



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 50-КГ18-24

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 ноября 2018 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего
судей

Горшкова В.В.,
Гетман Е.С., Астахова С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску по иску Кудрявцевой Нелли Равильевны к Территориальному управлению Росимущества в Омской области о признании недействительными результатов торгов по кассационной жалобе Кудрявцевой Нелли Равильевны на решение Куйбышевского районного суда г. Омска от 8 февраля 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 25 апреля 2018 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Астахова С.В., выслушав представителя ООО «Владфинанс» Сушкова В.В., выступающего по доверенности и возражавшего против удовлетворения жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Кудрявцева Н.Р. обратилась в суд с иском к Территориальному управлению Росимущества в Омской области (далее – Управление Росимущества) о признании недействительными результатов публичных торгов по продаже недвижимого имущества. В обоснование исковых требований истец указала, что 17 ноября 2017 г. Управлением Росимущества

проведены публичные торги по продаже принадлежащих ей жилого дома общей площадью 131,3 кв.м и земельного участка общей площадью 371 кв.м, расположенных по адресу: [REDACTED]. Поскольку общая площадь жилого дома составляет 70 кв.м, истец полагает, что введение участвующих в торгах лиц в заблуждение указанием площади жилого дома 131,3 кв.м повлияло на результат проведения торгов и на определение цены продаваемого имущества.

Решением Куйбышевского районного суда г. Омска от 8 февраля 2018 г., оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 25 апреля 2018 г., в удовлетворении исковых требований Кудрявцевой Н.Р. отказано.

В кассационной жалобе Кудрявцева Н.Р. ссылается на то, что взыскание обращалось на жилой дом площадью 70 кв.м, тогда как на торгах продан другой объект – жилой дом площадью 131, 3 кв.м.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Романовского С.В. от 22 октября 2018 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 в кассационном порядке решения Куйбышевского районного суда г. Омска от 8 февраля 2018 г. и апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 25 апреля 2018 г.

Судом установлено и из материалов дела следует, что 11 мая 2007 г. между ЗАО «Социальный коммерческий банк Приморья «Примсоцбанк» и Кудрявцевой Н.Р. в обеспечение обязательств по кредитному договору от 11 мая 2007 г. на сумму 740 000 руб. заключён договор ипотеки, по условиям которого Кудрявцевой Н.Р. переданы в залог банку принадлежащие ей на праве собственности жилой дом общей площадью 70 кв.м и земельный участок общей площадью 371 кв.м, расположенные по адресу: [REDACTED].

Вступившим в законную силу решением Куйбышевского районного суда г. Омска от 11 июня 2010 г. с Кудрявцевой Н.Р. в пользу владельца закладной ООО «АТТА Ипотека» взысканы кредитная задолженность по основному долгу, проценты за пользование кредитом, неустойка и расходы на уплату государственной пошлины.

Судом также обращено взыскание на жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: [REDACTED], установлена начальная продажная цена жилого дома в размере 1 702 000 руб., земельного участка – 644 000 руб., определён способ реализации недвижимого имущества в виде продажи с публичных торгов.

Определением суда от 28 декабря 2015 г. произведена замена взыскателя ООО «АТТА Ипотека» на ООО «ВладФинанс».

25 марта 2016 г. судебным приставом-исполнителем ОСП по Центральному административному округу № 2 г. Омска УФССП по Омской области в отношении должника Кудрявцевой Н.Р. в пользу взыскателя ООО «ВладФинанс» на основании решения Куйбышевского районного суда г. Омска от 11 июня 2010 г. возбуждено исполнительное производство.

Согласно выписке из ЕГРН от 11 июля 2017 г., изготовленной на основании запроса судебного пристава-исполнителя от 7 июля 2017 г., Кудрявцевой Н.Р. на праве собственности принадлежал указанный выше жилой дом общей площадью 131,3 кв.м.

4 сентября 2017 г. судебным приставом-исполнителем вынесено постановление о передаче земельного участка и жилого дома общей площадью 131,3 кв.м на торги, а также подана заявка на проведение торгов.

14 сентября 2017 г. Управление Росимущества в адрес УФССП по Омской области направлено извещение о готовности к реализации имущества 19 октября 2017 г.

В связи с отсутствием заявок на участие назначенные на 19 октября 2017 г. торги по продаже жилого дома и земельного участка должника Кудрявцевой Н.Р. признаны несостоявшимися, постановлением судебного пристава-исполнителя от 20 октября 2017 г. цена указанного выше имущества снижена на 15%.

В газете «Омский вестник» от 27 октября 2017 г., № 42, на официальном сайте УФССП России по Омской области, а также на сайте www.torgi.gov.ru опубликованы информационные извещения о проведении 17 ноября 2017 г. торгов по продаже названного выше жилого дома площадью 131,3 кв.м и земельного участка с указанием начальной цены 1 994 100 руб.

Протоколом заседания комиссии об определении победителя торгов от 17 ноября 2017 г. победителем торгов признан Маликов А.В., цена продажи имущества составила 2 029 100 руб.

21 ноября 2017 г. между Управлением Росимущества и Маликовым А.В. заключён договор купли-продажи арестованного имущества в виде жилого дома общей площадью 131,3 кв.м и земельного участка площадью 371 кв.м.

22 января 2018 г. за Маликовым А.В. произведена государственная регистрация права собственности на данные объекты недвижимости.

В соответствии со статьёй 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведённые с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Торги могут быть признаны недействительными в случае, если: кто-либо необоснованно был отстранён от участия в торгах; на торгах

неосновательно была не принята высшая предложенная цена; продажа была произведена ранее указанного в извещении срока; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлёкшие неправильное определение цены продажи; были допущены иные нарушения правил, установленных законом (пункт 1).

Признание торгов недействительными влечёт недействительность договора, заключённого с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьёй 167 данного кодекса (пункт 2).

В пункте 71 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 г. № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» разъяснено, что публичные торги могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня их проведения, если будет установлено, что они проведены с нарушением правил, предусмотренных законом (пункт 1 статьи 449, пункт 1 статьи 449¹ Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 93 Закона об исполнительном производстве).

Приведённый в пункте 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, публикация информации о проведении публичных торгов в ненадлежащем периодическом издании (с учётом объема тиража, территории распространения, доступности издания); нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и порядке проведения публичных торгов, в том числе об оформлении участия в них, определении лица, выигравшего публичные торги, а также сведений о начальной цене (пункт 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации); необоснованное недопущение к участию в публичных торгах; продолжение публичных торгов, несмотря на поступившее от судебного пристава-исполнителя сообщение о прекращении обращения взыскания на имущество.

Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учётом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца.

Между тем каких-либо нарушений правил проведения торгов, которые в соответствии с приведёнными положениями закона и разъяснениями Пленума Верховного Суда Российской Федерации могли бы служить основанием для признания недействительными торгов и заключённого по их результатам договора купли-продажи, судами не установлено.

Так, обращение взыскания на принадлежащий истцу индивидуально определённый жилой дом, расположенный по адресу: ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■ ■■■■■■■■■■, без указания его площади произведено на основании решения суда, которым установлена начальная продажная цена этого дома.

Таким образом, оспаривание начальной продажной цены жилого дома либо её изменение было возможно путём обжалования решения суда в этой части либо в порядке, предусмотренном статьёй 203 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Из установленных судом обстоятельств следует, что заявитель с требованиями об изменении начальной продажной цены не обращалась.

Доводов о нарушении самой процедуры проведения торгов, включая передачу имущества на торги, извещение о торгах, признание первых торгов несостоявшимися, снижение вследствие этого начальной продажной цены, определение победителя повторных торгов и т.п., Кудрявцевой Н.Р. не приведено ни в исковом заявлении, ни в объяснениях по делу.

Площадь жилого дома 131,1 кв.м в извещениях о торгах и договоре купли-продажи, заключённом по результатам торгов, приведена в соответствии со сведениями ЕГРН и, соответственно, не могла быть указана иначе.

Заявителем также не приведено никаких данных и не представлено доказательств, свидетельствующих о том, что цена реализованного жилого дома каким-либо образом изменилась к моменту проведения торгов, в частности превысила цену, из которой судом определялась начальная продажная цена.

При таких обстоятельствах судебными инстанциями обоснованно и в соответствии с приведёнными выше положениями закона, а также разъяснениями Пленума Верховного Суда Российской Федерации отказано в иске о признании торгов недействительными.

Каких-либо процессуальных нарушений, которые могли бы служить основанием для кассационного пересмотра вступивших в силу и правильных по существу судебных постановлений, по материалам дела и доводам кассационной жалобы не установлено.

Доводы кассационной жалобы, связанные с оценкой доказательств и установлением новых обстоятельств дела, не могут служить основанием для кассационного пересмотра судебных постановлений, поскольку в соответствии с частью 2 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции не вправе устанавливать или считать доказанными обстоятельства, которые не были установлены либо были отвергнуты судом первой или апелляционной инстанции, предрешать вопросы о достоверности или недостоверности того или иного доказательства, преимуществе одних доказательств перед другими.

На основании изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не находит предусмотренных статьёй 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации оснований для удовлетворения кассационной жалобы и отмены вступивших в законную силу судебных актов.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Куйбышевского районного суда г. Омска от 8 февраля 2018 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Омского областного суда от 25 апреля 2018 г. оставить без изменения, кассационную жалобу Кудрявцевой Нелли Равильевны – без удовлетворения.

Председательствующий

Судьи