

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 306-ЭС25-8505

г. Москва

Дело № А65-3519/2020

25 декабря 2025 г.

Резолютивная часть определения объявлена 15 декабря 2025 г.

Полный текст определения изготовлен 25 декабря 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Разумова И.В.,
судей Ксенофонтовой Н.А. и Самуйлова С.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Инвест МСК» на определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 11 декабря 2024 г., постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 6 марта 2025 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 28 мая 2025 г. по делу № А65-3519/2020.

В судебном заседании приняли участие арбитражный управляющий Кадагазов Джигит Борисович и представитель общества с ограниченной ответственностью «Инвест МСК» – Козырев Евгений Сергеевич (по доверенности от 12 декабря 2025 г.).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителя общества с ограниченной ответственностью «Инвест МСК», поддержавшего доводы кассационной жалобы, а также объяснения Кадагазова Д.Б., просившего в удовлетворении жалобы отказать, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о банкротстве Ферапонтова Сергея Михайловича общество с ограниченной ответственностью «Инвест МСК» (далее – общество) обратилось в суд с заявлением о признании недействительными проведенных 27 декабря 2021 г. торгов по реализации принадлежащей должнику квартиры 107 «А», расположенной по адресу: г. Казань, ул. Вишневского, д. 3 (далее – объект),

заключенного по результатам этих торгов договора купли-продажи жилого помещения от 16 февраля 2022 г. и о применении последствий недействительности сделки.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 11 декабря 2024 г. в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 6 марта 2025 г. определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 28 мая 2025 г. определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

Общество в кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, просит названные судебные акты отменить.

В отзывах на кассационную жалобу публичное акционерное общество «Совкомбанк» (далее – банк) и Кадагазов Д.Б. просят судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 13 ноября 2025 г. кассационная жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзывах на нее, объяснениях Кадагазова Д.Б. и представителя общества, явившихся в судебное заседание, судебная коллегия считает, что жалоба подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, право собственности на спорный объект признано за Байгузиным Рустамом Анваровичем вступившим в законную силу определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 15 декабря 2015 г. в рамках дела № А65-22387/2008 о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей» (застройщика).

Затем объект был приобретен Ферапонтовым С.М. с использованием кредитных средств, предоставленных банком под залог этого имущества (кредитный договор от 29 ноября 2017 г.).

Решением Алексеевского районного суда Республики Татарстан от 14 ноября 2018 г. по делу № 2-484/2018 удовлетворен иск банка о взыскании с Ферапонтова С.М. задолженности по кредитному договору в сумме 4 982 727 рублей 23 копеек, обращено взыскание на заложенное имущество.

Несостоятельным (банкротом) Ферапонтов С.М. признан 13 апреля 2021 г. на основании заявления банка.

В процедуре реализации имущества Ферапонтова С.М. объект продан на торгах, состоявшихся 27 декабря 2021 г., обществу за 5 000 000 рублей. С обществом, оплатившим цену сделки, заключен договор купли-продажи от 16 февраля 2022 г.

Обращаясь в суд с заявлением об оспаривании торгов и заключенного по их результатам договора, общество сослалось на то, что в сообщении о проведении торгов указаны недостоверные сведения об их предмете.

Отказывая в удовлетворении иска, суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что информация о характеристиках объекта соответствовала вступившему в законную силу определению суда по вопросу о признании права собственности. Общество является профессиональным участником отношений, касающихся приобретения недвижимости на торгах, систематически в них участвует. В публикации о торгах содержалось указание на возможность ознакомления участников с дополнительной информацией о продаваемом имуществе и самим имуществом путем обращения к финансовому управляющему. Последний высылал всем обратившимся к нему заинтересованным лицам фотографии объекта в период со дня публикации сообщения о торгах и до дня окончания приема заявок. Общество, наряду с другими участниками торгов, могло получить дополнительные сведения о выставленном на реализацию имуществе, осмотреть его. Оно этим правом не воспользовалось, договор купли-продажи подписал без разногласий, поэтому на обществе лежит предпринимательский риск покупателя.

С выводами судов первой и апелляционной инстанций согласился окружной суд.

Между тем судами не учтено следующее.

Извещение о проведении торгов должно содержать сведения об их предмете (пункт 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)).

Указание в данном извещении явно неполных или недостоверных сведений о предмете торгов сложившаяся судебная практика относит к числу существенных нарушений правил проведения торгов, если эти неполнота, недостоверность информации повлияли на результаты торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов). Такие торги могут быть признаны недействительными на основании пункта 1 статьи 449 ГК РФ по иску лица, чьи права и законные интересы нарушены торгами (пункт 71 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 г. № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства»).

В рассматриваемом случае в публикации о торгах арбитражный управляющий указывал на то, что им отчуждается квартира.

Суть позиции общества сводилась к тому, что фактически объект таковым не являлся, он не отвечал признакам жилого помещения.

Если утверждения общества соответствовали действительности, а продаваемый объект относился к числу обычных нежилых помещений, следовало признать, что в извещении о торгах содержалась недостоверная информация об их предмете. При отчуждении нежилого помещения круг участников торгов был бы иным, а значит, пороки извещения существенным образом влияли на формирование цены договора.

Выводы судов о наличии на стороне общества предпринимательского риска покупателя противоречат положениям законодательства о купле-продаже.

При заключении договора купли-продажи на торгах его условия формируются путем сложения условий, зафиксированных организатором в извещении о торгах (пункт 3 статьи 448 ГК РФ), и лучшего условия о цене, предложенного участником торгов в заявке (пункт 4 статьи 447 ГК РФ).

Согласно пункту 1 статьи 456 ГК РФ именно на продавце лежит обязанность передать покупателю товар, предусмотренный извещением о торгах, которое стало частью договора купли-продажи. Эта обязанность не отпадает и в том случае, когда покупатель не осмотрел товар до подписания договора. Такое бездействие не устраняет последствия ненадлежащего формулирования предмета торгов и не позволяет продавцу навязывать покупателю вещь, непригодную к использованию в целях, которые вытекают из договора купли-продажи и для которых товар обычно используется.

Суды первой и апелляционной инстанций в нарушение требований статей 71, 168, 170 и 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации уклонились от исследования обстоятельств, касающихся свойств продаваемого объекта, тогда как эти обстоятельства имели существенное значение для правильного разрешения спора.

Ссылки судов на принятое в рамках дела о банкротстве застройщика судебное определение о признании собственности Байгузина Р.А. на объект ошибочны.

В этой части позиция судов противоречит разъяснениям, данным в пункте 4 совместного постановления пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», согласно которым обстоятельства, установленные при рассмотрении дела по иску о праве на имущество, не имеют обязательного характера для лиц, не участвовавших в деле.

Коль скоро в деле о банкротстве застройщика не участвовали ни Феррапонтов С.М. (продавец), ни общество (покупатель), последнее вправе было ссылаться на то, что спорный объект не является жилым.

Более того, недействительность договора, заключенного по результатам торгов, может быть связана не только с нарушением самих правил их проведения, но и с иными нарушениями требований закона.

Общество изначально в иске, поданном в суд первой инстанции, ссылалось на то, что реализованное помещение, по сути, является частью инженерных систем здания и относится к общедомовому имуществу, так как только через него возможен доступ к вентиляционным системам притока воздуха в лифтовых шахтах при пожаре и вентиляционным системам дымоудаления из лифтовых холлов и межквартирных коридоров 2 – 10 этажей дома при пожаре (том 1 л.д. 3).

Жилищным кодексом Российской Федерации (пункт 2 статьи 37), ГК РФ (пункт 2 статьи 290) предусмотрено, что доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме следует судьбе права собственности на расположенное в нем жилое помещение. Эта доля лишена самостоятельной – отдельной от права собственности на квартиру – оборотоспособности.

Сделка по продаже общего имущества многоквартирного дома как самостоятельного объекта ничтожна на основании пункта 2 статьи 168, статьи 290 ГК РФ, поскольку она противоречит закону и посягает на права и охраняемые законом интересы третьих лиц – всех собственников помещений дома.

Однако в этой части доводы общества также не были оценены судами первой и апелляционной инстанций. При этом товарищество собственников жилья «Академик» действия финансового управляющего по продаже объекта считало незаконными, обращало внимание на то, что его передача в собственность одному лицу создаст дополнительные факторы риска для жителей дома, подвергнет опасности их жизнь и здоровье.

Суды первой и апелляционной инстанций, неправильно определив предмет доказывания по спору, не выяснили обстоятельства, имеющие ключевое значение для его правильного разрешения.

Суд округа данную ошибку не исправил.

Без устранения указанных нарушений невозможны восстановление и защита прав и законных интересов как общества, так и собственников жилых помещений многоквартирного дома в связи с чем обжалуемые судебные акты следует отменить (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации), обособленный спор – направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит установить, является ли проданный объект квартирой, нежилым помещением либо относится к общему имуществу многоквартирного дома, после чего оценить торги и заключенный по их результатам договор на предмет действительности.

Руководствуясь статьями 291.11-291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

определение Арбитражного суда Республики Татарстан от 11 декабря 2024 г., постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 6 марта 2025 г. и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 28 мая 2025 г. по делу № А65-3519/2020 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан.

Председательствующий судья

И.В. Разумов

судья

Н.А. Ксенофонтова

судья

С.В. Самуйлов