



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 5-КГ26-50-К2

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

23 июня 2026 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Петрушкина В.А.,
судей Астахова С.В. и Назаренко Т.Н.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Котова Николая Владимировича к обществу с ограниченной ответственностью «Стройсервис», Житову Сергею Николаевичу, Рюмину Кириллу Олеговичу о признании недействительными публичных торгов по продаже имущества и договора купли-продажи квартиры, применении последствий недействительности сделки

по кассационной жалобе Житова Сергея Николаевича на решение Головинского районного суда г. Москвы от 4 октября 2023 г. в редакции дополнительного решения того же суда от 31 января 2024 г., апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21 августа 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Астахова С.В., выслушав представителя Житова С.Н. – Бежинаря Г.Г.,

поддержавшего доводы кассационной жалобы, представителя Федеральной службы судебных приставов и Главного управления Федеральной службы судебных приставов по г. Москве Былинкина А.В., представителя Федеральной службы судебных приставов Сунину Е.И., представителя Котова Н.В. – Белова А.В., возражавших против удовлетворения кассационной жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Котов Н.В. обратился в суд с иском к ООО «Стройсервис», Житову С.Н. и Рюмину К.О. о признании недействительными публичных торгов, договора купли-продажи имущества, заключенного на торгах, и применении последствий недействительности сделки.

Решением Головинского районного суда г. Москвы от 4 октября 2023 г. исковые требования удовлетворены.

Суд признал недействительными торги, проведенные ООО «Стройсервис» 9 февраля 2022 г. по продаже заложенного имущества – квартиры общей площадью 37,8 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенной по адресу: [REDACTED] (лот № 1, протокол № 1 о результатах торгов от 9 февраля 2022 года), а также договор купли-продажи квартиры от 10 февраля 2022 г. № 35Т-22, заключенный между ТУ Росимущества в г. Москве в лице ООО «Стройсервис» и Житовым С.Н.

Суд постановил вернуть квартиру в собственность П [REDACTED], указав, что это является основанием для внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) о погашении записи о праве собственности Житова С.Н. и регистрации записи о праве собственности П [REDACTED] с обременением в виде залога в пользу Котова Н.В.

Дополнительным решением от 31 января 2024 г. с ООО «Стройсервис», Рюмина К.О. и Житова С.Н. в пользу Котова Н.В. взысканы солидарно расходы на уплату государственной пошлины в размере 32 413,45 руб.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 июня 2024 г. названные выше решения суда отменены и принято новое решение об отказе в удовлетворении иска.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 17 декабря 2024 г. апелляционное определение отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

При новом рассмотрении апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 февраля 2025 г., оставленным без изменения определением судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21 августа 2025 г., постановления суда первой инстанции оставлены без изменения.

В кассационной жалобе Житовым С.Н. поставлен вопрос об отмене решения Головинского районного суда г. Москвы от 4 октября 2023 г. в редакции дополнительного решения того же суда от 31 января 2024 г., апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 февраля 2025 г. и определения судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21 августа 2025 г., как незаконных.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Асташова С.В. от 3 февраля 2026 г. Житову С.Н. восстановлен срок подачи кассационной жалобы, а определением от 15 мая 2026 г. кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

От Котова Н.В. поступили письменные возражения на кассационную жалобу.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, и возражения на нее, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу подлежащей удовлетворению.

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 допущены судами при рассмотрении данного дела.

Судом установлено и из материалов дела следует, что решением Головинского районного суда г. Москвы от 19 апреля 2021 г. по делу № 2-729/2021 с П [REDACTED]. в пользу Котова Н.В. взысканы задолженность по договору займа в размере 3 500 000 руб., проценты – 2 415 000 руб. с последующим их начислением в размере 5% в месяц на сумму задолженности начиная с 28 марта 2021 г. до момента фактического исполнения обязательства, проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 28 декабря 2020 г. по 27 марта 2021 г. в размере 36 817,46 руб., а также расходы на уплату государственной пошлины – 33 400 руб.

Суд обратил взыскание на предмет залога – квартиру общей площадью 37,8 кв.м с кадастровым номером [REDACTED], расположенную по адресу: [REDACTED], путем реализации с публичных торгов с установлением начальной продажной цены в размере 6 000 000 руб.

16 августа 2021 г. судебным приставом-исполнителем Головинского ОСП ГУФССП России по г. Москве вынесено постановление о возбуждении исполнительного производства № [REDACTED] по обращению взыскания на заложенное имущество.

19 августа 2021 г. судебный пристав-исполнитель произвел арест принадлежащей П [REDACTED] квартиры.

2 ноября 2021 г. на основании заявки и постановления судебного пристава-исполнителя квартира передана на торги в ТУ Росимущества в г. Москве.

ТУ Росимущества в г. Москве в рамках государственного контракта от 25 августа 2021 г. № 11-АИ/2021, заключенного с ООО «Стройсервис», выдало последнему поручение № Л11/21/36/Гол-24 на реализацию арестованного имущества.

30 ноября 2021 г. Котов Н.В. по адресу электронной почты osp09@r77.fssprus.ru направил судебному приставу-исполнителю заявление о приостановлении исполнительного производства в связи с поданным в суд заявлением об изменении порядка исполнения решения суда.

Определением Головинского районного суда г. Москвы от 29 декабря 2021 г. заявление Котова Н.В. об изменении способа исполнения решения Головинского районного суда г. Москвы от 19 апреля 2021 г. удовлетворено, установлена начальная продажная цена квартиры на торгах в размере 8 407 200 руб.

Между тем 30 декабря 2021 г. на официальном сайте Российской Федерации в сети интернет по адресу <http://torgi.gov.ru> и в официальном печатном издании «Бюллетень Оперативной Информации «Московские Торги», № 51/2021 опубликовано извещение о проведении 14 января 2022 г. открытого аукциона по продаже спорной квартиры с начальной продажной ценой 6 000 000 руб.

Согласно протоколу в электронной форме по лоту № 1 от 14 января 2022 г. торги признаны несостоявшимися в связи с отсутствием заявок на участие в торгах.

20 января 2022 г. постановлением судебного пристава-исполнителя цена переданного на реализацию имущества была снижена на 15% и составила 5 100 000 руб.

Извещение о проведении 9 февраля 2022 г. повторных торгов размещено на указанных выше официальном сайте и в печатном издании 25 января 2022 г.

В соответствии с протоколом от 9 февраля 2022 г. победителем торгов признан Рюмин К.О., действующий в интересах Житова С.Н. на основании агентского договора от 2 февраля 2022 г., предложивший за имущество наибольшую цену – 5 104 000 руб.

10 февраля 2022 г. между ТУ Росимущества в г. Москве и Житовым С.Н. заключен договор купли-продажи недвижимого имущества № 35Т-22 и подписан акт приема-передачи.

11 февраля 2022 г. Житов С.Н. в дополнение к ранее внесенному авансу перечислил на счет ТУ Росимущества в г. Москве 4 849 000 руб. до полной цены приобретенной на торгах квартиры.

Постановлением судебного пристава-исполнителя от 4 апреля 2022 г. исполнительное производство № [REDACTED] окончено.

8 августа 2022 г. право собственности Житова С.Н. на квартиру зарегистрировано в ЕГРН.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из того, что торги проведены без учета судебного акта об изменении начальной продажной цены имущества, что привело к занижению стоимости реализуемого имущества и нарушению прав истца как взыскателя.

Применяя последствия недействительности сделки, суд первой инстанции возвратил в собственность П [REDACTED] квартиру с обременением в виде залога в пользу Котова Н.В.

С такими выводами согласились суды апелляционной и кассационной инстанций.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что с постановлениями судов согласиться нельзя по следующим основаниям.

В соответствии со статьей 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные 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 отстранен 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, повлекшие неправильное определение цены продажи; были допущены иные нарушения правил, установленных законом (пункт 1).

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьей 167 данного кодекса (пункт 2).

В силу пункта 2 статьи 167 этого же кодекса 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.

В пункте 80 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» разъяснено, что по смыслу пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации взаимные предоставления по недействительной сделке, которая была исполнена обеими сторонами, считаются равными, пока не доказано иное. При удовлетворении требования одной стороны недействительной сделки о возврате полученного другой стороной суд одновременно рассматривает вопрос о взыскании в пользу последней всего, что получила первая сторона, если иные последствия недействительности не предусмотрены законом.

Из приведенных нормативных положений и разъяснений о порядке их применения следует, что правовым последствием признания торгов недействительными является недействительность заключенного по результатам торгов договора купли-продажи и применение последствий его недействительности в виде двусторонней реституции с возвратом каждой из сторон всего полученного по сделке.

Признавая публичные торги и договор купли-продажи недействительными и применяя последствия недействительности сделки, суд первой инстанции указал только на возврат объекта недвижимости, приобретенного по сделке.

При этом вопрос о возвращении покупателю уплаченных по договору купли-продажи денежных средств в общей сумме 5 104 000 руб. суд не рассмотрел, оснований для применения односторонней реституции не указал.

По объяснениям представителей Федеральной службы судебных приставов, полученные от реализации на торгах квартиры денежные средства перечислены взыскателю, повторная реализация заложенного имущества не производилась.

Таким образом, судом в нарушение приведенных выше положений закона и разъяснений Пленума Верховного Суда Российской Федерации применена односторонняя реституция.

Данное нарушение является существенным, поскольку повлекло ничем не обоснованное ограничение прав покупателя на возврат денежных средств, уплаченных по договору, признанному впоследствии недействительным по обстоятельствам, не связанным с действиями покупателя.

Суды апелляционной и кассационной инстанций, оставляя решение суда без изменения, каких-либо суждений относительно возврата покупателю уплаченных по договору денежных средств не привели.

При таких обстоятельствах Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенное судебными инстанциями нарушение закона не может быть устранено без отмены судебных постановлений и нового рассмотрения дела.

Взаимные доводы сторон о недобросовестности и злоупотреблении правом подлежат исследованию и оценке при новом рассмотрении дела.

Принимая во внимание взаимосвязанность исковых требований о признании сделки недействительной и применении последствий ее недействительности, а также необходимость соблюдения разумных сроков судопроизводства (статья 6¹ Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации), Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит нужным отменить апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 18 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21 августа 2025 г. в полном объеме, а дело направить на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 390¹⁴–390¹⁶ 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 18 февраля 2025 г. и определение судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 21 августа 2025 г. отменить, направить дело на новое апелляционное рассмотрение.

Председательствующий

Судьи