

**ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД**

115998, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1

ПОСТАНОВЛЕНИЕ**г. Москва
27 апреля 2006г.****Дело № 09АП-3600/06-ГК****Резолютивная часть постановления объявлена 20 апреля 2006г.
Полный текст постановления изготовлен 27 апреля 2006г.**

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего: Борисовой Е.Е.,
судей: Кольванцева С.Е., Седова С.П.,
при ведении протокола судебного заседания секретарём Бусахиной И.В.,
рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу Касьянова М.М.
на решение Арбитражного суда г. Москвы от 03.02.2006
по делу № А40-52856/05-50-485, принятое единолично судьёй Васильевой И.А.,
по иску Росимущества к ФГУП «ВПК-Инвест», ООО «Амелия», ГФУП «Государственное
предприятие по реализации военного имущества»
с участием ОАО «Нефтяная компания «Эвихон», ФСО России, ООО «Арт-груп», Касья-
нова М.М. в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относи-
тельно предмета спора
о признании недействительным аукциона по продаже объектов недвижимого имущества,
признании недействительным договора купли-продажи,
при участии представителей:
от Росимущества: Пристанков Д.В. по дов. № ВН-04/7757 от 06.04.2006;
от ООО «Амелия»: Вакула В.В. по дов. б/н. от 08.08.2005;
от ФГУП «ВПК-Инвест»: Сиротин В.Ю. по дов. № ЛК-255-Д от 30.12.2005;
от ГФУП «Государственное предприятие по реализации военного имущества»: Сиротин
В.Ю. по дов. № 1336 от 24.11.2005;
от ФСО России: Павлов Г.Л. по дов. № 9/Ю-253д от 29.03.2005;
от Касьянова М.М.: Хейфец Е.Ф. по дов б/н. от 20.09.2005, Липовенко С.А. по дов б/н. от
20.09.2005;
от ООО «Арт-груп»: Хейфец Е.Ф. по дов б/н. от 19.09.2005,

УСТАНОВИЛ:

Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к ФГУП «ВПК-Инвест», ООО «Амелия», ГФУП «Государственное предприятие по реализации военного имущества» о признании недействительным аукциона по продаже объектов недвижимого имущества – комплекса зданий, расположенных по адресу: г. Москва, ул. 1-я Лыковская, дом 4, корпус 1 и дом 4 корпус 1, строения 1, 2, 3, 4, 5, 6, проведённого ГФУП «Государственное предприятие по реализации военного имущества» и оформленного протоколом № 2 от 26.01.2004 заседания комиссии по проведению аукциона по продаже объекта недвижимого имущества, признании

недействительным в силу ничтожности договора купли-продажи от 28.01.2004 № 01-01/КП/04, заключённого между ООО «Амелия» и ФГУП «ВПК-Инвест», по результатам проведения аукциона, а также применении последствий недействительности указанного договора в виде возврата имущества в собственность Российской Федерации.

В обоснование заявленных требований истец указал на нарушения правил при проведении оспариваемого аукциона, отсутствие публикации информационного сообщения о проведении аукциона, занижение цены и определении величины рыночной стоимости продаваемого имущества, так как необоснованно при определении цены были учтены обременения имущества договорами аренды № 01-7/1148 от 16.12.2002 и № 01-12/1755 от 23.09.1996, а также взаимосвязанность участников аукциона через состав учредителей, исполнительные органы обществ.

Решением Арбитражного суда г. Москвы от 03.02.2006 по делу № А40-52856/05-50-485 иски истца удовлетворены в части признания недействительным аукциона по продаже объектов недвижимого имущества – комплекса зданий, расположенных по адресу: г. Москва, ул. 1-я Лыковская, дом 4, корпус 1 и дом 4 корпус 1, строения 1, 2, 3, 4, 5, 6, оформленного протоколом № 2 от 26.01.2004 заседания комиссии по проведению аукциона по продаже объекта недвижимого имущества и признания недействительным (ничтожным) договора купли-продажи № 01-01/КП/04 от 28.01.2004г, заключённого между ФГУП «ВПК-Инвест» и ООО «Амелия», предметом которых является комплекс зданий, расположенных по адресу: г. Москва, ул. 1-я Лыковская, дом 4, корпус 1 и дом 4 корпус 1, строения 1, 2, 3, 4, 5, 6. В части применения последствий недействительности договора в виде возврата имущества в собственность Российской Федерации в иске отказано.

