

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД Г. МОСКВЫ**

**ИСТЦЫ:**

Некоммерческое партнерство  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ  
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП «АРМО»)  
115280, г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19  
т./ф. (495) 661-80-90  
эл. почта: armo@sroarmo.ru

Некоммерческое партнерство Саморегулируемая  
Организация оценщиков «Сибирь»  
(НП СОО «Сибирь»)  
105062, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9  
т./ф. (499) 501-34-02  
эл. почта: soosib@mail.ru

Некоммерческое партнерство  
«Межрегиональный Союз Оценщиков» (НП "МСО")  
344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького,  
д.245/26, офис 606  
тел./факс (863) 299-42-30, (863) 299-42-29  
e-mail: sro-mso@mail.ru

Некоммерческое партнерство  
Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет» (НП «СРОО «ЭС»)  
109028, г. Москва, Б. Трехсвятительский пер.,  
д. 2./1, стр. 2.  
т./ф. (495) 626-29-50  
эл. почта: mail@srososvet.ru

Некоммерческое партнерство  
«Деловой Союз Оценщиков» (НП «ДСО»)  
119180, г. Москва, ул. Б. Якиманка,  
д. 31, офис 322.  
т./ф. (499) 230-04-50  
эл. почта: org@srodso.ru

**ОТВЕТЧИКИ:**

**ЗАО «РОСЭКО»**  
125252, Москва, Ходынский бул., д. 13, офис 23

«Национальный Совет по Оценочной деятельности»  
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 12  
Юридический адрес: 125056, Москва, ул. Красина, 27, стр. 2



**ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ  
О ПРИЗНАНИИ ДОГОВОРОВ НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ  
И ПРИМЕНЕНИИ ПОСЛЕДСТВИЙ ПРИЗНАНИЯ ДОГОВОРОВ  
НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМИ**

Национальным Советом по оценочной деятельности (далее – НСОД) в качестве Заказчика были заключены с ЗАО «РОСЭКО» (Исполнитель) договоры на оказание услуг по верификации данных, необходимых для проведения оценки объектов недвижимого имущества: № 37-05/10 от 01 июня 2010 на сумму 4 197 300 (четыре миллиона сто девяносто семь тысяч триста) руб. и № 42-05/10 от 10 июня 2010 на сумму 8.600.000 (восемь миллионов шестьсот тысяч) руб. Общая сумма оплаты услуг по двум договорам составляет 12.797.300 руб. От имени НСОД договоры были подписаны Исполнительным директором Александром Борисовичем Румянцевым, от имени ЗАО «РОСЭКО» – Евгением Иосифовичем Нейманом. Истцам (членам НСОД) о наличии данного договора стало известно в мае 2012 года после проведения коллегиальной проверки финансово-хозяйственной деятельности исполнительной дирекции НСОД. Названные договоры являются недействительными сделками по следующим одинаковым основаниям.

**1. Данные договоры являются сделками с заинтересованностью и заключены с нарушением требований ст. 27 ФЗ О некоммерческих организациях № 7-ФЗ и п. 9 устава НСОД. В соответствии с ч. 4 ст. 27 ФЗ «О некоммерческих организациях» сделка, в совершении которой имеется заинтересованность и которая совершена с нарушением требований указанной статьи, может быть признана судом недействительной.**

П. 1 ст. 27 ФЗ О некоммерческих организациях устанавливает: «Для целей настоящего Федерального закона лицами, заинтересованными в совершении некоммерческой организацией тех или иных действий, в том числе сделок, с другими организациями или гражданами (далее - заинтересованные лица), признаются руководитель (заместитель руководителя) некоммерческой организации, а также лицо, входящее в состав органов управления некоммерческой организацией или органов надзора за ее деятельностью, если указанные лица состоят с этими организациями или гражданами в трудовых отношениях, являются участниками, кредиторами этих организаций либо состоят с этими гражданами в близких родственных отношениях или являются кредиторами этих граждан. При этом указанные организации или граждане являются поставщиками товаров (услуг) для некоммерческой организации, крупными потребителями товаров (услуг), производимых некоммерческой организацией, владеют имуществом, которое полностью или частично образовано некоммерческой организацией, или могут извлекать выгоду из пользования, распоряжения имуществом некоммерческой организации.

Заинтересованность в совершении некоммерческой организацией тех или иных действий, в том числе в совершении сделок, влечет за собой конфликт интересов заинтересованных лиц и некоммерческой организации».

Аналогично п. 9.1. Устава НСОД определяет, что «Лицами, заинтересованными в совершении Национальным Советом тех или иных действий, в том числе сделок с другими организациями и гражданами (по тексту – заинтересованные лица), признаются **Председатель и другие члены Совета...** если указанные лица состоят с этими организациями или гражданами в трудовых отношениях, являются участниками, кредиторами этих организаций. При этом указанные организации или граждане являются поставщиками товаров (услуг) для Национального Совета, владеют имуществом, которое полностью или частично образовано НСОД, или могут извлекать выгоду из пользования, распоряжения имуществом Национального Совета».

Нейман Евгений Иосифович, подписавший договоры от имени ЗАО «РОСЭКО», является членом Совета НСОД (постоянно действующий коллегиальный орган управления НСОД, п. 6 Устава, ст. 24.10 ФЗ Об оценочной деятельности в РФ) от Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» (далее –



РОО), которая в свою очередь является членом НСОД. Данный факт подтверждается прилагаемой выпиской из ЕГРЮЛ в отношении РОО, распечаткой страниц сайта НСОД со сведениями о персональном составе Совета НСОД. Таким образом, Нейман Е.И. является заинтересованным лицом в совершении НСОД действий, направленных на отчуждение денежных средств в пользу ЗАО «РОСЭКО», руководителем которого он является.

П. 3 ст. 27 ФЗ «О некоммерческих организациях» определяет: «В случае, если заинтересованное лицо имеет заинтересованность в сделке, стороной которой является или намеревается быть некоммерческая организация, а также в случае иного противоречия интересов указанного лица и некоммерческой организации в отношении существующей или предполагаемой сделки:

оно обязано сообщить о своей заинтересованности органу управления некоммерческой организацией или органу надзора за ее деятельностью до момента принятия решения о заключении сделки (в бюджетном учреждении - соответствующему органу, осуществляющему функции и полномочия учредителя);

сделка должна быть одобрена органом управления некоммерческой организацией или органом надзора за ее деятельностью (в бюджетном учреждении - соответствующим органом, осуществляющим функции и полномочия учредителя)».

На основании пункта 9.3. органом управления НСОД, который одобряет сделки с заинтересованностью, является Совет НСОД. Информацию о своей заинтересованности по данным договорам Нейманом Е.И. в Совет НСОД не предоставлялась. Советом НСОД рассматриваемые договоры не одобрялись, таким образом, договоры на оказание услуг по верификации данных, необходимых для проведения оценки объектов недвижимого имущества № 37-05/10 от 01 июня 2010 и № 42-05/10 от 10 июня 2010 были заключены неправомочно.

2. Действия НСОД по заключению вышеназванных договоров противоречат требованиям п.2.5. Устава НСОД, в котором указывается: «Национальный Совет не вправе осуществлять следующие действия и совершать следующие сделки, если иное не предусмотрено федеральными законами: ... выступать посредником (комиссионером, агентом) по реализации оценочных работ (услуг)».

Тот факт, что НСОД, заключая рассматриваемые договоры, выступает посредником в области оценочных услуг, следует из текстов самих договоров, а также из договоров № 05-20/1-2051 и № 05-20/1-2052 от 26 мая 2010 года, заключенных между «ГК Олимпстрой» (Заказчик) и НСОД (Исполнитель).

Так подлежащие оказанию услуги, указанные в подпунктах «а» и «б» (первый абзац) пункта 1.1. Статьи 1 «Предмет договора» договора № 37-05/10 полностью аналогичны подлежащим оказанию услугам, названным в подпунктах «а» и «б» (первый абзац) пункта 1.1. Статьи 1 «Предмет договора» договора № 05-20/1-2052. Кроме того в п.1.2. договора № 37-05/10 прямо указывается, что, результаты оказания услуг предназначены для обеспечения реализации Заказчиком положений договора № 05-20/1-2052 от 26 мая 2010 года, заключенного между ГК «Олимпстрой» и НСОД.

Подлежащие оказанию услуги, указанные в подпунктах «а», «б» и «в» (первый абзац) пункта 1.1. Статьи 1 «Предмет договора» договора № 42-05/10 полностью аналогичны подлежащим оказанию услугам, названным в подпунктах «а», «б» и «д» (первый абзац) пункта 1.1. Статьи 1 «Предмет договора» договора № 05-20/1-2051. Кроме того в п.1.2. договора № 42-05/10 прямо указывается, что, результаты оказания услуг предназначены для обеспечения реализации Заказчиком положений договора № 05-20/1-2051 от 26 мая 2010 года, заключенного между ГК «Олимпстрой» и НСОД.

Размер оплаты услуг по договору № 05-20/1-2051 составлял 9.970.000 (девять миллионов девятьсот семьдесят тысяч) рублей, по договору № 05-20/1-2052 – 4.870.000 (четыре миллиона восемьсот семьдесят тысяч) рублей.

Как видно из содержания рассматриваемых договоров, их предметом является оказание оценочных услуг. Так в договоре № 37-05/10 (аналогично в договоре № 05-20/1-2052) в п.1.1. указывается, что услуги оказываются по: «а) анализу рыночных данных о



ценах спроса и ценах предложения на рынке недвижимости муниципального образования «город-курорт Сочи», необходимых для проведения оценки объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов...» и т.д. В договоре № 42-05/10 (аналогично в договоре № 05-20/1-2051) в 1.1. указывается, что услуги оказываются по: «а) по актуализации результатов ценового зондирования территории муниципального образования «город-курорт Сочи», полученных при разработке «Методических рекомендаций по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов ...» и т.д.

Таким образом, правоотношения, возникающие из рассматриваемых договоров, являются правоотношениями в области оказания оценочных услуг, где Государственная корпорация по строительству олимпийских объектов и развитию города Сочи как горноклиматического курорта (ГК «Олимпстрой») выступала в качестве Заказчика оценочных услуг, – ЗАО «РОСЭКО» в качестве Исполнителя оценочных услуг, а НСОД – фактически в качестве посредника между Заказчиком и Исполнителем.

В соответствии со Статьей 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». Устав организации является локальным правовым актом. Таким образом, рассматриваемые договоры № 37-05/10 от 01 июня 2010 и № 42-05/10 от 10 июня 2010, противоречащие требованиям п.2.5. Устава НСОД, являются ничтожными.

3. Договоры № 37-05/10 от 01 июня 2010 и № 42-05/10 от 10 июня 2010 являются ничтожными по основаниям ст. 10 ч.2 ГК РФ (злоупотребление правом) и ст. 168 ГК РФ.

Обстоятельства заключения рассматриваемых договоров свидетельствуют о недобросовестном поведении (злоупотреблении правом) Исполнителя - ЗАО «РОСЭКО», воспользовавшегося тем, что Исполнительный директор Заказчика при заключении договоров действовал явно в ущерб последнему.

НСОД является некоммерческой организацией. Основным источником формирования имущества НСОД в денежной и иных формах в соответствии с п. 4.2. Устава НСОД являются регулярные и единовременные поступления от членов НСОД (вступительные, членские и целевые взносы). В период 2008 – 2011 годов средний размер годового бюджета НСОД составлял чуть более 12 000 000 (двенадцати миллионов) руб.

Таким образом, заключение договоров, предусматривающих отчуждение денежной суммы в размере 12.797.300 рублей, единолично Исполнительным директором НСОД Румянцевым А.Б., без одобрения Советом или Собранием НСОД наносит существенный ущерб интересам НСОД и ее членам – саморегулируемым организациям оценщиков. Исполнитель по договорам, чей руководитель Нейман Е.И., подписавший договоры, является членом Совета НСОД, не мог не знать об этих обстоятельствах. Таким образом, действия ЗАО «РОСЭКО», связанные с заключением и исполнением данных договоров, являются злоупотреблением правом. В результате данных действий НСОД утратил возможность использовать вышеназванные денежные средства, необходимые ему для осуществления основной деятельности.

Данные выводы соответствуют принципиальным выводам, содержащимся в п.9 информационного письма ВАС РФ №127 от 25 ноября 2008 года, послужившим основанием для признания рассмотренного в письме ВАС договора недействительным (ничтожным) по основаниям, предусмотренным статьями 10 ч.2 и 168 ГК РФ, а именно имеет место наличие аналогичных обстоятельств:

1) существенное нарушение имущественных интересов, лица, чье имущество отчуждается;

2) заключение договора от имени лица, чье имущество отчуждается, руководителем без согласования с участниками организации;

3) недобросовестное поведение (злоупотребление правом) другой стороной по договору.



Вышеназванные договоры, действия ответчиков по заключению и исполнению договоров нарушают законные права и интересы истцов, как членов НСОД.

На основании вышеизложенного, а также ст. 4 АПК РФ, ст.ст. 10, 166-168 ГК РФ, прошу:

1. Признать недействительным (ничтожным) договор № 37-05/10 от 01 июня 2010 года на оказание услуг по верификации данных, необходимых для проведения оценки объектов недвижимого имущества, заключенный между Национальным Советом по оценочной деятельности и ЗАО «РОСЭКО».
2. Признать недействительным (ничтожным) договор № 42-05/10 от 10 июня 2010 года на оказание услуг по верификации данных, необходимых для проведения оценки объектов недвижимого имущества, заключенный между Национальным Советом по оценочной деятельности и ЗАО «РОСЭКО».
3. Применить последствия признания договора № 37-05/10 от 01 июня 2010 года недействительным: взыскать с ЗАО «РОСЭКО» в пользу Национального Совета по оценочной деятельности денежные средства, полученные по договору № 37-05/10 от 01 июня 2010 года.
4. Применить последствия признания договора № 42-05/10 от 10 июня 2010 года недействительным: взыскать с ЗАО «РОСЭКО» в пользу Национального Совета по оценочной деятельности денежные средства, полученные по договору № 42-05/10 от 10 июня 2010 года.

В связи с отсутствием и Истцов необходимых для рассмотрения иска документов, в соответствии со ст. 66 АПК РФ прошу обязать:

1) ответчиков: «Национальный Совет по оценочной деятельности» и Общероссийскую общественную организацию «Российское общество оценщиков» представить подлинники на обозрение в судебном заседании, а копии в дело следующих документов: договоров № 37-05/10 от 01 июня 2010 год и № 42-05/10 от 01 июня 2010 год со всеми приложениями и дополнениями, акты оказанных услуг по договорам, платежные документы, банковские выписки, подтверждающие перечисление денежных средств по договорам от Национального Совета по оценочной деятельности к РОО;

2) ответчика «Национальный Совет по оценочной деятельности» представить подлинники на обозрение в судебном заседании, а копии в дело следующих документов: договоров № 05-20/1-2051 и № 05-20/1-2052 от 26 мая 2010 года со всеми приложениями и дополнениями, акты оказанных услуг по договорам, платежные документы, банковские выписки, подтверждающие получение Национальным Советом по оценочной деятельности денежных средств по договорам; годовых бухгалтерских балансов организации за 2009, 2010 и 2011 годы; устава Национального Совета по оценочной деятельности.

Приложение:

1) почтовые документы, подтверждающие направление копии искового заявления ответчикам на \_\_\_ л.;

2) документы, подтверждающие уплату госпошлины НП «АРМО» на 1 л.;

3) документы, подтверждающие уплату госпошлины НП СОО «Сибирь» на 1 л.;

4) документы, подтверждающие уплату госпошлины НП «СРОО «ЭС» на 1 л.;

5) документы, подтверждающие уплату госпошлины НП «ДСО» на 1 л.;

6) документы, подтверждающие уплату госпошлины НП «МСО» на 1 л.;

7) копия свидетельства о государственной регистрации НП «АРМО» на 1 л.;

8) копия свидетельства о государственной регистрации НП СОО «Сибирь» на 1 л.;

9) копия свидетельства о государственной регистрации НП «СРОО «ЭС» на 1 л.;


10) копия свидетельства о государственной регистрации НП «ДСО» на 1 л.;

11) копия свидетельства о государственной регистрации НП «МСО» на 1 л.;

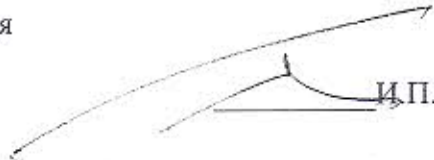


- 12) выписка из ЕГРЮЛ на НП «АРМО» на \_\_ л.;  
13) выписка из ЕГРЮЛ на НП СОО «Сибирь» на \_\_ л.;  
14) выписка из ЕГРЮЛ на НП «СРОО «ЭС» на \_\_ л.;  
15) выписка из ЕГРЮЛ на НП «ДСО» на \_\_ л.;  
16) выписка из ЕГРЮЛ на НП «МСО» на \_\_ л.;  
17) выписка из ЕГРЮЛ на «Национальный Совет по оценочной деятельности» на \_\_ л.;  
18) выписка из ЕГРЮЛ на Общероссийскую общественную организацию «Российское общество оценщиков» на \_\_ л.;  
19) выписка из ЕГРЮЛ на ЗАО «Росэко» на \_\_ л.;  
20) копия протокола №1 общего собрания учредителей некоммерческого партнерства «Деловой Союз Оценщиков» от 09 ноября 2009 г. (подтверждает полномочия Шевцовой И.А. на подписание иска) на \_\_ л.;  
21) выписка из протокола Очередного общего собрания членов Некоммерческого партнерства организации оценщиков «Сибирь» 28 декабря 2009 года (подтверждает полномочия Зыка И.П. на подписание иска) на 1 л.;  
22) выписка из протокола №1 Общего собрания учредителей Некоммерческого партнерства оценщиков «Экспертный совет» от 22 января 2010 г. (подтверждает полномочия Каминского А.В. на подписание иска) на 1 л.;  
23) копия доверенности на Ильина М.О. на 1 л.;  
24) выписка из протокола об избрании генерального директора НП «АРМО» (подтверждает полномочия Петровской Е.В. на подписание иска) на 1 л.;  
25) выписка из протокола об избрании президента НП «МСО» (подтверждает полномочия Годенко Т. В. на подписание иска) на 1 л.;  
26) копия устава Национального Совета по оценочной деятельности на 12 л.;  
27) копии 1, 2 и 5 страницы договора № 37-05/10 от 01 июня 2010 года на 3 л.;  
28) копии 1 и 2 страницы договора № 42-05/10 от 10 июня 2010 года на 2 л.;  
29) копии 1 и 3 страницы договора № 05-20/1-2051 от 26 мая 2010 года на 2 л.;  
30) копии 1 и 3 страницы договора № 05-20/1-2052 от 26 мая 2010 года на 2 л.;  
31) копия страницы сайта НСОД (<http://ncva.ru/chleni-soveta.php>) на 5 л.


Некоммерческое партнерство  
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ  
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»  
Генеральный директор

 Е.В. Петровская

Некоммерческое партнерство Саморегулируемая  
Организация оценщиков «Сибирь»  
Генеральный директор

 И.П. Зык

Некоммерческое партнерство  
Саморегулируемая организация оценщиков  
«Экспертный совет»  
Исполнительный директор

 М.О. Ильин

Некоммерческое партнерство  
«Деловой Союз Оценщиков»  
Генеральный директор

 И.А. Шевцова

Некоммерческое партнерство  
«Межрегиональный Союз Оценщиков»  
Президент

 Т.В. Годенко