, ЗАО «АиФ» пояснил, что сделка была одобрена РОО «ЭПИцентр», т.к. денежные средства в оплату цены договора были приняты РОО «ЭПИцентр» и не возвращены.

Рассмотрев материалы дела, суд считает, что иск предъявлен необоснованно.

Согласно ст. 63 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, обязано доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

РОО «ЭПИцентр» не представил доказательств того, что имело место злонамеренное соглашение представителя одной стороны с другой стороной. Приведенные в обоснование доводы об осведомленности ЗАО «АиФ» о наличии

корпоративного спора в РОО «ЭПИцентр», о растрате Михайловым А.Ю. полученных в оплату цены договора денежных средств, не могут быть приняты судом во внимание. Во-первых, корпоративный спор внутри РОО «ЭПИцентр» не имеет отношения к ЗАО «АиФ». Заключив договор купли-продажи, ЗАО «АиФ» обоснованно исходил из того, что у Михайлова А.Ю. имелись подтвержденные решением общего собрания участников РОО «ЭПИцентр» от 26.04.2006 полномочия Председателя Совета Центра. А в этом случае ЗАО «АиФ» следует признать добросовестным приобретателем. Получив денежные средства в оплату недвижимого имущества, РОО «ЭПИцентр» не возвратил их ЗАО «АиФ» и использовал их по своему усмотрению, что расценивается судом как одобрение сделки. Эта позиция суда согласуется с положениями Информационного письма Президиума ВАС РФ от 23.10.2000 № 57, в котором говорится, что одобрением сделки может быть признан факт принятия исполнения, который свидетельствует об одобрении сделки. Доказательств того, что ЗАО «АиФ» участвовало в растрате денежных средств Михайловым А.Ю. суду не представлено.

Что касается довода о том, что цена в договоре купли-продажи занижена, то он также не принимается судом во внимание. РОО «ЭПИцентр» представил отчет оценщика ООО «Вердикт-Оценка» от 06.06.2008, согласно которого стоимость спорного здания по состоянию на 07.11.2006 составила 307 803 000 руб., что превышает установленную цену оспариваемого договора купли-продажи. Однако, как видно из представленного отчета, он составлен без учета наличия обременений права собственности РОО «ЭПИ центр», а именно, договора безвозмездного пользования зданием от 17.04.2006, заключенного между РОО «ЭПИцентр» и Политической партией «Российская демократическая партия «ЯБЛОКО» на срок до 01.06.2055. Наличие названного договора, т.е. обременений прав собственности, должно быть основанием для снижения цены договора купли-продажи, что и было сделано при определении цены договора.

С учетом изложенного суд считает, что РОО «ЭПИцентр» не доказал основания предъявленного иска. В связи с чем, в иске следует отказать и судебные расходы по уплате госпошлины в соответствии со ст. 110 АПК РФ отнести на РОО «ЭПИцентр».

Руководствуясь ст.ст.8,11,12 ГК РФ, ст.ст.101-103,110,167-170 АПК РФ, суд

#### Р Е Ш И Л :

Признать право собственности ЗАО «Аргументы и факты» на объект недвижимого имущества – здание по адресу: г. Москва, Малый Левшинский переулок, дом 7, строение 3.

Отказать ЗАО «Аргументы и факты» в иске к Управлению Федеральной регистрационной службы по Москве о понуждении осуществить государственную регистрацию перехода права собственности на здание.

Отказать Региональной общественной организации «Центр экономических и политических исследований» в иске к ЗАО «Аргументы и факты» о признании недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества от 07.11.2006 № 07-11/06.

Взыскать с Региональной общественной организации «Центр экономических и политических исследований» в пользу ЗАО «Аргументы и факты» 2 000 рублей в возмещение расходов по госпошлине.

115  
6

Решение может быть обжаловано в месячный срок с момента его принятия в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Председательствующий *Зотова* судья ЗОТОВА Е.А.

Арбитражные заседатели *Зубков* ЗУБКОВ В.С.

*Крохин* КРОХИН К.В.

М  
.  
.  
)  
э  
с  
л  
л  
м  
я  
в  
м  
  
а,  
л  
о  
ю  
г-  
га  
о,  
го  
ая  
го  
ля  
ли  
  
ал  
и  
'Ф  
  
Ф,  
  
жт  
ий  
  
ой  
ить  
  
сик  
нии  
от  
  
нтр  
л и

