



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 16-КГ22-31-К4

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

6 декабря 2022 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Москаленко Ю.П.
судей Рыженкова А.М. и Горохова Б.А.

с участием прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцовой Е.А.,

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ефремова Николая Анатольевича к Парамоновой Елене Геннадьевне, действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних Парамоновой В [REDACTED] А [REDACTED], Парамоновой М [REDACTED] В [REDACTED] о признании утратившими право пользования жилым помещением, выселении и по встречному иску Парамоновой Елены Геннадьевны к Ефремову Николаю Анатольевичу, УФССП России по Волгоградской области, ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом, ООО «Департамент аукционных продаж» о признании постановления судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на реализацию незаконным, признании торгов недействительными, признании недействительным договора купли-продажи квартиры, применении последствий недействительности сделки

по кассационной жалобе Ефремова Н.А. на решение Центрального районного суда г. Волгограда от 15 марта 2021 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 7 июля 2021 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 марта 2022 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М., выслушав объяснения представителя Ефремова Н.А. по доверенности Супруновой Н.В., поддержавшую доводы кассационной жалобы, заключение прокурора Генеральной прокуратуры Российской Федерации Клевцовой Е.А., полагавшей доводы кассационной жалобы обоснованными и подлежащими удовлетворению, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Ефремов Н.А. обратился в суд с иском к Парамоновой Е.Г., действующей в своих интересах и в интересах несовершеннолетних Парамоновой В.А., Парамоновой М.В., о признании утратившими право пользования жилым помещением, выселении.

В обоснование заявленных требований указал, что на основании договора купли-продажи арестованного имущества от 1 июня 2020 года является собственником жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED]. В настоящее время в квартире незаконно проживают и зарегистрированы Парамонова Е.Г. и ее несовершеннолетние дети, что нарушает его права как собственника на распоряжение принадлежащим ей недвижимым имуществом. Просил признать Парамонову Е.Г., Парамонову В.А. и Парамонову М.В. утратившими право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: [REDACTED], и выселить ответчиков из жилого помещения.

Парамонова Е.Г., возражая относительно заявленных исковых требований, обратилась в суд со встречным иском к Ефремову Н.А., УФССП России по Волгоградской области, ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом, ООО «Департамент аукционных продаж» о признании постановления судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на реализацию незаконным, признании торгов недействительными, признании недействительным договора купли-продажи квартиры, применении последствий недействительности сделки. В обоснование заявленных требований указала, что в августе 2020 года ей стало известно о продаже с торгов принадлежащего ей жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED], в счет погашения имеющейся у нее задолженности по исполнительным производствам. Вместе с тем данная квартира является единственным местом жительства для нее и ее несовершеннолетних детей, в связи с чем в силу действующего законодательства, на нее не могло быть обращено взыскание. Кроме того, из материалов

исполнительного производства ей стало известно, что жилое помещение было продано с торгов за 1 600 000 руб., однако она, имея желание продать квартиру, в том числе для оплаты имеющихся задолженностей, оценивала принадлежащее ей недвижимое имущество и цена квартиры определена специалистами в размере 2 270 000 руб., следовательно, установленная на торгах цена квартиры не соответствует действительной стоимости недвижимого имущества, что лишило ее права получить денежные средства в большем размере.

Также указала, что поскольку спорная квартира является единственным пригодным для проживания жилищем для нее и детей, то у судебного пристава-исполнителя отсутствовали основания для ареста недвижимости и передачи на реализацию с торгов, поэтому не могут быть признаны законными проведенные торги и заключенный по результатам торгов договор купли-продажи.

Просила признать незаконным постановление судебного пристава-исполнителя Краснооктябрьского РОСП г. Волгограда УФССП России по Волгоградской области в рамках исполнительного производства [REDACTED] - [REDACTED] о передаче арестованного имущества - жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED], на реализацию, признать недействительными: торги по продаже квартиры, проведенные 25 мая 2020 г. ООО «Департаментом аукционных продаж», победителем которых признан Ефремов Н.А.; договор купли-продажи квартиры, заключенный 1 июня 2020 г. между ООО «Департаментом аукционных продаж» и Ефремовым Н.А., применить последствия недействительности сделки: признать недействительной запись в ЕГРН от 12 августа 2020 г. на указанную квартиру, вернуть квартиру в ее собственность, взыскать с Ефремова Н.А. в бюджет госпошлину в размере 16 042 руб.

Решением Центрального районного суда г. Волгограда от 15 марта 2021 г. в удовлетворении первоначальных исковых требований отказано, встречные исковые требования удовлетворены частично.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 7 июля 2021 г. указанное решение суда изменено в части применения последствий недействительности договора купли-продажи арестованного имущества от 1 июня 2020 г.: Парамоновой Е.Г. возвращено в собственность жилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED], право собственности Ефремова Н.А. на указанную квартиру прекращено; с Парамоновой Е.Г. в пользу Ефремова Н.А. взысканы уплаченные по договору денежные средства в размере 1 600 083 руб. 05 коп. В остальной части решение оставлено без изменения.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 марта 2022 г. решение суда первой инстанции в неизменной части и апелляционное определение оставлены без изменения.

В кассационной жалобе заявителем ставится вопрос об отмене оспариваемых судебных постановлений ввиду существенных нарушений норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 19 августа 2022 г. заявителю восстановлен срок, установленный частью 2 статьи 390³ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Рыженкова А.М. от 24 октября 2021 г. кассационная жалоба передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания для отмены состоявшихся по делу судебных постановлений в части.

В соответствии со статьей 390¹⁴ 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.

Такие нарушения норм материального и процессуального права были допущены судами.

Судом установлено и из материалов дела следует, что в связи с имеющейся у Парамоновой Е.Г. задолженностью на исполнении в Краснооктябрьском РОСП г. Волгограда УФССП по Волгоградской области находилось сводное исполнительное производство от 23 января 2017 г. в отношении должника Парамоновой Е.Г. о изыскании денежных средств в общей сумме 318 010,88 руб. 88 коп.

Постановлением судебного пристава-исполнителя Краснооктябрьского РОСП Волгограда УФССП по Волгоградской области от 6 февраля 2019 года наложен арест на имущество должника Парамоновой Е.Г., в том числе на принадлежащее Парамоновой Е.Г. жилое помещение, расположенное по адресу: г. [REDACTED].

Постановлением судебного пристава-исполнителя Краснооктябрьского РОСП Волгограда УФССП по Волгоградской области от 27 января 2020 г. указанное жилое помещение, оцененное в сумме 1 768 333 руб., передано в ТУ Росимущества в Волгоградской области на реализацию на открытых торгах, проводимых в форме аукциона.

Согласно протоколу №3 о результатах повторных торгов по продаже арестованного имущества от 25 мая 2020 г., арестованное имущество - жилое

помещение по адресу: [REDACTED], было продано за 1 600 083,05 руб., победителем торгов признан Ефремов Н.А.

1 июня 2020 г. между ООО «Департамент аукционных продаж» (продавцом) как организатором торгов и Ефремовым Н.А. (покупателем) как победителем торгов был заключен договор купли-продажи арестованного имущества - жилого помещения, расположенного по адресу: [REDACTED]

Денежные средства от продажи квартиры в сумме 1 600 083,05 руб. перечислены на счет Краснооктябрьского РОСП г. Волгограда УФССП по Волгоградской области в рамках сводного исполнительного производства и частично направлены на погашение задолженности перед взыскателями, а оставшиеся денежные средства 14 июля и 10 сентября 2020 г. перечислены на расчетные счета Парамоновой Е.Г.

Постановлением судебного пристава-исполнителя Краснооктябрьского РОСП г. Волгограда УФССП по Волгоградской области от 24 июля 2020 г. сводное исполнительное производство окончено в связи с фактическим исполнением.

Из материалов дела следует, что жилое помещение общей площадью 48,4 кв.м, расположенное по адресу: [REDACTED] принадлежало на праве собственности Парамоновой Е.Г., которая зарегистрирована и проживает в данной квартире совместно с несовершеннолетними детьми.

Иного жилого недвижимого имущества у Парамоновой Е.Г. и несовершеннолетних Парамоновой В.А., Парамоновой М.В. в собственности не имеется.

При таких обстоятельствах, оценив представленные доказательства по правилам статьи 67 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции (с ним согласился и суд апелляционной инстанции) пришел к выводу, что судебным приставом-исполнителем в нарушение требований закона вынесено постановление о передаче арестованного имущества в виде квартиры, которая является для должника и членов его семьи единственным пригодным для постоянного проживания помещением, чем существенно нарушены права Парамоновой Е.Г. на жилое помещение, в связи с чем единственным способом для восстановления нарушенного права Парамоновой Е.Г. является признание постановления судебного пристава-исполнителя о передаче арестованного имущества на продажу с торгов незаконным, а также признание проведенных на основании указанного постановления торгов и заключенного по результатам торгов договора купли-продажи недействительными.

Также суд, установив существенное нарушение прав Парамоновой Е.Г. на жилое помещение при вынесении судебным приставом постановления о передаче арестованного имущества на продажу с торгов, пришел к выводу об отсутствии правовых оснований для признания Парамоновой Е.Г. и ее несовершеннолетних

детей утратившими право пользования квартирой и выселения и отказал Ефремову Н.А. в удовлетворении исковых требований.

Вместе с тем, применяя последствия недействительности сделки в виде признания за Парамоновой Е.Г. права собственности на жилое помещение и возложения на УФССП России по Волгоградской области обязанности вернуть Ефремову Н.А. уплаченные по договору купли-продажи денежные средства, суд первой инстанции не учел, что денежные средства от продажи квартиры в сумме 1 600 083,05 рубля были перечислены на счет Краснооктябрьского РОСП г. Волгограда УФССП по Волгоградской области в рамках сводного исполнительного производства и частично направлены на погашение задолженностей перед взыскателями, а сумма 1 243 026,82 руб. перечислена на расчетные счета Парамоновой Е.Г.

При таких обстоятельствах, учитывая, что Парамонова Е.Г. стороной по недействительному договору купли-продажи имущества не являлась, а у районного отдела судебных приставов и УФССП России по Волгоградской области полученных по договору купли-продажи денежных средств не имеется, суд апелляционной инстанции изменил решение суда в части применения последствий недействительности сделки, применив последствия недействительности договора купли-продажи арестованного имущества от 1 июня 2020 г., возвратив Парамоновой Е.Г. в собственность жилое помещение, расположенное по адресу: [REDACTED], и прекратив право собственности Ефремова Н.А. на указанную квартиру. Кроме того, суд апелляционной инстанции взыскал с Парамоновой Е.Г. в пользу Ефремова Н.А. уплаченные по договору денежные средства в сумме 1 600 083,05 руб.

Суд кассационной инстанции согласился с выводами суда апелляционной инстанции и их правовым обоснованием.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что определение суда апелляционной инстанции и определение суда кассационной инстанции приняты с существенным нарушением норм материального и процессуального права и согласиться с ними нельзя по следующим основаниям.

Суд апелляционной инстанции изменил решение в части применения последствий недействительной сделки и указал, что поскольку Парамонова Е.Г. стороной по недействительному договору не являлась, а у районного отдела судебных приставов и УФССП России по Волгоградской области полученных по договору купли-продажи денежных средств не имеется, то судебная коллегия пришла к выводу об изменении последствий признания договора купли-продажи арестованного имущества от 1 июня 2020 г. и взыскала с Парамоновой Е.Г. в пользу Ефремова Н.А. уплаченные по договору денежные средства в сумме 1 600 083, 05 руб.

Как верно отметил суд апелляционной инстанции Парамонова Е.Г. стороной по недействительному договору не являлась, денежные средства от

продажи квартиры в сумме 1 600 083,05 руб. перечислены на счет Краснооктябрьского РОСП УФССП по Волгоградской области в рамках сводного исполнительного производства и частично направлены на погашение задолженностей перед взыскателями, а в сумме 1 243 026 руб. 82 коп. перечислены на расчетные счета Парамоновой Е.Г.

Суд апелляционной инстанции неправильно применил последствия недействительной сделки (ч.2 ст. 167 ГК РФ) в части взыскания с Парамоновой Е.Г. в пользу Ефремова Н.А. уплаченных по договору денежных средств в сумме 1 600 083, 05 руб. Судом апелляционной инстанции не было учтено, что признавая недействительным договор купли-продажи арестованного имущества, заключенный июня 2020 г. между Ефремовым Н.А. и ООО «Департамент аукционных продаж» судом был установлен круг лиц, участников сделки.

В соответствии с пунктом 6 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, если иное не установлено законом, лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора.

В силу пункта 1 статьи 460 Гражданского кодекса Российской Федерации продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц.

Неисполнение продавцом этой обязанности дает покупателю право требовать уменьшения цены товара либо расторжения договора купли-продажи, если не будет доказано, что покупатель знал или должен был знать о правах третьих лиц на этот товар.

Статьей 461 этого же кодекса установлено, что при изъятии товара у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи, продавец обязан возместить покупателю понесенные им убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований (пункт 1).

Соглашение сторон об освобождении продавца от ответственности в случае истребования приобретенного товара у покупателя третьими лицами или о ее ограничении недействительно (пункт 2).

По смыслу указанных норм в их взаимосвязи, организатор торгов как продавец, действующий от собственного имени и независимо от наличия у него права собственности на имущество, выставленное на торги, должен возместить покупателю понесенные им убытки в том случае, если основания, по которым изымается товар, возникли до исполнения договора, то есть до передачи товара покупателю, который не знал и не должен был знать о наличии этих оснований.

Согласно разъяснениям пункта 43 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах,

возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случае, если иск собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения удовлетворен, покупатель чужого имущества вправе в соответствии со статьей 461 Гражданского кодекса Российской Федерации обратиться в суд с требованием к продавцу о возмещении убытков, причиненных изъятием товара по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи.

Как следует из разъяснений, изложенных в пункте 83 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», при рассмотрении требования покупателя к продавцу о возврате уплаченной цены и возмещении убытков, причиненных в результате изъятия товара у покупателя третьим лицом по основанию, возникшему до исполнения договора купли-продажи, статья 167 Гражданского кодекса Российской Федерации не подлежит применению. Такое требование покупателя рассматривается по правилам статей 460-462 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Таким образом, именно организатор торгов и одновременно продавец по договору купли-продажи обязан возместить убытки покупателю, причиненные изъятием товара третьим лицом по основаниям, возникшим до исполнения договора купли-продажи.

Это не было учтено Волгоградским областным судом, а также судебной коллегией по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального и процессуального права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 7 июля 2021 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 марта 2022 г. подлежат отмене, а дело направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенное и разрешить дело в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 390¹⁴, 390¹⁵, 390¹⁶ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 7 июля 2021 г., определение судебной коллегии по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22 марта 2022 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение.

Председательствующий

Судьи