



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 42-КГ16-2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 сентября 2016 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Романовского С.В. и Гетман Е.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Барьяновой Д. В., Барьянова Б. В., Галушкиной О. К. к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Республике Калмыкия, обществу с ограниченной ответственностью «Стандарт М», Батнасуновой О. Ш., Бамбушевой Д., Ю. о признании торгов по продаже недвижимого арестованного имущества недействительными, признании договора купли-продажи квартиры недействительным, истребовании недвижимого имущества и погашении записи о регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

по кассационной жалобе представителя Барьяновой Д. В., Барьянова Б. В., Галушкиной О. К. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Калмыкия от 25 августа 2015 г. и постановление президиума Верховного Суда Республики Калмыкия от 16 марта 2016 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Хурмановой Н.Б., представляющей интересы Батнасуновой О.Ш., просившей в удовлетворении жалобы отказать,

установила:

Барьянова Д.В., Барьянов Б.В., Галушкина О.К. обратились в суд с иском о признании торгов по продаже недвижимого имущества и договора купли-продажи недействительными.

Иск мотивирован тем, что при проведении торгов нарушена процедура их проведения. В частности не была опубликована на официальном сайте «Интернет» информация о времени, месте проведения торгов и о продаваемом имуществе, завышен размер задатка, квартира реализована по заниженной цене, на торгах отсутствовала конкуренция.

С учетом уточненных исковых требований просили признать недействительными проведенные 7 мая 2014 г. публичные торги по продаже арестованного имущества, расположенного по адресу: ■ ■■■■■, ■ ■■■■■, и заключенный по результатам торгов с Батнасуновой О.Ш. договор купли-продажи указанной квартиры от 13 мая 2014 г.; истребовать от приобретателя по договору купли-продажи от 29 января 2015 г. Бамбушевой Д.Ю. и вернуть спорную квартиру в общую долевую собственность Галушкиной О.К., Барьяновой Д.В., Барьянова Б.В.; погасить запись в ЕГРП от 4 марта 2015 г. о регистрации права Бамбушевой Д.Ю. на спорную квартиру и регистрации ограничения (обременения) права – ипотеки в силу закона.

Решением Элистинского городского суда Республики Калмыкия от 12 мая 2015 г. исковые требования Барьяновой Д.В., Барьянова Б.В., Галушкиной О.К. удовлетворены.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Калмыкия от 25 августа 2015 г. указанное решение суда отменено, принято новое решение об отказе в удовлетворении исковых требований.

Постановлением президиума Верховного Суда Республики Калмыкия от 16 марта 2016 г. апелляционное определение оставлено без изменения, кассационная жалоба Барьяновой Д.В., Барьянова Б.В., Галушкиной О.К. – без удовлетворения.

В кассационной жалобе представитель истцов просит отменить названные судебные акты.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 19 августа 2016 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 кассационной жалобы, объяснения относительно кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального права 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.

Судом установлено, что постановлением президиума Верховного Суда Республики Калмыкия от 9 ноября 2011 г. удовлетворены искивые требования Олейникова Е.И. к Барьяновой Д.В., Барьянову Б.В., Галушкиной О.К. об обращении взыскания на заложенное имущество – квартиру по адресу: [REDACTED] и обращено взыскание на принадлежащую на праве общей долевой собственности Барьяновой Д.В., Барьянову Б.В., Галушкиной О.К. (по 1/3 доли каждому) указанную квартиру по договору ипотеки от 4 октября 2007 г.

В рамках сводного исполнительного производства № [REDACTED] постановлением судебного пристава-исполнителя от 3 июня 2013 г. принят отчет ООО «Атлант оценка» об оценке рыночной стоимости спорного объекта недвижимости, согласно которому стоимость имущества составила 1 610 275 руб. Постановлением судебного пристава-исполнителя от 25 июля 2013 г. квартира передана в ТУ Росимущество в Республике Калмыкия на реализацию на открытых торгах, проводимых в форме аукциона; общая стоимость имущества – 1 610 275 руб.

Первичные торги признаны несостоявшимися ввиду отсутствия заявок.

Постановлением судебного пристава-исполнителя от 16 октября 2013 г. цена спорной квартиры была снижена на 15% до 1 368 733 руб. 80 коп.

По результатам повторных торгов в форме открытого аукциона, проведенных 7 мая 2014 г., победителем признана Батнасунова О.Ш., с которой 13 мая 2014 г. был заключен договор купли-продажи указанной квартиры. Денежные средства в счет уплаты проданного имущества в размере 1 382 421 руб. 13 коп. Батнасунова О.Ш. перечислила 20 мая 2014 г.

В дальнейшем указанный объект недвижимости был приобретен по договору купли-продажи от 4 июля 2014 г. Батнасуновым Б.М., а затем продан по договору купли-продажи от 29 января 2015 г. Бамбушевой Д.Ю.

Принимая решение об удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что торги проведены с существенными нарушениями правил их проведения, которые привели к ограничению круга лиц, заинтересованных в принятии участия в торгах, и не отвечают целям проведения торгов по реализации имущества должников, а потому имеются основания для признания недействительными торгов и заключенного по их результатам договора.

Так, в нарушение установленных сроков не опубликовано в сети «Интернет» на официальном сайте извещение о проведении торгов; сумма задатка определена в размере, превышающем установленный законом размер 5% от начальной продажной цены заложенного имущества; судебный пристав-исполнитель не уведомлял и не направлял Барьяновой Д.В. постановления по исполнительному производству, что лишило ее права на их своевременное обжалование и в последующем повлияло на результаты торгов; договор купли-продажи с победителем торгов Батнасуновой О.Ш. подписан до внесения ею денежных средств за проданное имущество на счет организатора торгов.

Решение в части истребования спорной квартиры от приобретателя по договору купли-продажи от 29 января 2015 г. Бамбушевой Д.Ю. суд мотивировал тем, что по сведениям ЕГРП на момент заключения данного договора купли-продажи заявлено право требования на основании искового заявления о признании торгов недействительными от 17 августа 2014 г., в связи с чем Бамбушева Д.Ю. не является добросовестным приобретателем.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении исковых требований, судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Республики Калмыкия указала, что существенных нарушений правил проведения торгов, которые могли повлиять на их результат, допущено не было, в связи с чем оснований для признания торгов недействительными не имеется.

При этом суд апелляционной инстанции указал, что нарушений порядка опубликования информации о проведении торгов, установленного пунктом 3 статьи 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», допущено не было.

Кроме того, суд апелляционной инстанции сослался на то, что установление задатка в размере 10 процентов от начальной продажной цены квартиры при отсутствии доказательств наличия потенциальных покупателей, не участвовавших в торгах в связи с увеличением размера

задатка, не является существенным нарушением и влекущим признание торгов недействительными.

С такой позицией суда второй инстанции согласился президиум Верховного Суда Республики Калмыкия, оставивший апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Калмыкия без изменения.

С выводами судов апелляционной и кассационной инстанций согласиться нельзя по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 56 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

Нарушения порядка проведения торгов могут являться основанием для признания торгов недействительными по иску лица, чьи имущественные права и интересы данными нарушениями затрагиваются и могут быть восстановлены при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки.

Статьей 449 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Согласно подпункту 4 пункта 2 статьи 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора – самим судом.

По смыслу указанной нормы начальная продажная цена имущества на публичных торгах может быть определена только судом.

Однако по настоящему делу установлено, что начальная цена определялась судебным приставом-исполнителем, то есть в нарушение установленной законом процедуры.

Между тем определение стоимости имущества, подлежащего реализации на торгах, или его оценка имеют существенное значение,

поскольку непосредственно влияют на организацию, проведение и результат этих торгов.

Данное обстоятельство не было учтено судами апелляционной и кассационной инстанций при рассмотрении дела.

Целью реализации имущества должника с публичных торгов является получение максимальной суммы за реализуемое имущество для погашения задолженности должника, в связи с чем все процедуры по проведению торгов направлены на ее достижение.

Так, в предусмотренный пунктом 3 статьи 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» срок ООО «Стандарт М» опубликовало информацию о предстоящих торгах с указанием времени и месте проведения публичных торгов, характера продаваемого имущества и его начальной продажной стоимости только в периодическом издании в газете «Хальмг Унн».

Однако на официальном сайте «Интернет» <http://torgi.gov.ru/> в соответствии с положениями названной правовой нормы информационное сообщение о времени и месте проведения публичных торгов с указанием начальной продажной стоимости продаваемого имущества, суммы задатка организатором торгов ООО «Стандарт М» не публиковалось.

Согласно пункту 4 статьи 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Вместе с тем сумма задатка в информационном сообщении в газете «Хальмг Унн» была указана 136 873 руб. 38 коп., равной 10% от начальной продажной цены, что противоречит императивным требованиям пункта 4 статьи 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Установление задатка в размере, значительно превышающем предусмотренный законом, привело к нарушению прав должника, заинтересованного в привлечении к участию в торгах максимального количества участников с целью реализации имущества по наивысшей цене.

Также судами апелляционной и кассационной инстанций не дана оценка доводу о нарушении пункта 5 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которому аукцион и конкурс, в которых участвовал только один участник, признаются несостоявшимися.

В аукционе участвовали Батнасунова О.Ш. и Бегирзданов Б.К. Согласно протоколу стартовая цена имущества была определена в 1 368 733 руб. 80 коп., шаг аукциона установлен минимальный 1% от начальной продажной стоимости квартиры и составлял 13 687 руб. 33 коп.

Бегирзданов Б.К. и Батнасунова О.Ш. проживают и зарегистрированы по одному адресу, что не отрицала Батнасунова О.Ш. в суде апелляционной инстанции. Предложение о приобретении имущества было сделано один раз и только одним участником Батнасуновой О.Ш., которая и признана победителем. Бегирзданов Б.К., участвуя в торгах, не делал никаких предложений по приобретению имущества.

Оценивая поведение участников торгов, судам надлежало учесть, что в случае установления факта согласованности действий участников аукциона в интересах одного из них, направленных на видимость состязательности на торгах и незаинтересованности участников торгов в действительной конкуренции, такие торги могут быть признаны недействительными как повлекшие нарушение прав должников на получение наибольшей цены за продаваемое имущество и противоречащие положениям пункта 5 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации.

При таких обстоятельствах судебные постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене, а дело – направлению 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 Калмыкия от 25 августа 2015 г. и постановление президиума Верховного Суда Республики Калмыкия от 16 марта 2016 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи