



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 37-КГ17-12

## 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  
судей

Горшкова В.В.,  
Киселёва А.П., Асташова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Красулиной Оксаны Владимировны к обществу с ограниченной ответственностью «Регион», Фроловой Софье Геннадьевне о признании торгов и договора купли-продажи недействительными и применении последствий их недействительности, а также по иску Фроловой Софьи Геннадьевны к обществу с ограниченной ответственностью «Регион», Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Орловской области о признании договора купли-продажи недействительным и применении последствий его недействительности по кассационной жалобе Красулиной Оксаны Владимировны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Орловского областного суда от 24 января 2017 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В., выслушав Красулину О.В. и её представителя по доверенности Хомукова А.В., поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Красулина О.В. обратилась с иском к ООО «Регион», Фроловой С.Г. о признании торгов и договора купли-продажи недействительными и применении последствий их недействительности.

В обоснование требований истец указала, что 15 сентября 2015 г. ООО «Регион», действующее на основании контракта, заключённого с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Орловской области (далее – ТУ Росимущества в Орловской области), были организованы и проведены торги в форме открытого аукциона по реализации принадлежащей истцу квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], на которую в рамках исполнительного производства был наложен арест.

Исполнительные действия по реализации недвижимого имущества производились на основании исполнительного листа во исполнение заочного решения Заводского районного суда г. Орла от 2 июля 2014 г. по иску ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1» к Красулиной О.В., Журавлёвой Н.А. о расторжении договора займа, взыскании долга и обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество.

Победителем указанных торгов признана Фролова С.Г., с которой 28 сентября 2015 г. ООО «Регион» заключило договор купли-продажи данной квартиры.

Поскольку Красулина О.В. не была извещена о судебном разбирательстве и вынесении названного заочного решения, а также о возбуждении исполнительного производства, об аресте квартиры и реализации её с торгов, она продолжала вносить платежи в счёт погашения долга по договору займа.

Узнав о данных обстоятельствах, Красулина О.В. обратилась в суд с заявлением об отмене заочного решения, которое определением суда первой инстанции от 13 ноября 2015 г. было удовлетворено.

При новом рассмотрении дела решением Заводского районного суда г. Орла от 3 февраля 2016 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Орловского областного суда от 26 апреля 2016 г., отказано в удовлетворении исковых требований АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (на момент рассмотрения дела залогодержатель закладной) к Красулиной О.В., Журавлёвой Н.А. о расторжении договора займа, взыскании долга и обращении взыскания на заложенное имущество.

При таких обстоятельствах, по мнению истца, основания для продажи её квартиры с торгов отсутствовали.

Кроме того, Красулиной О.В. указано, что реализация спорной квартиры осуществлена по цене, определённой названным выше заочным решением в соответствии с отчётом об оценке по состоянию на 2010 год, что значительно ниже фактической рыночной стоимости недвижимого имущества на дату проведения торгов.

По утверждению истца, извещение о проведении торгов было размещено в сети «Интернет» с нарушением срока, а в периодических печатных изданиях информация о проведении торгов не публиковалась.

На основании изложенного Красулина О.В. просила признать указанные выше торги недействительными, признать недействительным договор купли-продажи квартиры, заключённый между ООО «Регион» и Фроловой С.Г., применить последствия недействительности сделки, истребовать квартиру у Фроловой С.Ф. и прекратить её право собственности на квартиру, признав это право за Красулиной О.В.

В ходе судебного разбирательства Фролова С.Г. также заявила иск к ООО «Регион» и ТУ Росимущества в Орловской области о признании договора купли-продажи квартиры недействительным и применении последствий недействительности сделки.

Решением Заводского районного суда г. Орла от 26 августа 2016 г. иск Красулиной О.В. удовлетворён, торги и договор купли-продажи квартиры признаны недействительными, восстановлено право собственности Красулиной О.В. на названную квартиру. Исковые требования Фроловой С.Г. удовлетворены частично, в её пользу с ТУ Росимущества в Орловской области взыскана сумма, уплаченная по договору купли-продажи квартиры, в удовлетворении остальной части иска отказано. С Фроловой С.Г. и ООО «Регион» в пользу ООО «Премиум-оценка» взысканы расходы на проведение судебной экспертизы, в пользу Красулиной О.В. – расходы на уплату государственной пошлины.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Орловского областного суда от 24 января 2017 г. по жалобе АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» решение суда первой инстанции в части удовлетворения иска Красулиной О.В. и частичного удовлетворения иска Фроловой С.Г. отменено, в этой части по делу принято новое решение об отказе в удовлетворении исков Красулиной О.В. и Фроловой С.Г., с Красулиной О.В. в пользу ООО «Премиум-оценка» взысканы расходы на производство судебной экспертизы. В остальной части решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Красулиной О.В. содержится просьба об отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Орловского областного суда от 24 января 2017 г. в связи с существенными нарушениями норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского 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 кассационной жалобе, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

Согласно статье 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений

в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Такие нарушения были допущены судом апелляционной инстанции при рассмотрении данного дела.

Как установлено судом и следует из материалов дела, 14 апреля 2010 г. между ОАО «АИЖК», с одной стороны, и Красулиной О.В., Журавлёвой Н.А., с другой стороны, заключён договор займа, по которому Красулина О.В. и Журавлёва Н.А. получили жилищный заём в размере 735 000 рублей на срок 240 месяцев под 10,31 % годовых для приобретения однокомнатной квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], находящейся в залоге у ОАО «АИЖК» в соответствии с закладной.

ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1» обратилось в Заводской районный суд г. Орла с иском к Красулиной О.В. и Журавлёвой Н.А., указав, что по состоянию на 28 марта 2014 г. их задолженность по договору займа с учётом процентов составила 718 077,45 рубля, и просило взыскать с ответчиков солидарно указанную сумму, проценты за пользование чужими денежными средствами, а также обратить взыскание на предмет залога – квартиру, установить начальную продажную стоимость в размере 928 000 рублей.

2 июля 2014 г. заочным решением Заводского районного суда г. Орла исковые требования ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1» удовлетворены.

18 мая 2015 г. тем же судом выдан исполнительный лист об обращении взыскания на принадлежащую Красулиной О.В. заложенную квартиру путём реализации на публичных торгах с начальной продажной ценой в размере 928 000 рублей.

19 июня 2015 г. судебным приставом-исполнителем Заводского районного отдела судебных приставов г. Орла УФССП по Орловской области возбуждено исполнительное производство.

Определением Заводского районного суда г. Орла от 22 июня 2015 г. произведена замена взыскателя ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1» на ОАО «АИЖК».

28 сентября 2015 г. по результатам торгов между ООО «Регион», действующим на основании договора с ТУ Росимущества в Орловской области, и Фроловой С.Г. заключён договор купли-продажи названной квартиры за 1 158 000 рублей.

3 ноября 2015 г. Красулина О.В. обратилась в Заводской районный суд г. Орла с заявлением об отмене заочного решения суда, определением которого от 13 ноября 2015 г. заочное решение отменено, производство по делу возобновлено.

При новом рассмотрении дела решением Заводского районного суда г. Орла от 3 февраля 2016 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Орловского областного суда, в иске ОАО «АИЖК» к Красулиной О.В. и Журавлёвой Н.А. о расторжении договора займа, взыскании суммы долга и обращении взыскания на заложенное имущество отказано.

При этом судами установлено, что задолженность у созаёмщиков Красулиной О.В. и Журавлёвой Н.А. отсутствовала, нарушений по возврату займа ими не допущено и, как следствие, на день вынесения судом заочного решения основания для обращения взыскания на заложенную квартиру отсутствовали.

Удовлетворяя иск Красулиной О.В. по настоящему делу, суд первой инстанции указал, что ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1» предъявило иск в отсутствие законных оснований для таких притязаний и действовало недобросовестно, поскольку ему было достоверно известно о надлежащем исполнении заёмщиком обязательств, а допущенная просрочка платежей на день вынесения Заводским районным судом г. Орла заочного решения от 2 июля 2014 г. была погашена в полном объёме.

Как до обращения истца с иском в суд, так и после Красулиной О.В. вносились очередные периодические платежи по договору займа, однако о таких платежах ЗАО «Ипотечный агент АИЖК 2012-1» не сообщило ни в суде, ни при обращении взыскания на заложенное имущество.

Кроме того, признавая торги и последующий договор купли-продажи квартиры недействительными, суд первой инстанции указал, что цена квартиры на торгах была установлена в соответствии с отчётом пятилетней давности об оценке рыночной стоимости квартиры от 12 апреля 2010 г., в то время как по заключению судебной экспертизы рыночная цена квартиры в 2015 году была в полтора раза выше цены её продажи на торгах.

Удовлетворяя исковые требования Красулиной О.В., суд удовлетворил также и иск Фроловой С.Г. в части взыскания с ТУ Росимущества по Орловской области уплаченной по договору купли-продажи денежной суммы.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение в части удовлетворения исков и отказывая в их удовлетворении, указал, что при организации и проведении торгов по продаже спорного имущества организатором торгов каких-либо нарушений допущено не было, а следовательно, оснований для удовлетворения иска Красулиной О.В. не имеется.

Доводы о ненадлежащем извещении о публичных торгах суд апелляционной инстанции признал необоснованными.

Отмена судебного решения, на основании которого обращено взыскание на имущество, по мнению суда апелляционной инстанции, не может служить основанием для признания торгов и сделки купли-продажи недействительными, поскольку отмена судебного решения имела место

после окончания исполнительного производства и могла повлечь только поворот исполнения решения суда в порядке, предусмотренном статьёй 443 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с определением суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Организация и порядок проведения торгов, а также заключения договора на торгах установлены статьями 447 и 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (здесь и далее – в редакции, действующей с 1 июня 2015 г.).

Согласно статье 449<sup>1</sup> указанного кодекса под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 названного кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено данным кодексом и процессуальным законодательством (пункт 1).

Должник, взыскатели и лица, имеющие права на имущество, продаваемое на публичных торгах, вправе на них присутствовать (пункт 3).

Статьёй 93 Федерального закона от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» определено, что торги могут быть признаны недействительными по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Гражданским кодексом Российской Федерации.

В силу положений статьи 449 названного кодекса торги, проведённые с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица 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 названного кодекса (пункт 2).

Как разъяснено в пункте 71 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 г. № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства», 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.

На то, что предусмотренный пунктом 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации перечень оснований для признания торгов недействительными не является исчерпывающим и не ограничивается нарушениями организаторов торгов, указано также в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за 2016 год № 2, утверждённом Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 6 июля 2016 г., согласно которому публичные торги могут быть признаны недействительными и в связи с нарушениями, допущенными судебным приставом-исполнителем, повлёкшими за собой незаконную передачу на публичные торги имущества должника, например, при возбуждении исполнительного производства в отсутствие законных оснований для его возбуждения, при обращении взыскания на имущество, не подлежащее реализации.

То обстоятельство, что соответствующие постановления (действия) судебного пристава-исполнителя не были признаны незаконными в отдельном судебном производстве, не является основанием для отказа в иске заинтересованного лица о признании публичных торгов недействительными. Законность этих постановлений (действий) судебного пристава-исполнителя суд оценивает при рассмотрении иска о признании публичных торгов недействительными.

Из приведённых положений закона и актов его толкования следует, что отсутствие нарушений со стороны организатора торгов само по себе не является безусловным основанием для отказа в удовлетворении требований о признании торгов недействительными.

Не соглашаясь с основаниями, применёнными судом первой инстанции для признания торгов и заключённой на них сделки недействительными, суд апелляционной инстанции фактически не рассмотрел иные обстоятельства, указанные истцом в обоснование иска, в частности, связанные с лишением истца возможности воспользоваться своими правами при реализации её

имущества и повлиявшие на формирование его стоимости при продаже на торгах.

Отклоняя доводы истца в части, касающейся формирования цены реализованного имущества, суд апелляционной инстанции указал, что Красулина О.В. не воспользовалась правом подать заявление об изменении порядка и способа исполнения решения суда для надлежащего определения начальной продажной цены имущества.

При этом суд апелляционной инстанции не учёл установленный судом первой инстанции факт того, что истцу не было известно о рассмотрении судом дела по иску об обращении взыскания на её имущество, об определении его начальной продажной цены, равно как и впоследствии ей не было известно о действиях судебного пристава-исполнителя по возбуждению исполнительного производства и о продаже её имущества на торгах.

Таким образом, истец была не допущена к процессу реализации её имущества, вследствие чего начальная продажная цена была установлена на основании оценки пятилетней давности, воспользоваться правом на подачу заявления о её изменении Красулина О.В., как это следует из установленных судом обстоятельств, не могла, а квартира продана по цене значительно ниже её действительной стоимости.

Кроме того, в соответствии с частью 1 статьи 12 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации правосудие по гражданским делам осуществляется на основе состязательности и равноправия сторон.

По смыслу статьи 3 названного кодекса, право на обращение в суд на любой его стадии предполагает обращение заинтересованного лица в защиту своих прав, свобод или законных интересов.

Обращение в защиту прав, свобод и интересов других лиц может производиться в случаях, предусмотренных названным кодексом или другими федеральными законами (часть 2 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Отменяя решение суда исключительно по жалобе АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», суд апелляционной инстанции не указал, чем нарушены права данного заявителя.

При этом суд апелляционной инстанции не опроверг и не поставил под сомнение выводы суда первой инстанции о том, что ни на момент проведения торгов, ни позже у Красулиной О.В. не было никаких долгов перед данным кредитором.

Не опровергнуты и не поставлены под сомнение судом апелляционной инстанции и выводы суда первой инстанции о злоупотреблении правом со стороны взыскателя, правопреемником которого является юридическое лицо, подавшее апелляционную жалобу.

Согласно пункту 2 статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае несоблюдения требований о недопустимости злоупотребления правом суд с учётом характера и последствий допущенного злоупотребления отказывает лицу в защите принадлежащего ему права

полностью или частично, а также применяет иные меры, предусмотренные законом.

Удовлетворяя апелляционную жалобу взыскателя и отменяя по его требованию решение суда, судебная коллегия по гражданским делам Орловского областного суда приведённые положения закона не учла.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что судом апелляционной инстанции допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права, которые привели к неправильному разрешению спора, вследствие чего апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Орловского областного суда от 24 января 2017 г. подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

На основании изложенного и 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 Орловского областного суда от 24 января 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи