



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 55-КГ22-2-К8

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

06 сентября 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Асташова С.В.,

судей Гетман Е.С. и Марьина А.Н.

рассмотрела в судебном заседании гражданское дело по иску Городилова Валерия Васильевича к государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов», Мкртчяну Жану Агасовичу о переводе прав покупателя

по кассационной жалобе государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» на решение Абаканского городского суда Республики Хакасия от 23 марта 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Хакасия от 21 июля 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18 января 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Гетман Е.С., объяснения представителей государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» Гундаровой И.В. и Князевой Н.В. по доверенностям, поддержавших доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**установила:**

Городилов В.В. обратился в суд с иском к государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» (далее – агентство), Мкртчяну Ж.А. о переводе на него прав и обязанностей покупателя 6/72 доли в праве общей

долевой собственности на автостоянку общей площадью 1 235,6 кв.м, расположенную по адресу: [REDACTED], помещение [REDACTED].

Решением Абаканского городского суда Республики Хакасия от 23 марта 2021 г. иски требования Городилова В.В. удовлетворены.

Суд перевёл на Городилова В.В. права и обязанности покупателя, определённого по результатам торгов по продаже доли от 18 декабря 2020 г., принадлежащей Банку «Таатта» АО (далее – банк), а именно 6/72 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение – парковочные места № 4, 5, 11, 12, 13, 14 общей площадью 1 235,6 кв.м, этаж подвал, расположенное по адресу: [REDACTED], помещение [REDACTED], а также взыскал с Городилова В.В. в пользу агентства внесённые на депозитный счёт денежные средства в размере 2 274 600,09 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Хакасия от 21 июля 2021 г. и определением судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18 января 2022 г. решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 1 августа 2022 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 не находит оснований для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений.

В соответствии со статьёй 390<sup>14</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм 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.

Таких нарушений норм права при рассмотрении настоящего дела судами допущено не было.

Как следует из материалов дела и установлено судами, Городилов В.В. является собственником 1/72 доли, а банк – 6/72 доли в праве общей долевой

собственности на нежилое помещение – подвал площадью 1 235,6 кв.м, кадастровый номер [REDACTED]

Приказом Банка России от 5 июля 2018 г. № [REDACTED] у банка отозвана лицензия на осуществление банковских операций.

Решением Арбитражного суда Республики Саха (Якутия) от 28 августа 2018 г. по делу № А58-6327/2018 банк признан несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Функции конкурсного управляющего возложены на агентство.

23 сентября 2020 г. в открытом доступе на сайте Единого Федерального реестра сведений о банкротстве опубликовано сообщение № 5505201 о проведении торгов имущества банка путём публичного предложения, организатором торгов выступило АО «Российский аукционный дом», действующее на основании договора поручения от имени агентства.

В сообщении содержалась оговорка о том, что лот № 5 реализуется с учётом положений статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно отчёту об оценке № А-181107/1 объектов недвижимости, принадлежащих банку, по состоянию на 7 ноября 2018 г. балансовая стоимость входящих в лот № 5 объектов недвижимости, расположенных по адресу: [REDACTED], помещение [REDACTED], помещение [REDACTED], составила 75 145 950 руб., из них: 6/72 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение (подвал) площадью 1 235,6 кв.м – 5 859 950,15 руб., ½ доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение (этаж 1, 2) площадью 2 438,9 кв.м – 68 679 000 руб., ¼ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок площадью 2 627 +/- 17,9 кв.м – 607 000 руб.

В ходе проведённых торгов лот № 5, предметом которого являлись: 6/72 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение (подвал) – 1 235,6 кв.м, ½ доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение (этаж 1, 2) – 2 438,9 кв.м, ¼ доли в праве общей долевой собственности на земельный участок – 2 627 +/- 17,9 кв.м, адрес: [REDACTED], [REDACTED] помещение [REDACTED], помещение [REDACTED], парковочные места № 4, 5, 11, 12, 13, 14, КН [REDACTED], [REDACTED], был реализован.

Победителем торгов признан Мкртчян Ж.А. с ценой предложения 29 161 550 руб., о чём 18 декабря 2020 г. опубликовано сообщение № [REDACTED]

28 декабря 2020 г. агентством в адрес долевых собственников объектов недвижимости, вошедших в лот № 5, в том числе Городилова В.В., направлены

уведомления с предложением покупки всех объектов, вошедших в лот № 5, по цене, предложенной победителем торгов.

31 декабря 2020 г. Городилов В.В. направил агентству телеграмму о намерении приобрести 6/72 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение (подвал) площадью 1 235,6 кв.м по цене, за которую доли продаются и на прочих равных условиях.

20 января 2021 г. агентством в адрес Городилова В.В. направлено уведомление с предложением в разумный срок, не превышающий 7 дней с даты получения уведомления, письменно подтвердить намерение заключить договор купли-продажи недвижимого имущества и в течение 30 дней со дня его подписания внести денежные средства в размере 29 161 550 руб. или отказаться от заключения договора. Агентство также сообщило, что объекты недвижимости, вошедшие в лот № 5, не подлежат реализации отдельно друг от друга в силу неделимости предмета лота.

Полагая требование агентства о выкупе всех объектов, входящих в лот № 5, незаконными, Городилов В.В. обратился в суд с иском по настоящему делу.

Истец произвёл расчёт стоимости спорной доли исходя из соотношения её балансовой стоимости к стоимости всех объектов, вошедших в лот № 5, согласно которому стоимость 6/72 доли в праве общей долевой собственности на нежилое помещение (подвал) площадью 1 235,6 кв.м составляет 2 274 600,09 руб.

02 марта 2021 г. Городилов В.В. по определению Абаканского городского суда Республики Хакасия от 25 февраля 2021 г. внёс на депозитный счёт Управления судебного департамента Республики Хакасия в счёт обеспечения иска 2 274 600,09 руб.

Удовлетворяя заявленные требования о переводе на истца прав и обязанностей покупателя в отношении спорного объекта, суд первой инстанции исходил из того, что истец в установленный законом срок уведомил агентство о намерении приобрести данный объект, внёс на депозитный счёт необходимую сумму, при этом обязательное приобретение всего лота законом не предусмотрено. Кроме того, истец не является сособственником остальных предлагаемых на торгах объектов.

С данными выводами суда первой инстанции согласился суд апелляционной инстанции, указав также, что спорный объект может использоваться самостоятельно от остального имущества, объединённого агентством в один лот, при этом включение в один лот нескольких самостоятельных объектов нарушает право преимущественной покупки истца.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации также полагает возможным согласиться с принятыми судебными постановлениями, исходя из следующего.

В соответствии с пунктом 1 статьи 250 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продаётся, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении.

Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 указанного кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом.

При продаже доли с нарушением преимущественного права покупки любой другой участник долевой собственности имеет право в течение трёх месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (пункт 3).

Согласно пункту 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

Выигравшим торги на аукционе признаётся лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу – лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Таким образом, из содержания указанных норм в их взаимосвязи следует, что по общему правилу преимущественное право покупки не подлежит применению при продаже доли с публичных торгов, цель которых состоит в том, чтобы продать имущество, в том числе и долю, тому, кто предложит за него наивысшую цену по сравнению со стартовой.

Порядок и условия осуществления мер по предупреждению несостоятельности (банкротства) кредитных организаций, а также особенности оснований и порядка признания кредитных организаций несостоятельными (банкротами) и их ликвидации в порядке конкурсного производства закреплены в параграфе 4.1 главы IX Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ

«О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) (статьи 189.7 – 189.105).

В соответствии с положениями статьи 189.89 указанного закона после проведения инвентаризации имущества кредитной организации конкурсный управляющий приступает к продаже имущества кредитной организации на открытых торгах в порядке и на условиях, которые определены данным законом, если иной порядок распоряжения имуществом кредитной организации не установлен данной статьёй (пункт 1).

В силу пункта 3 статьи 139 Закона о банкротстве после проведения инвентаризации и оценки имущества должника конкурсный управляющий приступает к его продаже. Продажа имущества должника осуществляется в порядке, установленном пунктами 3–19 статьи 110 и пунктом 3 статьи 111 данного федерального закона, с учётом особенностей, установленных данной статьёй. Оценка имущества должника осуществляется в порядке, установленном статьёй 130 закона. Денежные средства, вырученные от продажи имущества должника, включаются в состав имущества должника.

Согласно правовой позиции, приведённой в пункте 18 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, № 3 (2020), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25 ноября 2020 г., цена доли в праве собственности на нежилое помещение при банкротстве сособственника должна быть определена по результатам открытых торгов. Вместе с тем имущество подлежит реализации победителю торгов только после предоставления другим сособственникам возможности реализовать преимущественное право покупки.

Проведением публичных торгов достигается установленная Законом о банкротстве цель наибольшего удовлетворения требований кредиторов должника-банкрота. Однако законодательством также преследуется цель ухода от долевой собственности как нестабильного юридического образования и охраняется интерес сособственника на укрупнение собственности посредством предоставления последнему преимущественного права покупки доли (статья 250 Гражданского кодекса Российской Федерации). Каких-либо законных оснований для вывода о том, что при банкротстве должника его сособственник лишается преимущественного права покупки доли, не имеется.

Учитывая изложенное, оснований для несогласия с вынесенными судебными постановлениями у Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Доводы кассационной жалобы не могут служить основанием для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений, поскольку не свидетельствуют о существенном нарушении нижестоящими судами норм материального и процессуального права.

В судебном заседании судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации представители агентства Гундарова И.В. и Князева Н.В., подтвердив, что все объекты, входящие в лот № 5, были выкуплены долевыми собственниками, имевшими преимущественное право покупки – Городиловым В.В. и Ашуровым Э.А., именно по той цене, которая была определена по результатам торгов, и каких-либо нарушений прав агентства принятыми судебными постановлениями допущено не было, ссылались на нарушение прав банка, не привлечённого к участию в деле.

В соответствии со статьёй 390<sup>2</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации вступившие в законную силу судебные постановления, указанные в части 2 статьи 390<sup>4</sup> данного кодекса, могут быть обжалованы в порядке, установленном параграфом 2 главы 41, в судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации лицами, участвующими в деле, и другими лицами, если их права и законные интересы нарушены судебными постановлениями.

В силу пункта 2 статьи 189.76 Закона о банкротстве со дня принятия арбитражным судом решения о признании кредитной организации банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя кредитной организации, иных её органов управления, за исключением полномочий органов управления в части принятия решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьими лицами для исполнения обязательств кредитной организации.

Согласно пункту 1 статьи 189.78 Закона о банкротстве конкурсный управляющий осуществляет полномочия руководителя кредитной организации и иных органов управления кредитной организации в пределах, в порядке и на условиях, которые установлены параграфом 4.1.

Конкурсный управляющий вправе распоряжаться имуществом кредитной организации в порядке и на условиях, которые установлены данным федеральным законом (пункт 4).

Таким образом, статус конкурсного управляющего в деле о банкротстве состоит в исполнении обязанностей руководителя должника и его представителя в отношениях с кредиторами, уполномоченными органами, при рассмотрении дел с участием должника в суде.

Учитывая изложенное, довод агентства, который при рассмотрении дела в судах первой и апелляционной инстанций признавал себя надлежащим ответчиком, о нарушении прав банка, является несостоятельным.

Довод кассационной жалобы о невозможности перевода прав и обязанностей покупателя вследствие незаключения договора купли-продажи с победителем торгов также не может быть принят во внимание.

Как указано в пункте 18 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации, № 3 (2020), утверждённого Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25 ноября 2020 г., цена доли должника в праве общей собственности на нежилое помещение должна быть определена по результатам открытых торгов. После определения в отношении доли должника победителя торгов (в том числе иного лица, с которым в соответствии с Законом о банкротстве должен быть заключён договор купли-продажи) сособственнику должна предоставляться возможность воспользоваться преимущественным правом покупки этого имущества по цене, предложенной победителем торгов, посредством направления предложения о заключении договора. В случае отказа сособственника или отсутствия его волеизъявления в течение определённого срока с даты получения им предложения имущество должника подлежит реализации победителю торгов.

Такой подход отвечает существу преимущественного права покупки, заключающегося в наличии у определённого законом лица правовой возможности приобрести имущество на тех условиях (в том числе по той цене), по которым это имущество готово приобрести третье лицо. До выявления победителя торгов такого третьего лица не имеется.

Учитывая, что при рассмотрении дела суды первой и апелляционной инстанций правильно определили обстоятельства, имеющие значение для дела, и надлежащим образом применили нормы материального права, каких-либо существенных нарушений норм процессуального права, которые привели бы к неправильному разрешению спора, не допущено, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения кассационной жалобы агентства.

Руководствуясь статьями 390<sup>14</sup>–390<sup>16</sup> Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

**определила:**

решение Абаканского городского суда Республики Хакасия от 23 марта 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Хакасия от 21 июля 2021 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 18 января 2022 г. оставить без изменения, кассационную жалобу государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи