



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 58-КГ14-7

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

12 августа 2014 г.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации в составе

председательствующего Горшкова В.В.,
судей Киселёва А.П., Романовского С.В.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по иску Кима А.Э. к ФГУП «Федеральный компьютерный центр фондовых и товарных информационных технологий (ФТ-Центр)» (ФГУП «ФТ-Центр»), ООО «Юник» о признании торгов, договора купли-продажи, регистрационной записи недействительными, применении последствий недействительности сделки, восстановлении положения, существовавшего до нарушения права, признании права собственности отсутствующим по кассационной жалобе ФГУП «ФТ-Центр» на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 17 мая 2013 г. и постановление президиума Хабаровского краевого суда от 20 января 2014 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В., выслушав представителя ФГУП «ФТ-Центр» Никифорову Ю.С., представителя ООО «Юник» Таталину А.В., поддержавших доводы жалобы, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

Ким А.Э. обратился в суд с названным иском к ФГУП «ФТ-Центр» и ООО «Юник», указав, что подал заявку на участие в открытом аукционе по продаже объекта незавершённого строительства, расположенного по адресу г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 92, общей площадью 4351,9 кв. метра, однако комиссией по проведению аукциона ему было отказано в участии в торгах. Полагая данный отказ незаконным, что, по мнению истца, повлекло и недействительность аукциона, Ким А.Э. просил суд признать аукцион, проведённый ФГУП «ФТ-Центр» 18 января 2012 г., договор купли-продажи

недвижимости № [REDACTED] от 23 января 2012 г. недействительными, применить последствия недействительности сделки, обязать ФГУП «ФТ-Центр» провести торги по продаже недвижимого имущества в установленном законом порядке, признать регистрационную запись № [REDACTED], произведённую в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о праве собственности ООО «Юник» на объект незавершённого строительства недействительной, а право собственности ООО «Юник» на указанный объект недвижимости – отсутствующим.

Решением Индустриального районного суда г. Хабаровска от 23 января 2013 г. в удовлетворении исковых требований Кима А.Э. отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 17 мая 2013 г., оставленным без изменения постановлением президиума Хабаровского краевого суда от 20 января 2014 г., решение суда первой инстанции отменено, постановлено новое решение об удовлетворении иска.

Признан недействительным аукцион, проведённый ФГУП «ФТ-Центр» 18 января 2012 г. по продаже недвижимого имущества – объекта незавершённого строительства, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 92, общей площадью 4351,9 кв. метра, инв. № 3276, литера С.

Признан недействительным договор купли-продажи данного объекта недвижимости № [REDACTED] от 23 января 2012 г., заключённый между ФГУП «ФТ-Центр» и ООО «Юник».

Признана недействительной регистрационная запись № [REDACTED], произведённая в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним о праве собственности ООО «Юник» на указанный объект, а право собственности ООО «Юник» в отношении объекта – отсутствующим.

На ООО «Юник» возложена обязанность возвратить ФГУП «ФТ-Центр» недвижимое имущество.

На ФГУП «ФТ-Центр» возложена обязанность возвратить ООО «Юник» денежные средства в размере [REDACTED] руб. и провести торги по продаже объекта в установленном законом порядке.

ФГУП «ФТ-Центр» подана кассационная жалоба, в которой поставлен вопрос о её передаче с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации для отмены в кассационном порядке апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 17 мая 2013 г. и постановления президиума Хабаровского краевого суда от 20 января 2014 г., оставлении в силе решения Индустриального районного суда г. Хабаровска от 23 января 2013 г.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Горшкова В.В. от 30 июня 2014 г. кассационная жалоба с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе, возражения на кассационную жалобу, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что имеются основания, предусмотренные статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, для отмены состоявшихся судебных постановлений в кассационном порядке.

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.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что при рассмотрении данного дела судами апелляционной и кассационной инстанций допущено существенное нарушение норм материального права.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, 18 января 2012 г. ФГУП «ФТ-Центр» был проведен открытый аукцион по продаже федерального недвижимого имущества закреплённого за указанным предприятием на праве хозяйственного ведения – объекта незавершённого строительства, расположенного по адресу: г. Хабаровск, ул. Краснореченская, 92, общей площадью 4351,9 кв. метра. Собственником спорного объекта является Российская Федерация.

Реализация указанного федерального имущества производилась на основании постановления Правительства Российской Федерации от 6 июня 2003 г. № 333 и распоряжения Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 10 октября 2011 г. № 2372-р «О даче согласия Федеральному государственному унитарному предприятию «Федеральный компьютерный центр фондовых и товарных технологий (ФТ-Центр)» на реализацию недвижимого имущества».

Начальная стоимость объекта определена в [REDACTED] руб.

Информационное сообщение о проведении аукциона было опубликовано на соответствующих сайтах, а также в бюллетене «Государственное имущество» от 9 декабря 2011 г. № 107 (285). В информационном сообщении указан объект аукциона, его наименование, состав и характеристика реализуемого имущества; требования, предъявляемые к претендентам на участие в аукционе; перечень документов, представляемых претендентами на участие в аукционе; порядок допуска претендента к участию в аукционе и иная необходимая для проведения аукциона информация.

В пунктах 3.1, 3.3.1 Информационного сообщения указан перечень документов, предоставляемых для участия в аукционе претендентами.

Согласно пункту 3.3.3 Информационного сообщения, претенденты на участие в аукционе (физические лица) представляют, в том числе, копию паспорта (всех страниц).

В пункте 3.7 Информационного сообщения указано, что документы, состоящие из нескольких листов, должны быть скреплены, прошиты, пронумерованы с указанием количества листов в документе, подписаны уполномоченным лицом и удостоверены печатью, либо заверены нотариально. Печати и подписи, а также реквизиты и текст оригиналов и копий документов должны быть четкими и читаемыми.

18 января 2012 г. комиссией по проведению аукциона были рассмотрены представленные заявки и документы претендентов для определения состава участников аукциона, о чем составлен протокол «О признании претендентов участниками аукциона».

Согласно протоколу заявки поданы четырнадцатью претендентами, по итогам голосования, комиссией было принято единогласное решение об отказе в допуске к участию в аукционе четверем претендентам, в том числе Киму А.Э., по причине несоблюдения последним требований пунктов 3.3.3 и 3.7 информационного сообщения, о чем истцу сообщено уведомлением.

В соответствии с протоколом об итогах проведенного аукциона от 18 января 2012 г. победителем аукциона признано ООО «Юник», предложившее наибольшую сумму в размере [REDACTED] руб., с которым ФГУП «ФТ-Центр» заключило договор купли-продажи недвижимости № [REDACTED] от 23 января 2012 г. Объект передан покупателю по акту приема-передачи от 06 февраля 2012 г.

Право собственности ООО «Юник» на указанный объект недвижимости зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество 18 апреля 2012 г.

Полагая, отказ в допуске к участию в аукционе незаконным, что, по мнению истца, повлекло недействительность аукциона, Ким А.Э. обратился с настоящим иском в суд.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суд первой инстанции исходил из того, что копия паспорта, предоставленная истцом в составе пакета документов для участия в конкурсе, не соответствовала требованиям пунктов 3.3.3 и 3.7 Информационного сообщения.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции не согласился с указанным выводом суда первой инстанции, указав, что требование о предоставлении физическим лицом, претендующим на участие в аукционе, нотариально удостоверенной копии паспорта, скрепленной, прошитой и пронумерованной является дополнительным, поскольку не предусмотрено пунктом 121 Правил проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, утверждены приказом Федеральной антимонопольной службы России от 10 февраля 2010 г. № 67 (далее – Правила). Учитывая, что указанные Правила не допускают требовать от заявителя иное, за исключением документов и сведений, предусмотренных пунктом 121 настоящих Правил, суд апелляционной инстанции пришел к выводу об отсутствии законных

оснований для отказа в допуске Кима А.Э. к аукциону. Кроме того, приняв к рассмотрению заявку Кима А.Э. на участие в аукционе, организатор аукциона признал заявку соответствующей установленной форме и требованиям, указанным в информационном сообщении.

С выводами суда апелляционной инстанции согласился президиум Хабаровского краевого суда.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не может согласиться с выводами судов кассационной и апелляционной инстанций 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. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Согласно пункту 4 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации торги проводятся в форме аукциона или конкурса.

Общий порядок организации и проведения торгов установлен статьей 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Специальные нормы, определяющие порядок продажи государственного или муниципального имущества на аукционе, закреплены в статье 18 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Пункт 8 статьи 18 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» содержит перечень оснований для отказа претенденту в участии в аукционе и является исчерпывающим. Претендент не допускается к участию в аукционе, в том числе, если представлены не все документы в соответствии с перечнем, указанным в информационном сообщении (за исключением предложений о цене государственного или муниципального имущества на аукционе), или оформление указанных документов не соответствует законодательству Российской Федерации.

Согласно пункту 1 статьи 16 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» одновременно с заявкой претенденты физические лица предъявляют документ, удостоверяющий личность, или представляют копии всех его листов.

В соответствии с пунктом 2 статьи 16 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» все листы документов, представляемых одновременно с заявкой, либо отдельные тома данных документов должны быть прошиты, пронумерованы, скреплены печатью претендента (для юридического лица) и подписаны претендентом или его представителем.

Соблюдение претендентом указанных требований означает, что заявка и документы, предоставляемые одновременно с заявкой, поданы от имени претендента.

Не допускается устанавливать иные требования к документам, предоставляемым одновременно с заявкой, за исключением требований, предусмотренных настоящей статьей, а также требовать представление иных документов.

В Информационном сообщении содержал перечень документов, предоставляемых для участия в аукционе претендентами (пункты 3.1 – 3.3.3), требования к их оформлению (пункты 3.4 – 3.7) и основания, по которым претендент может быть не допущен к участию в аукционе (пункт 6.2).

Согласно пункту 3.3.3 Информационного сообщения, претенденты на участие в аукционе (физические лица) представляют, в том числе, копию паспорта (всех страниц).

В пункте 3.7 Информационного сообщения указано, что документы, состоящие из нескольких листов, должны быть скреплены, прошиты, пронумерованы с указанием количества листов в документе, подписаны уполномоченным лицом и удостоверены печатью, либо заверены нотариально. Печати и подписи, а также реквизиты и текст оригиналов и копий документов должны быть четкими и читаемыми.

Претендент не допускается к участию в аукционе, в том числе, если представлен пакет документов, не соответствующий требованиям, содержащимся в настоящем информационном сообщении, а также включает не все документы в соответствии с перечнем, указанным в разделе 3 настоящего информационного сообщения (пункт 6.2 информационного сообщения).

Таким образом, одним из оснований для отказа в допуске претендента к участию в аукционе является не соблюдение требований к оформлению документов.

В настоящем случае судом установлено, что представленная Кимом А.Э. копия паспорта на 9 листах не была прошита и заверена надлежащим образом.

Следовательно, основанием для отказа послужило не соблюдение Кимом А.Э. требований к оформлению документов, предусмотренных пунктом 2 статьи 16 Федерального закона от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» и пунктом 3.7 Информационного сообщения.

При таких обстоятельствах, вывод суда апелляционной инстанции о том, что организатор торгов, предъявляя требования к оформлению копии паспорта, фактически потребовал предоставление документов, не предусмотренных Правилами, является ошибочным.

Кроме того, ошибочным является вывод суда апелляционной инстанции о том, что приняв к рассмотрению заявку Кима А.Э. на участие в аукционе, организатор аукциона признал заявку соответствующей установленной форме и требованиям, указанным в Информационном сообщении. Информационное сообщение содержит требования, как к оформлению самой заявки (пункт 3.2.1), которая должна быть оформлена на бланке претендента по установленной продавцом форме, так и требования к оформлению документов, предоставляемых вместе с ней.

Учитывая изложенное, суд первой инстанции правомерно пришел к выводу о том, что нарушений процедуры (правил) проведения торгов, установленных законом, допущено не было.

Ссылка в решении суда первой инстанции на проведённую реконструкцию объекта, признана судебной коллегией необоснованной в связи с отсутствием доказательств, подтверждающие получение в установленном законом порядке разрешения на проведение реконструкции объекта недвижимости.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации считает также необходимым отметить, что суд апелляционной инстанции, установив, что на объекте недвижимости произведены строительные работы в результате которых стоимость объекта выросла более чем в два раза, необоснованно отклонил довод ООО «Юник» о невозможности приведения сторон в первоначальное положение.

С учетом изложенного Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что приведенные выше нормы материального права не были учтены судом апелляционной инстанции, что повлияло на результат рассмотрения дела.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации находит, что допущенные судами апелляционной и кассационной инстанций нарушения норм материального права являются существенными и непреодолимыми, в связи с чем апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 17 мая 2013 г. и постановление президиума Хабаровского краевого суда от 20 января 2014 г. подлежат отмене, а решение Индустриального районного суда г. Хабаровска от 23 января 2013 г. – оставлению в силе.

На основании изложенного и руководствуясь ст. 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 Хабаровского краевого суда от 17 мая 2013 г. и постановление президиума Хабаровского краевого суда от 20 января 2014 г. отменить, оставить в силе решение Индустриального районного суда г. Хабаровска от 23 января 2013 г.

Председательствующий

Судьи