ВОСЬМОЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
от 19 мая 2020 г. N 88-3111/2020

8г-5337/2019

Судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции в составе

председательствующего Ларионовой С.Г.

судей Вульферт С.В., Дмитриевой О.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело N 02RS0001-01-2019-002428-35 по иску К. к обществу с ограниченной ответственностью "Ридер", Г. о признании торгов и договора купли-продажи недействительными,

по кассационным жалобам Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Алтайском крае и Республике Алтай, публичного акционерного общества "Сбербанк", Г., Управления Федеральной службы судебных приставов по Республике Алтай на решение Горно-Алтайского городского суда Республики Алтай от 19 августа 2019 г. и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Алтай от 6 ноября 2019 г.

Заслушав доклад судьи Восьмого кассационного суда общей юрисдикции Ларионовой С.Г., судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции

установила:

К. обратился в суд с исковыми требованиями к обществу с ограниченной ответственностью "Ридер" (далее ООО "Риддер"), Г. о признании недействительным результатов публичных торгов по продаже здания склада, общей площадью 129,4 кв. м; гаража, общей площадью 257 кв. м; земельного участка, расположенных по адресу: <адрес>; о признании договора N купли-продажи заложенного имущества от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного по результатам торгов между ООО "Риддер" и Г., недействительным.

Требования мотивированы тем, что 13 февраля 2019 года ООО "Риддер" организованы торги по продаже имущества должника К.

Победителем торгов признан Г.

Торги проведены с нарушением действующего законодательства.

Определением суда от 19 июля 2017 года между ПАО "Сбербанк России" и К. утверждено мировое соглашение, которым определены порядок и сроки исполнения обязательств, установленных решением суда по делу N 2-4090/2016. Пунктом 11 мирового соглашения предусмотрено обращение взыскания на заложенное имущество согласно начальной продажной стоимости, определенной решением суда.

20 февраля 2018 года возбуждено исполнительное производство. Постановлением судебного пристава от 8 мая 2018 года произведен арест имущества. Арест наложен, в том числе, на здание склада 129,4 кв. м, гараж, 257 кв. м, земельный участок. Указанные объекты переданы на реализацию на открытых торгах постановлением судебного пристава-исполнителя от 13 июля 2018 года.

28 ноября 2018 года К. обратился в суд с заявлением об изменении способа и порядка исполнения решения суда. Определением суда назначена судебная оценочная экспертиза. Согласно технической документации здание склада составляет 808,5 кв. м. Площадь здания склада увеличилась с 129,4 до 808,5 кв. м за счет строительства второго этажа и расширения площади первого этажа. Из заключения эксперта следует, что общая площадь здания склада составляет 808,5 кв. м, рыночная стоимость 4649500 руб., рыночная стоимость земельного участка 2385600 руб.

В соответствии с договором купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ общая стоимость имущества К. реализована на торгах за 3193620 руб. В соответствии с пунктом 3 статьи 40 Налогового кодекса Российской Федерации отклонение цены сделки от рыночной стоимости составляет более 100%. В связи с тем, что сделка по предоставлению залога в обеспечение кредитного договора оформлялась в марте 2014 года, рыночная стоимость залогового имущества в настоящее время не является актуальной.

Решением Горно-Алтайского городского суда Республики Алтай от 19 августа 2019 года, оставленным без изменения и апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Алтай от 6 ноября 2019 г., иск К. к ООО "Риддер", Г. о признании торгов и договора купли-продажи недействительными, удовлетворен.

Признаны недействительными торги, организованные и проведенные Обществом с ограниченной ответственностью "Риддер", по реализации: здания склада, назначение - складское, нежилое, кадастровый N, общей площадью 129,4 кв. м, этаж 1; здания, назначение - нежилое, кадастровый N, общей площадью 257 кв. м, этаж 1; земельного участка, назначение - для размещения и обслуживания предприятия коммунального хозяйства, склада, базы, кадастровый N, общей площадью 3529 кв. м, расположенных по адресу: <адрес>.

Признан недействительным договор купли-продажи заложенного имущества N, заключенный ДД.ММ.ГГГГ между Обществом с ограниченной ответственностью "Риддер" и Г.

ПАО "Сбербанк" в обоснование жалобы указывает, что судами неправильно применены нормы материального и процессуального права. Вывод суда о том, что недействительность сделки по продаже принадлежащего К. имущества обусловлена действиями судебного пристава-исполнителя, фактически передавшего на торги несуществующее имущество, указавшего неверные сведения о нем, в том числе неверные технические данные, а также в связи с тем, что рыночная стоимость имущества на 220% превышает стоимость реализации имущества на торгах; противоречит решению Горно-Алтайского городского суда Республики Алтай от 8 ноября 2016 года по гражданскому делу N 2-4090/2016 года. Указанное решение не обжаловалось, вступило в законную силу 15 декабря 2016 года. Суд первой инстанции, делая вывод о том, что склад и гараж являются единым объектом, руководствовался лишь мнением эксперта, при этом, не принято во внимание решение суда по делу N 2-4090/2016 года, которым обращено взыскание на гараж и склад, как на отдельные объекты, зарегистрированные за разными кадастровыми номерами, и установлена их начальная продажная стоимость. Вывод суда первой инстанции о том, что на торгах спорное имущество реализовано ниже рыночной стоимости на 220,3% и это обстоятельство нарушает права К., не соответствует действительности. ПАО Сбербанк считает,

что публичные торги были проведены с соблюдением законодательства РФ, права и законные интересы должника не были нарушены.

МТУ Росимущества в Алтайском крае и Республике Алтай в кассационной жалобе указывает на неправильное применение норм материального права. Вывод суда первой инстанции о недействительности сделки обусловлен действиями судебного пристава-исполнителя, что противоречит ранее состоявшемуся решению суда по делу N 2-4090/2016 года, которым обращено взыскание на гараж и склад, как на отдельные объекты. Данное обстоятельство не было учтено судом апелляционной инстанции.

Судами не дана оценка письму ФССП России от 23.12.2011 г. N 12/01/31629-АП, которым наряду с Федеральными законами "Об исполнительном производстве" и "Об ипотеке (залоге недвижимости") руководствовался судебный пристав-исполнитель, и из которого следует, что в случае обращения взыскания в судебном порядке судебному приставу-исполнителю следует определять начальную продажную цену исходя из цены, указанной в исполнительном листе. Действия судебного пристава-исполнителя являются законными.

Судами также не было учтено, что в технических документах на объекты отсутствуют выводы о соответствии данных объектов строительным нормам и безопасности эксплуатации, не исследовались вопросы законности строительства и реконструкции объектов, и, соответственно вопросы возникновения права собственности истца на самовольные постройки. Самовольная реконструкция имущества, находящегося в залоге, является злоупотреблением правом со стороны К. Судами неправильно применены положения статьи 449 ГК РФ, и в качестве иных нарушений суды ошибочно установили, что действия судебного пристава-исполнителя привели к неправильному определению цены продажи.

Г. в обоснование своих доводов указывает, что выводы суда не соответствуют обстоятельствам дела, судами неправильно применены нормы права. Судами необоснованно не учтено, что реализация арестованного имущества произведена по цене, определенной судом по решению, которой руководствовался судебный пристав-исполнитель. На торги объекты выставлены были с техническим характеристиками, указанными в решении суда и в ЕГРН. Истец произвел самовольно реконструкцию объектов, переданных в залог, объекты являются самовольной постройкой и незавершенные строительством, не узаконены, не имеют правоустанавливающих документов.

Не согласен с выводом суда апелляционной инстанции о том, что на реализацию было выставлено имущество, которое не может участвовать в гражданском обороте, что у организаторов торгов отсутствовали правовые основания для проведения процедуры публичных торгов. Полагает, что передача на торги имущества, имеющего признаки самовольной постройки, является результатом действий самого истца.

УФССП по Республике Алтай также просят отменить судебные постановления, отказать в удовлетворении иска. Указывают в доводах жалобы на несогласие с выводами судебных инстанций о нарушении судебным приставом-исполнителем порядка наложения ареста, передачи на торги, определение цены, поскольку 20 декабря 2017 г. было возбуждено исполнительное производство в отношении должника К. об обращении взыскания на заложенное имущество: помещение склада, гараж, земельный участок. В отношении каждого из объектов указаны их характеристики, кадастровые номера, площадь, цена.

