



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 5-КГ17-214

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 Романовского С.В.,
судей Гетман Е.С. и Марьина А.Н.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Шумской (Выборновой) Светланы Олеговны к ЗАО «Оргжилцентр», Горьковому Сергею Александровичу о признании торгов недействительными и применении последствий недействительности ничтожной сделки

по кассационной жалобе представителя Уренцевой Веры Викторовны на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 3 марта 2017 г.,

заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В., выслушав объяснения Уренцевой В.В. и её представителей Щекотихина В.Н., Бирюкова М.Ю., Федоткина И.В., представителя Горькового С.А. Паскала Д.И., представителя ТУ Росимущества в г. Москве Коновой Н.Л., поддержавших доводы кассационной жалобы,

установила:

Шумская (Выборнова) С.О. обратилась в суд с иском к ЗАО «Оргжилцентр» (далее – общество), Горьковому С.А. о признании недействительными торгов по продаже квартиры, расположенной по адресу: [REDACTED], и применении последствий недействительности ничтожной сделки.

В обоснование заявленных требований истица указала, что 14 октября 2015 г. обществом как организатором торгов в рамках исполнительного производства были проведены повторные торги по продаже

вышеуказанной квартиры, принадлежавшей истице, по итогам которых победителем признан Горьковой С.А. В связи с этим между обществом и Горьковым С.А. подписан протокол о результатах торгов, имеющий силу договора купли-продажи. По мнению истицы, торги были проведены с нарушением законодательства, поскольку организатор торгов ограничил доступ к торгам, в извещении о торгах указана недостоверная информация о предмете торгов, что привело к продаже квартиры по заниженной цене, протокол о результатах торгов не позволяет достоверно определить победителя торгов и цену квартиры.

Решением Останкинского районного суда г. Москвы от 31 августа 2016 г. иск удовлетворен частично: состоявшиеся 14 октября 2015 г. торги по продаже принадлежащей истице квартиры и протокол об их результатах признаны недействительными.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 3 марта 2017 г. решение суда первой инстанции отменено в связи с тем, что Уренцева В.В., являющаяся собственником спорной квартиры, не была привлечена к участию в деле. По делу принято новое решение, которым иск удовлетворен частично: состоявшиеся 14 октября 2015 г. торги по продаже принадлежащей истице квартиры и договор купли-продажи этой квартиры от 26 октября 2015 г., заключенный между обществом и Горьковым С.А., признаны недействительными. В резолютивной части апелляционного определения указано, что решение суда является основанием для погашения записи о праве собственности Уренцевой В.В. на спорную квартиру в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и восстановления записи о праве собственности Шумской (Выборновой) С.О. на эту квартиру.

В кассационной жалобе представитель Уренцевой В.В. просит отменить указанное апелляционное определение.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 20 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 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 Измайловским районным судом г. Москвы на основании решения по делу № 2-2713/2014, вступившего в законную силу 10 ноября 2014 г., выдан исполнительный лист от 29 января 2015 г., на основании которого обращено взыскание на квартиру, принадлежащую на праве собственности Шумской С.О. и расположенную по адресу: [REDACTED], с определением начальной продажной стоимости имущества 8 100 000 руб. 20 апреля 2015 г. судебным приставом-исполнителем Измайловского ОСП УФССП России по г. Москве на основании указанного исполнительного документа вынесено постановление о возбуждении исполнительного производства.

Постановлением судебного пристава-исполнителя от 3 июля 2015 г. Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом по г. Москве передана для реализации на открытых торгах квартира, расположенная по адресу: [REDACTED], по цене 8 100 000 руб.

В информационном сообщении о проведении торгов от 30 июля 2015 г. указано, что предметом торгов является квартира, расположенная по адресу: [REDACTED].

28 августа 2015 г. торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок.

3 сентября 2015 г. судебным приставом-исполнителем вынесено постановление о снижении цены подлежащей продаже на торгах квартиры на 15%.

В информационном сообщении о проведении торгов от 15 сентября 2015 г. в качестве предмета торгов указана квартира, расположенная по адресу: [REDACTED].

Протоколом о результатах торгов от 14 октября 2015 г. победителем торгов по продаже спорной квартиры признан Горьковой С.А.

26 октября 2015 г. на основании указанного протокола между обществом и Горьковым С.А. заключен договор купли-продажи спорной квартиры, которая 26 февраля 2016 г. была продана Уренцевой В.В.

Удовлетворяя в части исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что в извещении о проведении торгов была указана недостоверная информация об адресе, по которому расположена реализуемая квартира. Суд также указал, что определение электронной площадки в качестве места проведения торгов противоречит закону, а в протоколе о результатах проведения торгов указаны не соответствующие действительности сведения о подаче участниками торгов предложений о цене.

Отменяя решение суда первой инстанции в связи с непривлечением к участию в деле Уренцевой В.В. как собственника спорной квартиры и принимая по делу новое решение о частичном удовлетворении исковых требований, суд апелляционной инстанции указал, что неправильное указание в извещении информации о предмете торгов повлекло ограничение круга лиц, принявших решение об участии в торгах.

Суд также указал, что недействительность заключенного по результатам торгов договора купли-продажи, на основании которого собственником спорной квартиры стал Горьковой С.А., свидетельствует об отсутствии законных оснований для последующего перехода права собственности на эту квартиру к Уренцевой В.В., в связи с чем право собственности Шумской (Выборновой) С.О. на квартиру подлежит восстановлению.

С выводами суда апелляционной инстанции согласиться нельзя по следующим основаниям.

Суд апелляционной инстанции, указав в резолютивной части своего определения о том, что признание недействительными торгов, состоявшихся 14 октября 2015 г. по продаже спорной квартиры, и заключенного на их основании договора купли-продажи этой квартиры от 26 октября 2015 г., является основанием для погашения записи о праве собственности Уренцевой В.В. на спорную квартиру в ЕГРП и восстановления записи о праве собственности Шумской С.О. на квартиру, фактически истребовал указанное имущество от Уренцевой В.В. в пользу истицы.

Однако Шумской С.О. требований об истребовании спорной квартиры у Уренцевой В.В., которая являлась её собственником и проживала в указанной квартире на момент разрешения спора, не заявлялось.

Тем самым, суд апелляционной инстанции в нарушение части 3 статьи 196 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации постановил решение по требованиям, которые истицей не заявлялись.

Кроме того, суд второй инстанции истребовал имущество у Уренцевой В.В., которая была привлечена к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований, что недопустимо по смыслу статьи 43 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда, перешедшей к рассмотрению дела по правилам производства в суде первой инстанции без учета особенностей, предусмотренных главой 40 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, следовало привлечь Уренцеву В.В. в качестве ответчика и уточнить у истицы заявленные ею требования.

Также суд апелляционной инстанции неправильно применил нормы материального права.

Согласно пункту 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Судом не учтено, что на момент рассмотрения спора собственником квартиры являлся не Горьковой С.А., приобретший имущество по признанному недействительным договору купли-продажи от 26 октября 2015 г., а Уренцева В.В., которая стороной указанной сделки купли-продажи не являлась. В связи с этим при разрешении вопроса о восстановлении прав истицы на квартиру подлежали применению положения пункта 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации, а не статьи 167 указанного кодекса.

Пунктом 1 статьи 302 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли.

Согласно правовой позиции, содержащейся в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 21 апреля 2003 г. № 6-П, содержащиеся в пунктах 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1 и 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан О.М. Мариничевой, А.В. Немировской, З.А. Скляновой, Р.М. Скляновой и В.М. Ширяева», общие положения о последствиях недействительности сделки в части, касающейся обязанности каждой из сторон возвратить другой все полученное по сделке, – по их конституционно-правовому смыслу в нормативном единстве со статьями 166 и 302 Гражданского кодекса Российской Федерации – не могут распространяться на добросовестного приобретателя, если это непосредственно не оговорено законом.

Из приведенных норм закона и правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации следует, что возмездно переданное по недействительной сделке имущество может быть истребовано у добросовестного приобретателя только при отсутствии воли собственника на передачу этого имущества во владение другому лицу.

Суду апелляционной инстанции следовало иметь в виду, что по смыслу статей 447 и 449¹ Гражданского кодекса Российской Федерации в силу закона

спорное имущество было передано организатору торгов для последующего отчуждения на торгах, а потому возражения собственника имущества относительно принудительной продажи квартиры не могут свидетельствовать о том, что имущество выбыло из владения истицы помимо её воли.

Для правильного решения вопроса о наличии либо отсутствии оснований для истребований спорной квартиры у Уренцевой В.В. суду апелляционной инстанции также надлежало дать оценку тому, является ли она добросовестным приобретателем этой квартиры.

Допущенные судом второй инстанции нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, в связи с чем апелляционное определение подлежит 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 Московского городского суда от 3 марта 2017 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи