



# АРБИТРАЖНЫЙ СУД ДАЛЬНЕВОСТОЧНОГО ОКРУГА

улица Пушкина, дом 45, Хабаровск, 680000, официальный сайт: [www.fasdvo.arbitr.ru](http://www.fasdvo.arbitr.ru)

Именем Российской Федерации

## ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Хабаровск

13 мая 2015 года

№ Ф03-1603/2015

Резолютивная часть постановления объявлена 05 мая 2015 года.

Полный текст постановления изготовлен 13 мая 2015 года.

Арбитражный суд Дальневосточного округа в составе:

**Председательствующего:** А.А. Шведова

**Судей:** Е.Н. Головниной, Е.О. Никитина

**при участии:**

**от Прокуратуры ЕАО:** Колесников Андрей Васильевич – представитель по доверенности от 14.01.2015 № 01-101-2015; Витютнев Константин Валерьевич – представитель по доверенности от 14.01.2015 № 01-103-2015

**от МО «Город Биробиджан» в лице мэрии города:** Кытман Виктория Михайловна – представитель по доверенности от 12.01.2015 № 5-исх

**от МКУ «Комитет по управлению муниципальным имуществом МО «Город Биробиджан»:** Кытман Виктория Михайловна – представитель по доверенности от 13.01.2015 № 4

**от ООО «Киномир»:** Набока Андрей Сергеевич – представитель по доверенности от 11.07.2014

**от МАУ «Центр культуры и досуга»:** Кудалёва Ольга Сергеевна – представитель по доверенности от 14.08.2014 № 48

**от ОАО «Сбербанк России»:** Сливина Марина Юрьевна – представитель по доверенности от 07.07.2014 № 21-03/11-257

**рассмотрев в судебном заседании кассационную жалобу** заместителя прокурора Еврейской автономной области

**на** постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2015

**по делу № А16-854/201414**

**Арбитражного суда Еврейской автономной области**

**Дело рассматривали:** в суде первой инстанции судья Н.Н. Шишкин, в суде апелляционной инстанции судьи: И.В. Иноземцев, М.О. Волкова, Е.В. Гричановская

**По иску** заместителя прокурора Еврейской автономной области (ОГРН 1027900512166, ИНН 7900001585, адрес (место нахождения): 679000, Еврейская автономная область, город Биробиджан, улица Шолом-Алейхема, 37 «а»)

**к** муниципальному автономному учреждению «Центр российской кинематографии - кинотеатр «Родина» (ОГРН 1037900047206, ИНН 7901101293, адрес (место нахождения): 679000, Еврейская автономная область, город Биробиджан, улица Октябрьская, 7), обществу с ограниченной ответственностью «Киномир» (ОГРН 1127901002712, ИНН 7901541128, адрес (место нахождения): 679000, Еврейская автономная область, город Биробиджан, улица Октябрьская, 7), обществу с ограниченной ответственностью «Экран» (ОГРН 1127901001238, ИНН 7901540212, адрес (место нахождения): 679000, Еврейская автономная область, город Биробиджан, улица Октябрьская, 7)

**третьи лица:** муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области (ОГРН 1057900071460, ИНН 7901527290, адрес (место нахождения): 679000, Еврейская автономная область, город Биробиджан, проспект 60-летия СССР, 22), Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Еврейской автономной области (ОГРН 1027900511506, ИНН 7900001874, адрес (место нахождения): 679000, Еврейская автономная область, город Биробиджан, проспект 60-летия СССР, 22), муниципальное автономное учреждение культуры «Центр культуры и досуга» (ОГРН 1037900047240, ИНН 7901101279, адрес (место нахождения): 679000, Еврейская автономная область, город Биробиджан, улица Советская, 2), открытое акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН 1027700132195, ИНН 7707083893, адрес (место нахождения): 117997, город Москва, улица Вавилова, 19)

**о** признании сделки недействительной и применении последствий недействительности сделки

Заместитель прокурора Еврейской автономной области (далее – прокурор) в интересах муниципального образования «Город Биробиджан» обратился в Арбитражный суд Еврейской автономной области с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к муниципальному автономному учреждению «Центр российской кинематографии – кинотеатр «Родина» (далее – МАУ «ЦРК-кинотеатр «Родина», учреждение), обществу с ограниченной ответственностью «Экран» (далее – общество «Экран»), обществу с ограниченной ответственностью «Киномир» (далее – общество «Киномир») о признании недействительным договора об учреждении общества «Киномир», заключенного 07.11.2012 между МАУ «ЦРК-кинотеатр

«Родина» и обществом «Экран» в части установления размера и номинальной стоимости доли МАУ «ЦРК – кинотеатр «Родина» в размере 17 144 770 руб. и оплаты учреждением своей доли в уставном капитале недвижимым и особо ценным движимым имуществом, а именно:

- кинотеатр «Родина» - нежилое помещение, общей площадью 1074,8 кв.м., расположенное по ул. Октябрьская, 7 в г. Биробиджане, кадастровый (условный) номер 79:01:0300003:114, рыночной стоимостью 15 000 000 руб.;

- нежилое помещение, общей площадью 27,0 кв.м, расположенное по ул. Шолом-Алейхема, 10 А в г. Биробиджане, кадастровый (условный) номер 79:01:0300003:263, рыночной стоимостью 800 000 руб.;

- гараж-магазин - нежилое помещения, общей площадью 98,2 кв.м, расположенное по ул. Октябрьская, 7 в г. Биробиджане, кадастровый (условный) номер 79:01:0300003:327, рыночной стоимостью 340 000 руб.;

- комплект аппаратуры «Долби» инв. № 0000000076, рыночной стоимостью 420 000 руб.; кинопроектор «23-КПК-3квт» инв. № 0000000040, рыночной стоимостью 50 руб.; кинопроектор «23-КПК-3квт» инв. № 0000000041, рыночной стоимостью 50 руб.; кинопроектор «МСО-5» инв. № 0000000043, рыночной стоимостью 50 руб.; кинопроектор «МСО-5» инв. № 0000000044, рыночной стоимостью 50 руб.;

- кресла для зрительного зала инв. № 0000000293/1-0000000293/217, рыночной стоимостью 584 570 руб. (далее – спорное имущество);

В качестве последствий недействительности ничтожной сделки прокурор просит обязать общество «Киномир» вернуть муниципальному автономному учреждению «Центр культуры и досуга» (правопреемнику МАУ «ЦРК – кинотеатр «Родина») спорное имущество; обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Еврейской автономной области исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о праве собственности общества «Киномир»:

- от 04.12.2012 № 79-79-01/039/2012-350 о регистрации права собственности на кинотеатр «Родина» - нежилое помещение, расположенное по ул. Октябрьская, 7 в г. Биробиджане;

- от 04.12.2012 № 79-79-01/039/2012-367 о регистрации права собственности на нежилое помещение, расположенное по ул. Шолом-Алейхема, 10 А в г. Биробиджане;

- от 11.12.2012 № 79-79-01/039/2012-373 о регистрации права собственности на гараж-магазин - нежилое помещение, расположенное по ул. Октябрьская, 7 в г. Биробиджане.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению муниципальным имуществом мэрии города муниципального образования «Город Биробиджан» Еврейской автономной области (далее – КУМИ г.Биробиджана), Управление Федеральной службы государственной

регистрации, кадастра и картографии по Еврейской автономной области (далее – Управление Росреестра), муниципальное автономное учреждение культуры «Центр культуры и досуга» (далее – МАУ «Центр культуры и досуга»), открытое акционерное общество «Сбербанк России».

Решением Арбитражного суда Еврейской автономной области от 20.08.2014 прекращено производство по иску в отношении требований к МАУ «ЦРК – кинотеатр «Родина», а также прекращено производство по делу в части требования о признании недействительной односторонней сделки - акта приема-передачи от 07.11.2012, в удовлетворении остальной части иска прокурору отказано.

Не согласившись с решением от 20.08.2014, прокурор обратился с апелляционной жалобой в Шестой арбитражный апелляционный суд.

Определением от 21.11.2014 Шестой арбитражный апелляционный суд перешел к рассмотрению дела по правилам суда первой инстанции, заменил ответчика МАУ «ЦРК – кинотеатр «Родина» на его правопреемника муниципальное автономное учреждение культуры «Центр культуры и досуга» и привлек его в качестве ответчика.

Постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2015 решение от 20.08.2014 отменено, в удовлетворении исковых требований отказано.

Не согласившись с постановлением от 27.02.2015, прокурор обратился в Арбитражный суд Дальневосточного округа с кассационной жалобой, в которой просит обжалуемый судебный акт отменить, дело направить на новое рассмотрение. Заявитель жалобы указывает на несоответствие выводов судов фактическим обстоятельствам дела. Считает, что судами не дана надлежащая правовая оценка тому, что оспариваемая сделка совершена по существенно заниженной цене, при оценке недвижимого имущества не учитывалась оценка прав на земельный участок, расположенный под зданием кинотеатра. Полагает, что суды, делая вывод об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных требований, не учли, что представленные доказательства и установленные обстоятельства совершенной сделки необходимо оценивать в совокупности, а не по отдельным эпизодам. Также заявитель жалобы считает, что поскольку в качестве основания иска указано на ничтожность совершенной сделки, вывод о пропуске срока исковой давности, равного, по мнению судов, одному году, является неправильным.

Муниципальное образование «Город Биробиджан» в лице мэрии города, общество «Киномир» в отзывах с доводами жалобы не согласились, просили обжалуемый судебный акт оставить без изменения.

В судебном заседании суда кассационной инстанции присутствующие представители лиц, участвующих в деле, поддержали доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзывах на нее. Представители мэрии г.Биробиджана,

МАУ «Центр культуры и досуга» дополнительно пояснили, что передача имущества в уставный капитал общества «Киномир» и дальнейшая его продажа в виде доли обществу «Экран» были осуществлены с целью снижения расходов муниципального образования на содержание этого имущества, ремонта имущества, улучшения качества услуг, оказываемых населению города в виде показа фильмов, а также пополнения казны города с целью направления полученных от продажи денежных средств на ремонт иного муниципального имущества.

Представители общества «Экран», Управления Росреестра, извещенных о времени и месте судебного разбирательства надлежащим образом, в судебное заседание суда кассационной инстанции не явились.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе и в выступлениях присутствующих в судебном заседании представителей лиц, участвующих в деле, Арбитражный суд Дальневосточного округа считает решение от 20.08.2014 и постановление от 27.02.2015 подлежащими отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, 30.12.2003 в качестве юридического лица путем реорганизации в форме разделения создано муниципальное учреждение «Центр российской кинематографии – кинотеатр «Родина».

На основании постановлений мэрии города от 27.09.2010 № 3263 и от 13.11.2010 № 3767 изменен тип муниципального учреждения и создано МАУ «ЦРК – кинотеатр «Родина», утвержден устав учреждения.

Приказом КУМИ г.Биробиджана от 29.12.2010 № 276 определен перечень особо ценного движимого имущества закрепляемого за МАУ «ЦРК-кинотеатр «Родина», в том числе: комплект аппаратуры «Долби», два кинопроектора «23-КПК-3квт», три кинопроектора «МСО-5», кресла для зрительного зала. Имущество передано по акту приема-передачи от 01.01.2011.

Приказом КУМИ г.Биробиджана от 11.03.2011 № 50 за МАУ «ЦРК-кинотеатр «Родина» на праве оперативного управления закреплено муниципальное имущество, в том числе, спорное недвижимое имущество: здание кинотеатра «Родина», художественная мастерская, гараж, а также особо ценное движимое имущество: комплект аппаратуры «Долби», два кинопроектора «23-КПК-3квт», три кинопроектора «МСО-5», кресла для зрительного зала. Произведена государственная регистрация права оперативного управления МАУ «ЦРК-кинотеатр «Родина» в отношении недвижимого имущества, о чем 04.04.2011 в Единый государственный реестр прав внесены соответствующие записи о регистрации № 79-79-01/016/2011-406, № 79-79-01/016/2011-407, № 79-79-01/016/2011-405.

Постановлениями мэрии города от 19.08.2011 № 2931 и от 19.08.2011 № 2932 МАУ «ЦРК-кинотеатр «Родина» в постоянное бессрочное

пользование предоставлены земельные участки площадью 180 кв.м с кадастровым номером 79:01:0300003:87 и площадью 3575 кв.м с кадастровым номером 79:01:0300003:86 для содержания и эксплуатации гаража и кинотеатра, соответственно.

20.06.2012 состоялось совещание наблюдательного совета МАУ «ЦРК-кинотеатр «Родина» на котором было принято решение разрешить проведение конкурса на право включения муниципального автономного учреждения в состав участников хозяйственного общества, имуществом, находящимся у учреждения на праве оперативного управления на условиях конкурса. Результаты совещания оформлены протоколом от 20.06.2012 № 3.

Постановлением мэрии города от 18.07.2012 № 2928 МАУ «ЦРК-кинотеатр «Родина» дано разрешение внести в уставный капитал другого юридического лица, выбранного посредством конкурса, недвижимое имущество, закрепленное за учреждением на праве оперативного управления и особо ценное движимое имущество. В приложениях № 1 и № 2 к постановлению перечислено имущество, в том числе, недвижимое: здание кинотеатра, художественная мастерская, гараж, и движимое: комплект аппаратуры «Долби» 1 шт., кинопроектор «23-КПК-3квт» 2 шт., кинопроектор «МСО-5» 3 шт., кресла для зрительного зала инв. № 0000000293/1-0000000293/217.

МАУ «ЦРК-кинотеатр «Родина» как организатором проведены электронные торги в форме конкурса, на которые была подана одна заявка обществом «Экран». В этой связи торги были признаны несостоявшимися и 07.11.2012 между МАУ «ЦРК-кинотеатр «Родина» и обществом «Экран» как единственным участником торгов, был заключен договор об учреждении общества «Киномир». Согласно указанному договору уставный капитал общества «Киномир» составил 50 144 770 руб.

Размер доли МАУ «ЦРК-кинотеатр «Родина» составил 34,2 процентов или в денежном эквиваленте - 17 144 770 руб. При этом в качестве оплаты доли учреждением передано спорное недвижимое имущество стоимостью 16 140 000 руб., в том числе:

- нежилое здание - кинотеатр «Родина» литер А, этажность 1-2, площадью 1 074,8 кв.м, расположенное по ул. Октябрьская, 7 в г. Биробиджане, кадастровый (условный) номер 79:01:0300007:0027:2578:А, рыночной стоимостью 15 000 000 руб.;

- здание, литер Б, этажность 1, площадью 98,2 кв.м., расположенное по ул. Октябрьская, 7 в г. Биробиджане, кадастровый (условный) номер 79:01:0300007:0027:2578:Б, рыночной стоимостью 800 000 руб.;

- нежилое помещение, общей площадью 27,0 кв.м., этаж 1 номера на поэтажном плане 6,7,8,10, расположенного по ул. Шолом-Алейхема, 10 А в г. Биробиджане, кадастровый (условный) номер 79-79-01/007/2009-614, рыночной стоимостью 340 000 руб.; а также особо ценное движимое имущество общей стоимостью 1 004 770 руб., в том числе:

- кинопроектор «23-КПК-Зквт» инв. № 0000000040, рыночной стоимостью 50 руб.;
- кинопроектор «23-КПК-Зквт» инв. № 0000000041, рыночной стоимостью 50 руб.;
- кинопроектор «МСО-5» инв. № 0000000043, рыночной стоимостью 50 руб.;
- кинопроектор «МСО-5» инв. № 0000000044, рыночной стоимостью 50 руб.;
- комплект аппаратуры «Долби» инв. № 0000000076, рыночной стоимостью 420 000 руб.;
- кресла для зрительного зала 217 шт. стоимостью каждого 2 693 руб. 87 коп., инв. № 0000000293/1-0000000293/217, рыночной стоимостью 584 570 руб.

Стоимость внесенного учреждением имущества определена на основании отчета об оценке имущества от 27.07.2012 № 367-Н-2012, составленного индивидуальным предпринимателем Вайсерман Ольгой Владимировной. Заказчиком услуг по оценке имущества являлось МАУ «ЦРК-кинотеатр «Родина».

Оплата своей доли вторым учредителем общества «Киномир» - обществом «Экран» осуществлена денежными средствами в размере 33 000 000 руб., что соответствовало 65,8 процентов доли в уставном капитале общества «Киномир».

Внесение вкладов и оплата долей обоими учредителями осуществлено в полном объеме, что подтверждается материалами дела (акт приема-передачи от 07.11.2012, платежные поручения от 08.11.2012 № 1, от 25.01.2013 № 41, от 28.01.2013 № 50, от 14.02.2013 № 42, от 13.03.2013 № 114, от 03.04.2013 № 97, от 10.04.2013 № 103, от 16.04.2013 № 143, от 18.04.2013 № 144, от 24.04.2013 № 144, от 06.05.2013 № 116, от 13.05.2013 № 131, от 23.05.2013 № 136, от 30.05.2013 № 144) и не оспаривается лицами, участвующими в деле.

Государственная регистрация вновь созданного юридического лица общества «Киномир» согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц произведена 19.11.2012.

Переход права собственности в отношении недвижимого имущества зарегистрирован за обществом «Киномир», о чем выданы свидетельства о государственной регистрации права от 04.12.2012 серия 79-АА № 058181 на помещение площадью 27 кв.м., от 11.12.2012 серия 79-АА № 058960 на гараж-магазин, площадью 98,2 кв.м., от 02.07.2013 серия 79-АА № 070568 на кинотеатр «Родина», площадью 1 289,2 кв.м.

В дальнейшем, постановлением мэрии города от 26.02.2014 № 612 согласована продажа учреждением своей доли в размер 34,2 процентов в уставном капитале общества «Киномир» второму участнику – обществу «Экран».

11.03.2014 между МАУ «ЦРК-кинотеатр «Родина» (продавец) и обществом «Экран» (покупатель) был заключен договор купли-продажи доли в размер 34,2 процентов в уставном капитале общества «Киномир» номинальной стоимостью 17 144 770 руб. за 7 800 000 руб. с рассрочкой согласно графику платежей на пять лет.

МАУ «ЦРК-кинотеатр «Родина» на основании постановления мэрии города от 14.04.2014 № 1287 реорганизовано в форме присоединения к МАУ «Центр культуры и досуга», о чем в Единый государственный реестр юридических лиц внесена соответствующая запись о прекращении деятельности учреждения в связи с присоединением к МАУ «Центр культуры и досуга».

Полагая, что сделка при учреждении общества «Киномир» в части формирования и оплаты доли учреждением совершена в нарушение положений статей 10, 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федерального закона от 03.11.2006 № 174-ФЗ «Об автономных учреждениях» (далее – Закон об автономных учреждениях), Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» (далее – Закон о приватизации), Федерального закона от 22.08.1996 № 126-ФЗ «О государственной поддержке кинематографии Российской Федерации» (далее – Закон о кинематографии), Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), путем злоупотребления правами, по заниженной цене, без проведения торгов с нарушением имущественных интересов муниципального образования, прокурор обратился в суд с рассматриваемым иском.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что прокурором не доказаны и материалами дела не подтверждены обстоятельства, на которые он ссылается. Судами не приняты доводы прокурора о недостоверности величины, определенной оценщиком ИП Вайсерман О.В., поскольку в установленном порядке стоимость оценки не оспорена. При этом суд апелляционной инстанции указал на то, что само по себе занижение стоимости имущества, даже если это и имело место быть, не является основанием для признания сделки недействительной на основании статей 10, 168 ГК РФ. Судами отклонены доводы прокурора о необходимости проведения оценки объектов недвижимости с учетом земельного участка, расположенного под ними. Кроме того, по заявлению ответчиков применен годичный срок исковой давности, предусмотренный пунктом 2 статьи 181 ГК РФ.

В силу пункта 5 статьи 3 Закона об автономных учреждениях недвижимое имущество, закрепленное за автономным учреждением или приобретенное автономным учреждением за счет средств, выделенных ему учредителем на приобретение этого имущества, а также находящееся у

автономного учреждения особо ценное движимое имущество подлежит обособленному учету в установленном порядке.

В соответствии с пунктом 6 названной статьи автономное учреждение вправе с согласия своего учредителя вносить имущество, указанное в пункте 5 данной статьи, в уставный (складочный) капитал других юридических лиц или иным образом передавать это имущество другим юридическим лицам в качестве их учредителя или участника (за исключением объектов культурного наследия народов Российской Федерации, предметов и документов, входящих в состав Музейного фонда Российской Федерации, Архивного фонда Российской Федерации, национального библиотечного фонда).

Согласно пункту 1.3 устава МАУ «ЦРК-кинотеатр «Родина», учредителем учреждения является мэрия города муниципального образования «Город Биробиджан».

Из материалов дела следует, что согласие учредителя на внесение спорного имущества в уставный капитал создаваемого общества «Киномир» было получено.

Из протокола заседания наблюдательного совета учреждения от 20.06.2012 № 3 усматривается, что основной причиной передачи спорного имущества в уставный капитал создаваемого общества послужила необходимость финансирования и выполнение мероприятий по реконструкции здания и модернизации оборудования кинотеатра.

В этой связи сам по себе факт передачи недвижимого и движимого имущества в уставный капитал общества «Киномир» не противоречит требованиям пункта 6 статьи 3 Закона об автономных учреждениях.

В соответствии со статьей 1 Закона о приватизации под приватизацией государственного и муниципального имущества понимается возмездное отчуждение имущества, находящегося в собственности Российской Федерации (далее - федеральное имущество), субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, в собственность физических и (или) юридических лиц.

В пункте 9 части 2 статьи 3 Закона о приватизации определено, что действие Закона не распространяется на отношения, возникающие при отчуждении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, государственными и муниципальными учреждениями имущества, закрепленного за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении.

Автономное учреждение без согласия собственника не вправе распоряжаться недвижимым имуществом и особо ценным движимым имуществом, закрепленными за ним собственником или приобретенными автономным учреждением за счет средств, выделенных ему собственником на приобретение такого имущества. Остальным имуществом, находящимся у

него на праве оперативного управления, автономное учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не установлено законом (пункт 2 статьи 298 ГК РФ).

Таким образом, правомочия автономного учреждения по распоряжению муниципальным имуществом, закрепленным за учреждением на праве оперативного управления, ограничены лишь необходимостью получения согласия собственника на отчуждение такого имущества.

Согласно статье 17 Закона о кинематографии, не подлежат приватизации организации кинематографии, специализирующиеся на показе фильмов для детей. Не подлежит приватизации организация кинематографии, осуществляющая показ фильмов и являющаяся единственной организацией кинематографии в данном населенном пункте.

В абзаце втором и одиннадцатом статьи 3 Закона о кинематографии указано, что кинематография – это область культуры и искусства, включающая в себя совокупность профессиональной, творческой, производственной, научной, технической, образовательной деятельности, направленной на создание и использование произведений кинематографии; организацией кинематографии является организация независимо от организационно-правовой формы и формы собственности, основными видами деятельности которой являются производство фильма; производство кинолетописи; тиражирование фильма; прокат фильма; показ фильма; восстановление фильма; техническое обслуживание кинозала; изготовление киноматериалов; изготовление кинооборудования; выполнение работ и оказание услуг по производству фильма, кинолетописи (прокат кинооборудования, аренда павильонов, кинокомплексов, пошив костюмов, строительство декораций, изготовление грима, постижерских изделий, реквизита, игровой техники, специальных эффектов, обработка пленки, звуковое оформление фильма и иное); образовательная, научная, исследовательская, издательская, рекламно-пропагандистская деятельность в области кинематографии; хранение фильма; хранение исходных материалов кинолетописи.

В пункте 2.2 устава МАУ «ЦРК-кинотеатр «Родина» указано, что предметом деятельности учреждения является регулярное и высококачественное обслуживание населения городского округа показом художественных, научно-популярных, учебных, анимационных и других кино и видеофильмов.

Основными целями деятельности учреждения являются удовлетворение общественных потребностей в организации досуга и отдыха, знакомство с достижениями отечественного и мирового киноискусства (пункт 2.3 устава учреждения).

Доказательств того, что названные в статье 3 Закона о кинематографии виды деятельности, в большей части, являлись основными видами деятельности учреждения на момент передачи спорного имущества,

материалы дела не содержат. В связи с этим довод прокурора о том, что отчуждение имущества произведено с нарушением Закона о кинематографии, не является обоснованным.

Между тем судами первой и апелляционной инстанций не учтены следующие обстоятельства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 552 ГК РФ по договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования.

В силу пункта 3 статьи 552 ГК РФ при продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Согласно пункту 2 статьи 555 ГК РФ если иное не предусмотрено законом или договором продажи недвижимости, установленная в нем цена здания, сооружения или другого недвижимого имущества, находящегося на земельном участке, включает цену передаваемой с этим недвижимым имуществом соответствующей части земельного участка или права на нее.

В подпункте 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ указан основной принцип земельного законодательства – это принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Пунктом 1 статьи 35 ЗК РФ определено, что при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В абзаце втором пункта 13 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъяснено, что в силу указанных норм права покупатель здания, строения, сооружения вправе требовать оформления соответствующих прав на земельный участок, занятый недвижимостью и необходимый для ее использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник недвижимости, с момента государственной регистрации перехода права собственности на здание, строение, сооружение.

Если недвижимость находится на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве постоянного (бессрочного) пользования, а покупателю согласно статье 20 ЗК РФ (в редакции, действовавшей в спорный период)

земельный участок на таком праве предоставляться не может, последний как лицо, к которому перешло право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в связи с приобретением здания, строения, сооружения, может оформить свое право на земельный участок путем заключения договора аренды или приобрести его в собственность в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 3 Закона о введении в действие ЗК РФ.

Общество «Киномир», приобретая в собственность спорное имущество, в силу статьи 35 ЗК РФ приобрело право на использование соответствующей части земельного участка, занятой объектом недвижимого имущества и необходимой для его использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

Таким образом, законодательно закрепленная неразрывность судьбы объекта недвижимости и земельного участка под ним не может ставиться в зависимость от наличия либо отсутствия у приобретателя объекта недвижимого имущества прав постоянного (бессрочного) пользования этим земельным участком.

Как следует из отчета об оценке имущества от 27.07.2012 № 367-Н-2012, составленного ИП Вайсерман О.В. и принятого за основу при заключении договора об учреждении общества «Киномир», земельный участок или права на него не являлись объектом оценки при определении рыночной стоимости объектов недвижимого имущества, расположенных на этом земельном участке.

Вывод судов первой и апелляционной инстанций, а также довод ответчиков о том, что право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком не могло перейти к обществу «Киномир» и соответственно земельный участок не подлежал оценке, являются ошибочными, поскольку факт невозможности предоставления указанному лицу земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования не свидетельствует о том, что этот земельный участок или права на него не должны учитываться при оценке расположенного на нем объекта недвижимости.

Кроме того, прокурором в обоснование своей позиции о заниженной стоимости внесенного в уставный капитал общества «Киномир» имущества представлен отчет № 6/14-Р об определении рыночной стоимости объектов недвижимости от 09.06.2014, составленный экспертом-оценщиком Супрун Татьяной Александровной, согласно которому рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, переданных в уставный капитал общества «Киномир», по состоянию на 16.07.2012 составила 54 845 800 руб., в том числе, здание кинотеатра – 49 435 500 руб., здание гаража-магазина – 4 197 500 руб., здание художественной мастерской – 1 212 800 руб. При этом объектом оценки также являлся земельный участок, площадью 3575 кв.м, рыночная стоимость которого по состоянию на 16.07.2012 составила 6 256 250 руб. без учета НДС, 7 382 375 руб. с учетом НДС. Заказчиком услуг

по оценке имущества являлось Управление Федеральной службы безопасности по Еврейской автономной области.

Однако в нарушение статьи 71, части 1 статьи 168 АПК РФ судами не дана оценка такому существенному расхождению между стоимостью переданного в уставный капитал общества «Киномир» недвижимого имущества; не выяснено, чем обусловлены данные расхождения в отчете ИП Вайсерман О.В. и отчете эксперта-оценщика Супрун Т.А., касающиеся рыночной стоимости имущества.

Отклоняя доводы прокурора о недостоверности величины, определенной оценщиком ИП Вайсерман О.В., суд апелляционной инстанции руководствовался тем, что стоимость оценки в установленном порядке не была оспорена заинтересованными лицами. При этом заключения как ИП Вайсерман Т.В., так и эксперта-оценщика Супрун Т.А., не были проанализированы должным образом.

Данный вывод апелляционного суда, кассационный суд считает неверным, поскольку в случае оспаривания величины стоимости объекта оценки в рамках рассмотрения конкретного спора по поводу сделки для проверки достоверности отчета оценщика судом по ходатайству лица, участвующего в деле, или с согласия участвующих в деле лиц, может быть назначена экспертиза, в том числе в виде иной независимой оценки (статьи 82-87 АПК РФ).

Вместе с тем из материалов дела не усматривается, что судами ставился на обсуждение лицам, участвующим в деле, вопрос о назначении судебной экспертизы.

Кроме того, судами не в полной мере исследован довод прокурора о злоупотреблении правом при совершении оспариваемой сделки в порядке, предусмотренном статьей 10 ГК РФ, согласно которой не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах.

Как следует из материалов дела, в результате совершения оспариваемой сделки произведено отчуждение всего недвижимого и движимого имущества, необходимого учреждению для выполнения своих уставных задач и закрепленного за ним на праве оперативного управления. При этом часть этого же имущества по договору аренды от 04.12.2012, заключенному между обществом «Киномир» (арендодатель) и МАУ «ЦРК-кинотеатр «Родина» (арендатор), была передана учреждению в аренду на срок до 31.12.2012 с оплатой 258 000 руб. в месяц. Указанный договор был расторгнут 31.01.2013 с прекращением всех обязательств, включая оплату задолженности по арендным платежам.

Установленные судом обстоятельства внесения муниципального имущества в уставный капитал общества с ограниченной ответственностью

(в том числе и в случае установления судом заниженной стоимости объекта) могут свидетельствовать о недобросовестном поведении, в результате которого учреждение утратило вещное право на объект недвижимости, а также и потенциальную возможность использовать имущество, необходимое ему для осуществления основной деятельности, при этом получило лишь право на 34,2 процентов доли в уставном капитале общества «Киномир».

Более того, 11.03.2014 между МАУ «ЦРК-кинотеатр «Родина» (продавец) и обществом «Экран» (покупатель), с согласия мэрии г. Биробиджана (постановление от 26.02.2014 № 612), был заключен договор купли-продажи доли в уставном капитале общества, в соответствии с которым продавец продал покупателю долю в уставном капитале общества «Киномир» в размере 34,2 процентов по цене 7 800 000 руб. с рассрочкой платежа на пять лет. Учреждение как участник вышло из общества «Киномир».

Таким образом, единственным учредителем общества «Киномир», являющегося владельцем недвижимого и особо ценного движимого имущества, принадлежавшего муниципальному образованию, стало общество «Экран».

После совершенной сделки деятельность МАУ «ЦРК-кинотеатр «Родина» как юридического лица на основании постановления мэрии г. Биробиджана от 14.04.2014 № 1287 была прекращена путем реорганизации в форме присоединения к МАУ «Центр культуры и досуга».

Делая вывод о недоказанности фактов злоупотребления при совершении оспариваемой сделки, суды исходили из оценки поэтапных отдельных действий лиц, принимавших участие в передаче имущества в уставный капитал общества «Киномир» и дальнейшей продажи доли учреждения обществу «Экран».

При этом следует отметить, что в 2012 году основной целью передачи имущества в уставный капитал общества «Киномир» являлась необходимость финансирования и выполнение мероприятий по реконструкции здания и модернизации оборудования кинотеатра, однако в результате, все имущество в виде доли менее чем через 1 год 6 месяцев с момента передачи было отчуждено второму учредителю – коммерческой организации, учредителями которой являются физические лица.

Учитывая последовательность действий, начиная с момента объявления о проведении торгов и до окончательной продажи доли, в оплату которой при учреждении общества «Киномир» было передано находившееся в муниципальной собственности имущество, все перечисленные прокурором в обоснование своей позиции факты необходимо было оценить в их совокупности и взаимосвязи, о чем указано в статье 71 АПК РФ. Однако такая оценка доказательств и обстоятельств, приведенных в качестве основания заявленных требований, судами не дана.

Согласно пункту 7 части 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещается предоставление государственной или муниципальной преференции в нарушение порядка, установленного главой 5 данного Федерального закона.

Таким образом, дача собственником имущества согласия на отчуждение государственным или муниципальным предприятием или учреждением государственного или муниципального имущества, закрепленного за ним на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, целевым образом без проведения торгов будет содержать признаки нарушения статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Делая вывод о том, что проведенные торги никем не оспорены и не признаны недействительными, судами не учтены разъяснения, содержащееся в пункте 44 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление № 10/22), согласно которым, если лицо полагает, что сделка, заключенная на торгах, недействительна, оно вправе оспорить указанную сделку. Следовательно, заключение сделок на торгах не лишает прокурора как лица, обратившегося в интересах муниципального образования, имущество которого являлось объектом торгов, оспаривать сделку со ссылкой на статьи 10, 168 ГК РФ.

Кроме того, судами установлено, что торги в форме конкурса признаны несостоявшимися в связи с подачей одной заявки обществом «Экран», следовательно, оценке подлежит сделка, требование о признании которой недействительной в части является предметом иска.

Учитывая основание заявленных требований, вывод судов о пропуске прокурором срока исковой давности является неправильным, поскольку иск подан в течение трех лет со дня совершения оспариваемой сделки.

Апелляционным судом, со ссылкой на постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2009 № 8207/08, сделан вывод о том, что само по себе занижение стоимости имущества, даже если это и имело место быть, не является основанием для признания сделки недействительности на основании статей 10, 168 ГК РФ.

Правовая позиция Президиума Высшего Арбитражного Российской Федерации в указанном постановлении была обусловлена тем, что в рамках рассматриваемого им дела не установлено злоупотребления правом со

стороны продавца и покупателя, которыми являлись две коммерческие организации, а объектом продажи - имущество одной из них.

Таким образом, учитывая, что в настоящем деле установлению и оценке подлежат иные обстоятельства и доказательства, а также затронуты публичные интересы, основания для применения названной правовой позиции отсутствуют.

В соответствии с частью 3 статьи 44 АПК РФ ответчиками признаются организации и граждане, к которым предъявлен иск, то есть лица, по мнению истца, нарушившие его права и законные интересы.

Процессуальным законодательством не предусмотрено возложение обязанности по исполнению решения на лиц, не привлеченных к участию в деле в качестве ответчика.

Как следует из искового заявления, прокурор просит обязать Управление Росреестра исключить из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о праве собственности общества «Киномир» на спорное недвижимое имущество.

При этом процессуальный статус Управления Росреестра определен в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований.

При названных обстоятельствах обжалуемые судебные акты подлежат отмене.

В связи с тем, что для принятия обоснованного и законного решения требуется исследование и оценка необходимых доказательств, разрешение процессуальных вопросов, что невозможно в арбитражном суде кассационной инстанции в силу его полномочий, дело в соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 287 АПК РФ подлежит передаче на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует принять судебный акт на основе полного, всестороннего и объективного исследования и оценки каждого доказательства наряду с другими доказательствами в их совокупности, а результат оценки доказательств отразить в судебном акте, содержащем мотивы принятия или отказа в принятии доказательств, представленных лицами, участвующими в деле, в обоснование своих требований и возражений, в связи с чем надлежащим образом исследовать доводы прокурора о злоупотреблении правом в действиях лиц, совершивших как оспариваемую сделку, так и сделку по отчуждению в полном объеме доли второму учредителю общества «Киномир» - обществу «Экран».

Суду необходимо осуществить следующие действия:

- рассмотреть вопрос о назначении судебной экспертизы с целью определения объективной рыночной стоимости имущества, переданного в уставный капитал общества «Киномир», включая земельный участок или права на него, по состоянию на соответствующую дату;

- предложить заявителю уточнить иски в части возложения на Управление Росреестра соответствующей обязанности с учетом разъяснений, содержащихся в абзаце пятом пункта 65 постановления № 10/22;

- исследовать вопрос о наличии у МАУ «ЦРК-кинотеатр «Родина» (правопреемник МАУ «Центр культуры и досуга») признаков организации кинематографии и с учетом установленного дать оценку соответствующим доводам прокурора.

Руководствуясь статьями 286–289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Дальневосточного округа

#### П О С Т А Н О В И Л :

решение Арбитражного суда Еврейской автономной области от 20.08.2014, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 27.02.2015 по делу № А16-854/2014 отменить, дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Еврейской автономной области в ином составе суда.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном статьей 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий судья

А.А. Шведов

Судьи

Е.Н. Головнина

Е.О. Никитин