ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 49-КГ17-30

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва 12 декабря 2017 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,
судей Киселёва А.П., Романовского С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску администрации сельского поселения Салаватский сельский Совет муниципального района Салаватский район Республики Башкортостан к Галимовой Марине Игоревне о признании недействительным договора купли-продажи объекта недвижимости и применении последствий его недействительности, по встречному иску Галимовой Марины Игоревны к администрации сельского поселения Салаватский сельский Совет муниципального района Салаватский район Республики Башкортостан о признании незаконной постановки на учёт объекта недвижимого имущества в качестве бесхозяйного по кассационной жалобе Галимовой Марины Игоревны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 18 января 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

администрацией сельского поселения Салаватский сельский Совет муниципального района Салаватский район Республики Башкортостан

(далее – Администрация) с учётом изменения требований предъявлен иск к Галимовой М.И. о признании недействительным договора купли-продажи нежилого здания площадью 421,7 кв.м, расположенного по адресу: [redacted], заключённого 22 сентября 2014 г. между продавцом МУП «Коммунальщик» и покупателем Галимовой М.И., а также о применении последствий недействительности данной сделки. Истец полагает, что сделка и регистрация права собственности ответчика незаконны, поскольку на момент совершения сделки МУП «Коммунальщик» не имело прав на здание и не могло им распоряжаться. Спорное здание поставлено Администрацией на учёт в Управлении Росреестра по Республике Башкортостан как бесхозяйный объект 4 марта 2015 г.

Галимова М.И., не соглашаясь с предъявленным к ней иском, обратилась со встречным иском к Администрации о признании незаконной постановки на учёт названного объекта недвижимого имущества как бесхозяйного, ссылаясь на то, что Администрации было известно о её правопритязаниях на здание, а кроме того, был нарушен порядок постановки бесхозяйного имущества на учёт.

Решением Салаватского районного суда Республики Башкортостан от 10 мая 2016 г. в удовлетворении исковых требований Администрации отказано, иск Галимовой М.И. к Администрации удовлетворён.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 18 января 2017 г. решение суда отменено, по делу принято новое решение, которым признан недействительным заключённый 22 сентября 2014 г. между МУП «Коммунальщик» в лице конкурсного управляющего Шарафутдинова Д.Б. и Галимовой М.И. договор купли-продажи одноэтажного нежилого здания площадью 421,7 кв.м 1980 года постройки с кадастровым номером [redacted] – гараж на три автомашины (производственная база), – расположенного по адресу: [redacted], находящегося на земельном участке с кадастровым номером [redacted] площадью 1925 кв.м, а также применены последствия недействительности сделки путём прекращения права собственности Галимовой М.И. на указанное имущество. В удовлетворении исковых требований Администрации об аннулировании свидетельства от 17 июня 2015 г. о государственной регистрации права собственности Галимовой М.И. на указанное выше нежилое помещение и о признании недействительной записи в ЕГРП отказано, в удовлетворении встречного иска Галимовой М.И. к Администрации отказано.

В кассационной жалобе Галимова М.И. просит отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 18 января 2017 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации

Асташова С.В. от 10 ноября 2017 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются предусмотренные статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основания для отмены в кассационном порядке апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 18 января 2017 г.

В соответствии со статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что такие нарушения были допущены при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанций.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 22 сентября 2014 г. в ходе процедуры конкурсного производства по арбитражному делу № А07-21670/210 были проведены торги по реализации имущества МУП «Коммунальщик» (т. 1, л.д. 184).

По их результатам арбитражным управляющим данного предприятия с победителем торгов Галимовой М.И. в этот же день заключён договор купли-продажи спорного недвижимого имущества, а само имущество передано покупателю по акту приёма-передачи.

Договор купли-продажи сторонами исполнен, право собственности Галимова М.И. зарегистрировала 16 июня 2015 г.

Между тем 4 марта 2015 г. по заявлению Администрации объект недвижимого имущества по указанному адресу зарегистрирован в ЕГРП как бесхозяйное имущество.

Удовлетворяя иск Галимовой М.И. и отказывая в удовлетворении иска Администрации, суд первой инстанции посчитал установленным, что Галимова М.И. является добросовестным приобретателем, а Администрации было известно о её правопритязаниях на данный объект.

При этом суд исходил из того, что спорный объект был внесён в реестр муниципального имущества как числящийся на балансе МУП «Коммунальщик», решением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 5 марта 2012 г. было удовлетворено требование конкурсного управляющего МУП «Коммунальщик» о признании недействительным договора купли-продажи этого имущества и возложении на покупателя – ООО

«Коммунальщик» – обязанности возвратить это имущество МУП «Коммунальщик».

Делая вывод об осведомлённости Администрации об этих обстоятельствах, суд первой инстанции указал на то, что Администрация участвовала в названном выше арбитражном разбирательстве в качестве третьего лица и представляла в арбитражный суд справку о присвоении почтового адреса спорному объекту, кроме того, объявление о публичных торгах по продаже этого имущества было опубликовано надлежащим образом.

Удовлетворяя иск Галимовой М.И., суд первой инстанции установил, что основанием для постановки названного объекта на учёт как бесхозяйного послужила справка об отсутствии этого объекта в муниципальной собственности, в то время как объект числится в реестре муниципальной собственности под № [redacted], а сообщение о выявлении бесхозяйного имущества Администрацией опубликовано на сайте только 26 февраля 2016 г., постановление Администрации о проведении мероприятий в отношении спорного имущества отсутствует.

Отменяя решение суда первой инстанции и принимая противоположное решение, судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан сослалась на отсутствие доказательств прав МУП «Коммунальщик» в отношении названного объекта имущества, что влечёт незаконность сделки по его продаже, а также незаконность регистрации права собственности Галимовой М.И.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении настоящего дела судом апелляционной инстанции допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Так, в соответствии со статьёй 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведённые с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Торги могут быть признаны недействительными в случае, если: кто-либо необоснованно был отстранён от участия в торгах; на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена; продажа была произведена ранее указанного в извещении срока; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлёкшие неправильное определение цены продажи; были допущены иные нарушения правил, установленных законом (пункт 1).

Признание торгов недействительными влечёт недействительность договора, заключённого с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьёй 167 данного кодекса (пункт 2).

Признавая недействительной сделку и применяя последствия её недействительности, суд апелляционной инстанции в нарушение положений пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации фактически

применил не двустороннюю, а одностороннюю реституцию – прекратил право собственности покупателя на спорное имущество, однако уплаченные ею по сделке денежные средства не возвратил.

Кроме того, судом установлено, что оспариваемая сделка заключена на торгах, которые недействительными не признаны.

Как разъяснено в пункте 44 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в силу пункта 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации публичные торги, проведённые в порядке, установленном для исполнения судебных актов, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в случае нарушения правил, установленных законом. Споры о признании таких торгов недействительными рассматриваются по правилам, установленным для признания оспоримых сделок недействительными. Если лицо полагает, что сделка, заключённая на торгах, недействительна, оно вправе оспорить указанную сделку.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 г. № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» разъяснено, что с иском в суд о признании публичных торгов недействительными может обратиться любое заинтересованное лицо (пункт 1 статьи 449, часть 1 статьи 449[1] Гражданского кодекса Российской Федерации). В частности, такими лицами могут быть: участники торгов; лица, не имевшие возможности участвовать в публичных торгах из-за допущенных, по их мнению, нарушений правил их проведения; стороны исполнительного производства; судебный пристав-исполнитель; иные лица, обосновавшие свой интерес в оспаривании публичных торгов (пункт 70).

Публичные торги могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня их проведения, если будет установлено, что они проведены с нарушением правил, предусмотренных законом (пункт 1 статьи 449, пункт 1 статьи 449[1] Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 93 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»).

Приведённый в пункте 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, публикация информации о проведении публичных торгов в ненадлежащем периодическом издании (с учётом объёма тиража, территории распространения, доступности издания); нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и порядке

проведения публичных торгов, в том числе об оформлении участия в них, определении лица, выигравшего публичные торги, а также сведений о начальной цене (пункт 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации); необоснованное недопущение к участию в публичных торгах; продолжение публичных торгов, несмотря на поступившее от судебного пристава-исполнителя сообщение о прекращении обращения взыскания на имущество.

Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учётом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца (пункт 71).

Между тем указанных в приведённых выше нормах материального права и разъяснениях Пленума Верховного Суда Российской Федерации обстоятельств, которые могли бы являться основанием для признания торгов и заключённой на них сделки недействительными, судом апелляционной инстанции не установлено.

Кроме того, срок исковой давности для признания оспоримой сделки недействительной составляет один год, о пропуске данного срока Галимовой М.И. было заявлено в суде первой инстанции, однако суд апелляционной инстанции, признавший сделку недействительной, заявлению о пропуске срока исковой давности не дал никакой оценки.

Признавая сделку недействительной на основании положений статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд апелляционной инстанции применил её в редакции, действовавшей до 1 сентября 2013 г. (стр. 5 определения), в то время как оспариваемая сделка совершена 22 сентября 2014 г.

Кроме того, вывод суда о недействительности сделки по требованию Администрации основан на утверждении об отсутствии у МУП «Коммунальщик» прав на спорное имущество.

В соответствии с частью 3 статьи 61 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении гражданского дела обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением арбитражного суда, не должны доказываться и не могут оспариваться лицами, если они участвовали в деле, которое было разрешено арбитражным судом.

Согласно части 2 статьи 209 названного кодекса после вступления в законную силу решения суда стороны, другие лица, участвующие в деле, их правопреемники не могут вновь заявлять в суде те же исковые требования, на том же основании, а также оспаривать в другом гражданском процессе установленные судом факты и правоотношения.

В нарушение приведённых положений процессуального закона суд апелляционной инстанции не учёл обстоятельства, установленные

определением Арбитражного суда Республики Башкортостан от 5 марта 2012 г. по делу № А07-21670/2010, в рассмотрении которого в качестве третьего лица принимала участие Администрация (т. 1, л.д. 82–85).

Названным определением удовлетворены требования МУП «Коммунальщик» в лице арбитражного управляющего о признании недействительной сделки купли-продажи спорного имущества, заключённой между МУП «Коммунальщик» и ООО «Коммунальщик», постановлено возвратить данное имущество МУП «Коммунальщик». Возражения Администрации и её доводы о передаче имущества другой организации арбитражным судом признаны необоснованными.

При таких обстоятельствах выводы суда о недействительности сделки и об отсутствии у Галимовой М.И. оснований для возникновения права собственности противоречат закону, а соответственно, незаконен и вывод суда о бесхозяйности данного имущества.

С учётом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом апелляционной инстанции допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, вследствие чего апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 18 января 2017 г. подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 18 января 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи