

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 308-ЭС21-751

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

31 августа 2021 г.

Резолютивная часть определения объявлена 24.08.2021.
Полный текст определения изготовлен 31.08.2021.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Поповой Г.Г., судей Грачевой И.Л. и Хатыповой Р.А.,

при участии представителей публичного акционерного общества "Межрегиональная распределительная сетевая компания Юга" Литвинова Я.С. (доверенность от 29.12.2020), Дегтярева О.В. (доверенность от 29.12.2020),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Аксаментова Андрея Леонидовича на постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2020 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10.12.2020 по делу Арбитражного суда Ростовской области № А53-42913/2019,

УСТАНОВИЛА:

индивидуальный предприниматель Аксаментов Андрей Леонидович (далее - Предприниматель) обратился в Арбитражный суд Ростовской области с иском заявлением к публичному акционерному обществу "Межрегиональная распределительная сетевая компания Юга" (далее - ПАО "МРСК Юга"; полное наименование изменено на публичное акционерное общество "Россети Юг"; далее - Общество, ПАО "Россети Юг"), в котором просил:

- признать договор купли-продажи объектов недвижимости от 31.10.2019 между Обществом и Предпринимателем заключенным с 31.10.2019 в соответствии с аукционной документацией (в составе изложенных в иске договора купли-продажи с приложениями № 1, 2, 3),

- обязать Общество произвести государственную регистрацию перехода права собственности на следующие земельные участки категории земель населенных пунктов: с кадастровым номером 61:44:0010512:72 площадью 181 кв. м, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский р-н, ул. Волкова, 18г; с кадастровым номером 61:44:0010512:69 площадью 453 кв. м, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский р-н, ул. Волкова, 18а (в исковом заявлении ошибочно указан номер 18в); с кадастровым номером 61:44:0010512:68 площадью 384 кв. м, расположенный по адресу: Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, Ворошиловский р-н, ул. Волкова, 18б.

Арбитражный суд Ростовской области решением от 17.06.2020 исковые требования удовлетворил. Суд обязал ПАО "Россети Юг" заключить с Предпринимателем по итогам торгов договор купли-продажи земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0010512:68, 61:44:0010512:69, 61:44:0010512:72.

Пятнадцатый арбитражный апелляционный суд постановлением от 28.09.2020 решение от 17.06.2020 отменил, принял по делу новый судебный акт, в иске отказал.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа постановлением от 10.12.2020 постановление апелляционного суда оставил без изменения.

Предприниматель, ссылаясь на существенные нарушения судами апелляционной и кассационной инстанций норм материального права, обратился в Верховный Суд Российской Федерации просит отменить в кассационном порядке судебные акты указанных судов и оставить в силе решение суда первой инстанции.

Определением от 23.07.2021 судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. жалоба Предпринимателя вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве и судебном заседании представители Общества доводы жалобы не признали, считая обжалуемые судебные акты законными и обоснованными. В судебном заседании пояснили, что считают договор, заключенный на торгах, предварительным и квалифицируют его в качестве ничтожной сделки, в том числе по причине расположения на одном из спорных участков многоквартирного жилого дома, указали, что данные доводы не были оценены судами, поэтому просили направить дело на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

Предприниматель, извещенный надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направил, что в соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) не является препятствием для

рассмотрения дела в его отсутствие.

Согласно части 1 статьи 291.11 АПК РФ основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации 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, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителей Общества, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что принятые по делу судебные акты трех инстанций подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

Как следует из материалов дела и установлено судами, 20.08.2019 на официальном сайте Общества и в номере 34(1079) газеты "Газета Дона" от 20.08.2019 размещено извещение о проведении аукциона по продаже земельных участков с кадастровыми номерами 61:44:0010512:68, 61:44:0010512:69, 61:44:0010512:72. В извещении, в том числе, указано, что договор купли-продажи имущества между продавцом и победителем аукциона, неотъемлемой частью которого является протокол об итогах аукциона, оформляется в срок не позднее 20 дней после подписания протокола.

Предприниматель 26.09.2019 подал заявку на участие в аукционе.

Общество и Предприниматель 01.10.2019 заключили договор о задатке № 61201901029642 для участия в аукционе по продаже указанных земельных участков, во исполнение пункта 1.1 которого Предприниматель по платежному поручению от 03.10.2019 № 166 перечислил 230 000 руб.

В пункте 3.5 договора стороны предусмотрели, что если претендент, признанный победителем аукциона, не заключит договор купли-продажи в течение 20 дней после подписания протокола об итогах аукциона, задаток возврату не подлежит.

По результатам проведения аукциона 11.10.2019 истец признан победителем торгов на право заключения договора купли-продажи перечисленных земельных участков, Общество и Предприниматель 11.10.2019 подписали протокол об итогах аукциона.

В протоколе указано следующее: аукцион признан состоявшимся (пункт 1); победителем аукциона на право заключения договора купли-продажи объявлен Предприниматель, как заявивший наибольшую цену (1 286 000руб. без учета НДС, пункт 2); Предпринимателю предписано после подписания протокола об итогах аукциона заключить договор купли-продажи; при уклонении (отказе) от подписания договора купли-продажи задаток не возвращается, победитель утрачивает право на заключение указанного договора купли-продажи (пункт 3).

Извещение об итогах торгов размещено на официальном сайте Общества (http://www.rosseti.ru/custom/activities/?year=2019&PAGEN_1=4).

Предприниматель 31.10.2019 обратился к Обществу с требованием о направлении ему договора для осуществления государственной регистрации перехода права собственности, указав, что срок для его заключения истекает 01.11.2019.

Письмом от 14.11.2019 исх. № МР5/6000/699 Общество уведомило покупателя об отказе от заключения договора ввиду принятия решения об отмене процедуры реализации имущества.

Предприниматель, ссылаясь на положения статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), обратился в суд с иском по данному делу.

Обязывая Общество заключить с Предпринимателем договор купли-продажи спорного имущества, суд первой инстанции исходил из следующего.

Из положений статей 445, 448 ГК РФ следует, что заключение договора с победителем торгов является для организатора торгов обязательным. В силу пункта 4 статьи 445 ГК РФ, если сторона, для которой в соответствии с данным Кодексом или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор; в этом случае договор считается заключенным на условиях, указанных в решении суда, с момента вступления в законную силу соответствующего решения.

Гражданский кодекс Российской Федерации не предусматривает оснований отказа организатора торгов от заключения договора с лицом, выигравшим торги. В данном случае суд не установил оснований для отказа от заключения договора и квалифицировал отказ Общества как злоупотребление правом (пункт 1 статьи 10 ГК РФ). Как следует из содержания статей 166, 449 ГК РФ торги, даже если при их проведении были нарушены правила, установленные законом, не могут считаться недействительными до признания их таковыми судом по иску заинтересованного лица. На момент рассмотрения спора подобного требования заявлено не было. Ответчик обязан заключить с истцом договор в силу добровольно принятого на себя обязательства. Договор считается заключенным с момента изготовления решения суда в полном объеме (пункт 4 статьи 445 ГК РФ).

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в иске, апелляционный суд исходил из следующего.

В силу пункта 6 статьи 448 ГК РФ, 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; если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, при уклонении организатора торгов от подписания протокола победитель торгов вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, вызванных уклонением от его заключения.

Сославшись на пункт 13 Методических рекомендаций по выявлению и реализации непрофильных активов, утвержденных распоряжением Правительства Российской Федерации от 10.05.2017 № 894-р "Об утверждении Методических рекомендаций по выявлению и реализации непрофильных активов", пункт 2.6 Порядка организации продажи непрофильных активов ПАО "МРСК Юга", утвержденного решением Совета директоров ПАО "МРСК Юга" от 21.02.2018 № 261/2018, суд установил, что Общество осуществляет продажу имущества не только путем проведения торгов, но и путем публичного предложения.

При таких обстоятельствах апелляционный суд пришел к выводу, что поскольку ни гражданским законодательством, ни иным нормативным правовым актом не предусмотрена обязательная продажа спорного имущества посредством проведения торгов, Предприниматель ссылок на специальный закон, как того требует пункт 6 статьи 448 ГК РФ, не привел, он не вправе требовать понуждения к заключению договора в судебном порядке.

Суд округа поддержал выводы апелляционного суда, дополнительно сославшись на пункт 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25.12.2018 № 49 "О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора" (далее - постановление № 49), которым разъяснено, что требование о понуждении к заключению договора может быть удовлетворено судом при наличии у ответчика обязанности заключить такой договор. Названная обязанность и право требовать понуждения к заключению договора могут быть предусмотрены лишь ГК РФ либо иным федеральным законом или добровольно принятым обязательством (пункт 2 статьи 3, пункт 1 статьи 421, абзац первый пункта 1 статьи 445 ГК РФ).

Судебная коллегия считает, что суды трех инстанций при рассмотрении настоящего дела неправильно применили нормы материального права и не учли следующего.

Согласно пункту 6 статьи 448 ГК РФ, 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.

Лицо, уклонившееся от подписания протокола, обязано возместить причиненные этим убытки в части, превышающей размер предоставленного обеспечения.

Если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, при уклонении организатора торгов от подписания протокола победитель торгов вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор, а также о возмещении убытков, вызванных уклонением от его заключения.

В рассматриваемом случае были проведены торги, по результатам которых победитель торгов - Предприниматель и собственник земельных участков - организатор торгов - Общество 11.10.2019 подписали протокол об итогах аукциона по продаже недвижимого имущества: земельных участков с

кадастровыми номерами 61:44:0010512:72; 61:44:0010512:69; 61:44:0010512:68. В протоколе указано, что предметом аукциона являлось право на заключение договора купли-продажи перечисленных земельных участков.

Таким образом, стороны подписали протокол о результатах торгов в соответствии с абзацем первым пункта 6 статьи 448 ГК РФ. В силу данной нормы протокол о результатах торгов имеет силу договора.

Абзац 3 пункта 6 статьи 448 ГК РФ применяется к случаям, когда организатор торгов уклоняется от подписания протокола, поэтому необоснованно применен судами апелляционной и кассационной инстанций к спорным правоотношениям.

Несмотря на то, что Федеральным законом от 08.03.2015 № 42-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" статья 448 ГК РФ была изложена в новой редакции и из нее было исключено упоминание о такой форме проведения торгов, как торги на право заключения договора, в действующем законодательстве отсутствует запрет на проведение торгов для определения контрагента и некоторых условий договора (например, о цене), то есть торгов на право заключения договора.

Следовательно, положение абзаца первого пункта 6 статьи 448 ГК РФ о том, что подписанный сторонами протокол о результатах торгов имеет силу договора, означает, что в зависимости от формы торгов (как способа заключения договора или как способа определения контрагента), по результатам торгов стороны заключают либо основной договор либо предварительный договор (с учетом требований статьи 429 ГК РФ).

При рассмотрении спора между продавцом и победителем торгов, подписавшими протокол о результатах торгов, суд путем толкования определяет содержание договора с учетом его особенностей и вправе применить различные приемы толкования, как прямо установленные статьей 431 ГК РФ, иным правовым актом, вытекающие из обычаев или деловой практики, так и иные подходы к толкованию (пункты 43-46 постановления № 49).

В соответствии с разъяснениями, содержащимися в пункте 25 постановления № 49, для признания предварительного договора заключенным достаточно установить предмет основного договора или условия, позволяющие его определить (пункт 3 статьи 429 ГК РФ). Отсутствие в предварительном договоре иных существенных условий основного договора само по себе не свидетельствует о незаключенности предварительного договора.

Если сторонами заключен договор, поименованный ими как предварительный, в соответствии с которым они обязуются, например, заключить в будущем на предусмотренных им условиях основной договор о продаже имущества, которое будет создано или приобретено в дальнейшем, но при этом предварительный договор устанавливает обязанность приобретателя имущества до заключения основного договора уплатить цену имущества или существенную ее часть, такой договор следует квалифицировать как договор купли-продажи с условием о предварительной оплате. Правила статьи 429 ГК РФ к такому договору не применяются (пункт 23 постановления № 49).

Таким образом, в целях правильного рассмотрения спора, суду необходимо оценить представленные в материалы дела доказательства в соответствии с процессуальными правилами доказывания, протолковать условия аукционной документации и заключенного договора и определить, какой договор был заключен сторонами настоящего спора путем подписания протокола о результатах торгов - основной или предварительный.

В зависимости от вывода по данному вопросу суду надлежит рассмотреть спор с применением надлежащего способа защиты права.

При этом следует учитывать, что в соответствии с пунктом 5 статьи 429 ГК РФ в случаях, если сторона, заключившая предварительный договор, уклоняется от заключения основного договора, применяются положения, предусмотренные пунктом 4 статьи 445 данного Кодекса. То есть в силу такого соглашения заключение основного договора становится для сторон обязательным и может быть потребовано в судебном порядке.

Основной договор должен быть заключен в срок, установленный в предварительном договоре, а если такой срок не определен, - в течение года с момента заключения предварительного договора (пункт 4 статьи 429 ГК РФ). Если в пределах такого срока сторонами (стороной) совершались действия, направленные на заключение основного договора, однако к окончанию срока обязательство по заключению основного договора не исполнено, то в течение шести месяцев с момента истечения установленного срока спор о понуждении к заключению основного договора может быть передан на рассмотрение суда (пункт 5 статьи 429 ГК РФ).

Ведение сторонами переговоров, урегулирование разногласий в целях заключения основного договора не могут являться основаниями для изменения момента начала течения указанного шестимесячного срока (пункт 27 постановления № 49).

Несовершение ни одной из сторон действий, направленных на заключение основного договора, в течение срока, установленного для его заключения, свидетельствует об утрате интереса сторон в заключении основного договора, в силу чего по истечении указанного срока обязательство по заключению основного договора прекращается (пункт 28 постановления № 49).

Таким образом, если между сторонами заключен предварительный договор, отказ организатора торгов от заключения основного договора может быть признан правомерным, если он заявлен по истечении срока, установленного на заключение основного договора, и при этом другая сторона также не предпринимала действий, направленных на заключение основного договора, до истечения этого срока.

Если стороны по результатам торгов заключили основной договор, то надлежащим способом защиты лица, выигравшего торги, является предъявление требования об исполнении соглашения, в данном случае, учитывая отчуждение объектов недвижимости, - обращение в суд с требованием о понуждении к регистрации перехода права собственности в соответствии с пунктом 3 статьи 551 ГК РФ.

Как разъяснено пунктом 61 совместного Постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", иск покупателя о государственной регистрации перехода права подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества.

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 556 ГК РФ в случае, если иное не предусмотрено законом или договором, обязательство продавца передать недвижимость покупателю считается исполненным после вручения этого имущества покупателю и подписания сторонами соответствующего документа о передаче.

В случае, если обязательство продавца передать недвижимость не исполнено, покупатель вправе в исковом заявлении соединить требования об исполнении продавцом обязанности по передаче (абзац седьмой статьи 12 ГК РФ, статья 398 ГК РФ) и о регистрации перехода права собственности. При этом требование о регистрации перехода права собственности не может быть удовлетворено, если суд откажет в удовлетворении требования об исполнении обязанности продавца передать недвижимость.

Когда договором продажи недвижимости предусмотрено, что переход права собственности не зависит от исполнения обязанности продавца передать соответствующий объект, сохранение продавцом владения этим имуществом не является препятствием для удовлетворения иска покупателя о государственной регистрации перехода права.

Согласно статье 173 АПК РФ по спору, возникшему при заключении или изменении договора, в резолютивной части решения указывается вывод арбитражного суда по каждому спорному условию договора, а по спору о понуждении заключить договор указываются условия, на которых стороны обязаны заключить договор.

На основании изложенного, поскольку суды применили не подлежащие применению к спорным правоотношениям нормы права, не полностью исследовали обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения спора, Судебная коллегия считает, что решение суда первой инстанции от 17.06.2020, постановление апелляционного суда от 28.09.2020 и постановление окружного суда от 10.12.2020 на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует учесть изложенную в настоящем определении правовую позицию; в соответствии с процессуальными правилами исследовать и оценить представленные сторонами в обоснование своей позиции по существу спора доказательства; исследовать и оценить доводы сторон, в том числе доводы ответчика, приведенные им в обоснование недействительности (ничтожности) договора, заключенного на торгах; принять законный и обоснованный судебный акт.

Руководствуясь статьями 167, 170, 291.11-291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Ростовской области от 17.06.2020, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.09.2020 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10.12.2020 по делу № А53-42913/2019 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Ростовской области.

Определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

Г.Г. Попова

Судьи

И.Л. Грачева

Р.А. Хатыпова