При этом суд исходил из того, что ответчиками не доказано опубликование информационного сообщения о проведении аукциона по продаже комплекса зданий, расположенных по адресу: г. Москва, ул. 1-я Лыковская, дом 4, корпус 1 и дом 4 корпус 1, строения 1, 2, 3, 4, 5, 6, находящихся в хозяйственном ведении ФГУП «ВПК-Инвест», при определении рыночной стоимости отчуждаемого Комплекса зданий было необоснованно учтено обременение в виде договоров аренды № 01-7/1148 от 16.12.2002 и № 01-12/1755 от 23.09.1996, участники аукциона ООО «Крестар Инвест», ООО «Амелия», ООО «Арт-груп» связаны между собой через исполнительные органы обществ и состав участников, что повлияло на стоимость продаваемого имущества, присутствие на аукционе Заместителя руководителя Департамента имущества военно-промышленного комплекса силовых министерств и ведомств Минимущества Лапина В.И. не подтверждает факт того, что Минимущество РФ узнало об отсутствии надлежащего извещения о проводимых торгах в момент проведения аукциона и заключения по его результатам оспариваемого договора, следовательно, оснований для применения срока исковой давности по заявленным требованиям не имеется.

Третье лицо Касьянов Михаил Михайлович не согласился с решением суда первой инстанции и подал апелляционную жалобу, в которой просит его отменить и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении исковых требований. В апелляционной жалобе заявитель указал, что отсутствие публикации о проведении торгов не может считаться доказанным, поскольку информационное сообщение о проведении аукциона было опубликовано в журнале «Жильё и реформа» в виде печатно-листового материала, вложенного в каждый экземпляр номера журнала. Также заявитель полагает, что выводы суда о занижении стоимости имущественного комплекса «Сосновка-1» не соответствуют обстоятельствам дела и основаны на неправильном применении норм материального права. Помимо этого заявитель полагает, что состав участников аукциона не мог повлиять на стоимость продаваемого имущества, а также срок исковой давности по заявленному истцом требованию истёк. В судебном заседании представитель Касьянова М.М. поддержал доводы апелляционной жалобы.

Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом считает принятый судебный акт законным и обоснованным в части признания недействительным аукциона и договора купли-продажи. В письменных объяснениях Федеральное агентство по управле-

нию федеральным имуществом просит изменить мотивировочную и резолютивную части решения и применить последствия недействительности ничтожной сделки в виде передачи имущества и денежных средств в собственность Российской Федерации.

Представители ООО «Арт-груп» и ООО «Амелия» поддержали доводы апелляционной жалобы.

Представители ФГУП «ВПК-Инвест», ГФУП «Государственное предприятие по реализации военного имущества», ФСО России заявили о принятии постановления по рассмотрению апелляционной жалобы на усмотрение суда.

Третье лицо ОАО «Нефтяная компания «Эвихон» в судебное заседание не явилось, о месте и времени рассмотрения апелляционной жалобы извещено надлежащим образом, в связи с чем, дело рассмотрено в отсутствие представителя в порядке, предусмотренном ст. 156 АПК РФ.

Изучив материалы дела, оценив доводы апелляционной жалобы, заслушав представителей участвующих в деле лиц и проверив законность обжалуемого судебного акта в порядке, установленном главой 34 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный апелляционный суд полагает об отсутствии оснований для отмены решения Арбитражного суда г. Москвы.

Как следует из материалов дела, Распоряжением № 6835-р от 05.12.2003 Минимущество РФ разрешило ФГУП «ВПК-Инвест» осуществить продажу на аукционе комплекса зданий, находящихся в хозяйственном ведении предприятия и расположенных по адресу: г. Москва, ул. 1-я Лыковская, дом 4, корпус 1 и дом 4 корпус 1, строения 1, 2, 3, 4, 5, 6. /л.д. 21-23 т. 1/.

Согласно договору поручения № 05-03 от 10.12.2003, заключенному между ФГУП «ВПК-Инвест» (доверитель) и ГФУП «Государственное предприятие по реализации военного имущества» (поверенный), первый поручил второму совершить от имени и за счет доверителя юридические и иные действия по организации и проведению торгов, а также по оформлению документов для сделки купли-продажи объекта недвижимого имущества - комплекса зданий жилого и нежилого назначения, расположенных по адресу: г. Москва, ул. 1-я Лыковская, дом 4, корпус 1 и дом 4 корпус 1, строения 1, 2, 3, 4, 5, 6. /л. д. 90-93 т. 1/.

Аукцион по продаже указанного комплекса зданий проведен 26.01.2004, о чём свидетельствует протокол № 1 заседания комиссии по проведению аукциона по продаже объекта недвижимого имущества о приеме заявок и признании претендентов участниками аукциона. /л. д. 24-27 т. 1/.

Победителем аукциона в соответствии с протоколом № 2 от 26.01.2004 заседания комиссии по проведению аукциона по продаже объекта недвижимого имущества об итогах аукциона признано ООО «Амелия» с предложением по цене 11 000 000 руб. /л. д. 28-32 т. 1/.

На основании протокола № 2 от 26.01.2004 заседания комиссии по проведению аукциона по продаже объекта недвижимого имущества между ФГУП «ВПК-Инвест» (продавец) и ООО «Амелия» (покупатель) заключен договор купли-продажи № 01-01КП/04 от 28.01.2004 /л. д. 22-25 т. 2/.

Согласно договору № 05-03 от 10.12.2003 ГФУП «ВПК-Инвест» поручило ГФУП «Государственное предприятие по реализации военного имущества» обеспечить публикацию информационного сообщения о проводимых торгах. В свою очередь ГФУП «Государственное предприятие по реализации военного имущества» и ПБОЮЛ Афанасьева Л.В. заключили 12.08.2003 договор №1-03 на оказание услуг по размещению рекламы.

Как следует из обжалуемого решения, ответчики и третьи лица указали, что информационное сообщение о проводимых торгах было опубликовано в журнале «Жильё и реформы» № 7(9) за 2003 год в виде вложенного в журнал листа формата А4, содержащего все необходимые сведения о проведении аукциона, между тем, в представленном Генеральной прокуратурой РФ номере журнала «Жильё и реформы» № 7(9) за 2003 год сообщение о проведении 26.01.2004 аукциона по продаже вышеуказанного комплекса зданий отсутствует. Помимо этого, доказательств, подтверждающих разрешение главного редак-

тора в соответствии со ст. 26 ФЗ «О средствах массовой информации» на выход в свет журнала «Жильё и реформы» с приложением в виде печатно-листового материала, вложенного в каждый экземпляр журнала не представлено.

В соответствии с п. 1 ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Арбитражным процессуальным законодательством установлены критерии оценки доказательств в качестве подтверждающих факт наличия тех или иных обстоятельств.

Доказательства, на основании которых лицо, участвующее в деле, обосновывает свои требования и возражения, должны быть допустимыми, относимыми и достаточными.

В частности, как указано в п. 2 ст. 71 АПК РФ доказательство признается арбитражным судом достоверным, если в результате его проверки и исследования выясняется, что содержащиеся в нем сведения соответствуют действительности.

Достаточность доказательств можно определить как наличие необходимого количества сведений, достоверно подтверждающих те или иные обстоятельства спора.

Отсутствие хотя бы одного из указанных признаков является основанием не признавать требования лица, участвующего в деле, обоснованными (доказанными).

Ссылаясь на показания членов комиссии по проведению аукциона, руководителя предприятия-организатора аукциона и исполнителя, осуществлявшего публикацию и распространение журнала, а также записи во внутреннем учётном документе – Журнале учёта служебных документов «Входящие» № 77/2 2003 595-1188 (запись № 1079 от 25.12.2003), согласование текста информационного сообщения, договор на оказание услуг по размещению рекламы, акт сдачи-приёмки работ и квитанцию к приходному кассовому ордеру, заявитель утверждает о доказанности публикации информационного сообщения о проведении торгов.

Однако, указанные заявителем доказательства в совокупности с иными имеющимися в материалах дела доказательствами при отсутствии доказательств, подтверждающих разрешение главного редактора в соответствии со ст. 26 ФЗ «О средствах массовой информации» на выход в свет журнала «Жильё и реформы» с приложением в виде печатно-листового материала, вложенного в каждый экземпляр журнала, такими доказательствами не являются и не могут служить надлежащими доказательствами, достоверно подтверждающими факт публикации в журнале «Жильё и реформы» № 7(9) за 2003 год в виде вложенного в журнал листа формата А4, информационного сообщения о проведении 26.01.2004 аукциона по продаже объектов недвижимого имущества – комплекса зданий, расположенных по адресу: г. Москва, ул. 1-я Лыковская, дом 4, корпус 1 и дом 4 корпус 1, строения 1, 2, 3, 4, 5, 6, содержащего все необходимые сведения о проведении аукциона.

Исследованием содержания самого печатного издания, в котором, по пояснению представителя заявителя была опубликована информация об аукционе, установлено отсутствие каких-либо сведений о приложении в виде сообщения о предстоящем аукционе, в том числе, как в виде вложения, так и указания на лист номера журнала. Данное обстоятельство, по мнению суда апелляционной инстанции, также опровергает доводы представителя заявителя апелляционной жалобы и не свидетельствует о произведенной публикации.

Таким образом, суд апелляционной инстанции отклоняет довод заявителя жалобы о доказанности факта публикации информационного сообщения о проведении торгов.

В апелляционной жалобе заявитель указывает, что с момента заключения Договора аренды №01-12/1755 от 23.09.1996 и до настоящего времени истец и арендатор определенно знали, какое имущество передается и принимается в аренду, что подтверждает его заключенность.

Суд апелляционной инстанции не может также признать такой довод обоснованным, поскольку в соответствии со ст. 607 п. 3 ГК РФ для определения договора аренды заключенным необходимо установить данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, он считается не

согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным, а следовательно, не являющимся надлежащим основанием возникновения обязательства между его сторонами.

Пункт 3 ст. 607 ГК РФ подчеркивает необходимость четкого определения объекта аренды. Для этого в договоре нужно указывать: наименование имущества, характеристику его качества, для недвижимости – место нахождения и другие признаки, позволяющие точно установить соответствующий объект и его состояние. Данные, содержащие необходимые сведения об объекте аренды, отнесены к существенным условиям любого договора найма имущества, при отсутствии которых он считается незаключенным.

Согласно правовой позиции, изложенной Конституционным Судом Российской Федерации в Определении от 5 июля 2001 года по жалобе ЗАО "СЭВЭНТ" на нарушение конституционных прав и свобод положениями статей 165, 433 и 607 ГК Российской Федерации, правоприменитель, в том числе арбитражный суд, применяя при рассмотрении вопроса о действительности договора аренды пункт 3 статьи 607 ГК Российской Федерации, связан требованиями статьи 26 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", в соответствии с которой к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади; договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения. Это исключает произвольность в определении того, какие данные об арендуемом помещении необходимы для установления имущества, подлежащего передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Исследованием договора № 01-12/1755 от 23.09.1996 установлено отсутствие данных, позволяющие определенно установить подлежащее передаче в аренду имущество, в связи с чем, договор не является заключенным.

Договор аренды № 01-7/1148 от 16.12.2002, ссылки на который имеются в отчете, заключён в отношении иного объекта, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Лодочная, дом 27, корп. 2.

Таким образом, судом первой инстанции правомерно был сделан вывод, что при определении величины рыночной стоимости отчуждаемого объекта необоснованно было учтено обременение в виде договоров аренды № 01-12/1755 от 23.09.1996 и № 01-7/1148 от 16.12.2002.

Суд первой инстанции правильно пришел к выводу о проведении оспариваемого аукциона с грубыми нарушениями, повлиявшими на состав участников аукциона, величину стоимости отчуждаемого имущественного комплекса.

Ссылаясь на отсутствие доказательств того, что какое-либо из юридических лиц – участников аукциона было связано с организатором аукциона, балансодержателем имущественного комплекса либо с оценщиком, заявитель утверждает о том, что состав участников аукциона не мог повлиять на стоимость продаваемого имущества, между тем, при рассмотрении дела судом первой инстанции было установлено, что участники аукциона были связаны между собой через исполнительные органы обществ и состав участников. Указанные обстоятельства свидетельствуют о заинтересованности участников аукциона в сохранении либо незначительном увеличении установленной начальной стоимости подлежащего реализации на аукционе имущественного комплекса. Участники аукциона имели возможность повлиять на стоимость продаваемого имущества, договорившись между собой о цене при подготовке и подаче предложений в закрытых конвертах.

Таким образом, судом первой инстанции правомерно был сделан вывод о том, что состав участников аукциона мог повлиять на стоимость продаваемого имущества.

Также судом апелляционной инстанции не принимается довод жалобы о пропуске срока исковой давности, поскольку, как обоснованно указал суд первой инстанции, само по себе присутствие представителя Минимущества при проведении аукциона не подтверждает факт того, что Минимущество РФ в этот момент располагало сведениями о нарушениях, явившихся основанием для признания торгов недействительными. Из пояснений

истца следует, что Росимущество узнало об имеющихся нарушениях при проведении оспариваемых торгов из письма Генеральной прокуратуры РФ № 18/346229-05 от 31.08.2005. Документального подтверждения тому, что Росимущество узнало или могло узнать об имеющихся нарушениях в пределах годичного срока, не представлено.

Не может быть признан обоснованным также довод заявителя жалобы о том, что истец раньше указанного им срока узнал о нарушении проведения торгов, поскольку им 09.08.05г. уже направлялось исковое заявление в суд с аналогичным требованием.

Между тем, исковое заявление истцом от 09.08.2005 № 04-1678 подано спустя год после проведения торгов, в связи с чем не может свидетельствовать о том, что истец действительно располагал сведениями о нарушениях при их проведении в течение возможного срока для оспаривания. По мнению апелляционной инстанции, напротив, этот факт может лишь только подтверждать неосведомленность истца о конкретных нарушениях, явившихся основанием для признания торгов и заключенной сделки недействительной. Более того, в указанном исковом заявлении не имеется каких-либо конкретных сведений (доводов) относительно публикации информационного сообщения о проведении 26.01.2004 аукциона по продаже объектов недвижимого имущества – комплекса зданий, расположенных по адресу: г. Москва, ул. 1-я Лыковская, дом 4, корпус 1 и дом 4 корпус 1, строения 1, 2, 3, 4, 5, 6 именно в журнале «Жильё и реформы» № 7(9) за 2003 год в виде вложенного в журнал листа формата А4. Таким образом, из указанного искового заявления не следует, что по состоянию на 09.08.2005 истцу было известно о наличии именно этих нарушений, что повлекло предъявление настоящего иска.

Судом первой инстанции установлены все фактические обстоятельства по делу, правильно применены подлежащие применению нормы материального и процессуального права, вынесено законное и обоснованное решение, и у суда апелляционной инстанции отсутствуют основания для его отмены.

Доводы апелляционной жалобы, не содержат фактов, которые не были бы проверены и не учтены судом первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность определения, либо опровергали выводы суда первой инстанции, в связи с чем, признаются судом апелляционной инстанции несостоятельными и не могут служить основанием для отмены определения Арбитражного суда г. Москвы.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в арбитражном процессе, обязано доказать наличие тех обстоятельств, на которые оно ссылается в обоснование своих требований или возражений. Заявитель не доказал наличие обстоятельств, на которых основаны его возражения по иску, а также доводы апелляционной жалобы.

Расходы по государственной пошлине по апелляционной жалобе в соответствии со ст. 110 АПК РФ относятся на заявителя и уплачены им при её подаче в полном объеме.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 176, 266, 268, ч.1 ст. 269, ст. 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы 03.02.2006г. по делу № А40-52856/05-50-485 оставить без изменения, апелляционную жалобу без удовлетворения.

Председательствующий:

Е.Е. Борисова

Судьи:

С.Е. Колыванцев

С.П. Седов