Законом устанавливается, что начальная продажная цена имущества, заложенного по договору ипотеки, устанавливается судом и не подлежит изменению судебным

приставом-исполнителем.

Несогласие истца с действиями судебного пристава-исполнителя, который, как установил суд, передал на торги несуществующее имущество, указал неверные сведения о данном имуществе, не могут повлечь признание недействительными торги, поскольку при проведении торгов не был нарушен порядок их проведения.

Проверив материалы дела, обсудив доводы жалоб, судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции находит основания для признания обоснованными жалобы заявителей.

В соответствии с частью 1 статьи 379.6 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, кассационный суд общей юрисдикции проверяет законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, устанавливая правильность применения и толкования норм материального права и норм процессуального права при рассмотрении дела и принятии обжалуемого судебного постановления, в пределах доводов, содержащихся в кассационных жалобе, представлении, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

В соответствии со статьей 379.7 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права.

Такие нарушения были допущены судами первой и апелляционной инстанций.

Из материалов дела следует, что ДД.ММ.ГГГГ между ОАО "Сбербанк России" (ПАО "Сбербанк России) и ЗАО "Энерготехноком" заключен договор N об открытии возобновляемой кредитной линии, по которому банк обязался предоставить денежные средства в размере 5000000 рублей на срок до ДД.ММ.ГГГГ (с учетом дополнительного соглашения N от ДД.ММ.ГГГГ), а заемщик ЗАО "Энерготехноком", в свою очередь, обязался возвратить кредитору полученный кредит и уплатить проценты за пользование им и другие платежи в размере, в сроки и на условиях договора.

В обеспечение своевременного и полного возврата кредита, уплаты процентов и внесения иных платежей, предусмотренных договором, между залогодержателем ПАО "Сбербанк России" и залогодателем К. заключен договор ипотеки N от ДД.ММ.ГГГГ. Согласно условиям договора в залог переданы принадлежащие К. на праве собственности объекты недвижимости: здание склада, назначение: складское, литер: Б, этажность: 1, общей площадью 129,4 кв. м, кадастровый N; гараж, назначение: нежилое, этажность: 1, общей площадью 257 кв. м, кадастровый N; земельный участок площадью 3529 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения и обслуживания предприятия коммунального хозяйства, склада, базы, кадастровый N, расположенные по адресу: <адрес>.

Решением Горно-Алтайского городского суда Республики Алтай от 8 ноября 2016 года по делу N 2-4090/2016, вступившим в законную силу, исковые требования ПАО "Сбербанк России" в лице Алтайского филиала N 8644 к К. удовлетворены. Обращено взыскание на принадлежащее ответчику здание склада, назначение: складское, литер: Б, этажность: 1, общей площадью 129,4 кв. м, путем реализации на публичных торгах с установлением начальной продажной стоимости в размере 293400 руб. Обращено взыскание на принадлежащий К. гараж, назначение: нежилое,

этажность: 1, общей площадью 257 кв. м, путем реализации на публичных торгах с установлением начальной продажной стоимости в размере 1923000 руб. Обращено взыскание на принадлежащий К. земельный участок, площадью 3529 кв. м, категория земель: земли населенных пунктов - для размещения и обслуживания предприятия коммунального хозяйства, склада, базы, путем реализации на публичных торгах с установлением начальной продажной стоимости в размере 1503600 руб.

Определением Горно-Алтайского городского суда Республики Алтай от 19 июля 2017 года между ПАО "Сбербанк России" и К. утверждено мировое соглашение, которым определен порядок и сроки исполнения обязательств, установленных решением суда по делу N 2-4090/2016 и возникших из договора об открытии возобновляемой кредитной линии N от ДД.ММ.ГГГГ, с учетом всех заключенных к нему дополнительных соглашений, договора ипотеки N 301 от ДД.ММ.ГГГГ, с учетом всех заключенных к нему дополнительных соглашений. Пунктом 11 мирового соглашения в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения его условий предусмотрено обращение взыскания на вышеперечисленное недвижимое имущество, принадлежащее К., согласно начальной продажной стоимости, определенной решением суда. Определение вступило в законную силу, 7 декабря 2017 года взыскателю выдан исполнительный лист.

20 февраля 2018 года по заявлению ПАО "Сбербанк России" исполняющим обязанности судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Горно-Алтайску УФССП России по Республике Алтай в отношении К. возбуждено исполнительное производство N -ИП.

Согласно постановлению судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Горно-Алтайску УФССП России по Республике Алтай от 8 мая 2018 года произведен арест имущества, принадлежащего должнику.

Из акта о наложении ареста (описи имущества) от 8 мая 2018 года следует, что арест наложен, в том числе, на принадлежащие К.: здание склада, общей площадью 129,4 кв. м, гараж, общей площадью 257 кв. м; земельный участок площадью 3529 кв. м.

Постановлением судебного пристава-исполнителя ОСП по г. Горно-Алтайску УФССП России по Республике Алтай от 13 июля 2018 года указанные объекты недвижимости переданы в МТУ Росимущества в Алтайском крае и Республике Алтай на реализацию на открытых торгах согласно определенной судом начальной продажной стоимости - 3720000 руб.

Первые торги, назначенные в рамках исполнительного производства, как следует из протокола заседания комиссии ООО "Риддер" от 28 ноября 2018 года, признаны несостоявшимися в соответствии с п. 1 ст. 91 Федерального закона "Об исполнительном производстве" (отсутствие заявок на участие в торгах). После снижения судебным приставом-исполнителем цены переданного на реализацию имущества на 15% состоялись повторные торги, в результате которых согласно протоколу N 3-182 от 13 февраля 2019 года спорное имущество продано Г. по цене 3193620 руб.

Разрешая спор, суд первой инстанции пришел к выводу о незаконности оспариваемых торгов в связи с допущенными судебным приставом-исполнителем нарушениями, выразившихся в передаче на публичные торги имущества должника: здания склада и гаража, которые в действительности в результате реконструкции представляли собой единый объект капитального строительства - здание склада, площадью 688 кв. м по внутреннему обмеру, 808,5 кв. м по наружному обмеру. В результате спорное имущество реализовано на торгах по цене 3193620 руб., тогда как согласно заключению судебной оценочной экспертизы ООО "Специализированная

фирма "РосЭксперТ-Алтай" от 25 марта 2019 года рыночная стоимость имущества составляет 7035100 руб., что на 220,3% выше стоимости реализации имущества на торгах. Вышеприведенные обстоятельства в своей совокупности, по мнению суда первой инстанции, бесспорно, нарушают права истца К. и противоречат принципам гражданского законодательства.

Суд апелляционной инстанции, соглашаясь с указанными выводами суда первой инстанции, также исходил из незаконности торгов, поскольку торги проведены на основании недостоверных сведений об объекте продажи, технические характеристики недвижимого имущества, выставленного на торги, не соответствовали техническим характеристикам объектов недвижимого имущества, указанных в извещении о проведении торгов.

Извещение о проведении торгов направлено на привлечение наибольшего количества заинтересованных лиц в приобретении имущества, с целью выявления наилучшего предложения об условиях продажи (наивысшей цены).

Неверное отражение сведений о предмете торгов в извещении о проведении торгов является обстоятельством, достаточным для признания торгов недействительными по иску должника, заинтересованного в надлежащем проведении публичных торгов для обеспечения конкуренции покупателей и получения наибольшей цены за продаваемое имущество.

Таким образом, допущенное нарушение являлось существенным и оказало влияние на результат торгов.

Суд кассационной инстанции полагает не согласиться с данными выводами суда первой и апелляционной инстанции ввиду неправильного применения норм материального права и несоответствия выводов судов установленным по делу обстоятельствам.

Федеральным законом от 2 октября 2007 г. N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" предусмотрено в статье 78, что обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по исполнительному документу - судебному акту, исполнительному листу, исполнительной надписи нотариуса (часть 1).

На основании ходатайства залогодержателя судебный пристав-исполнитель осуществляет реализацию предмета залога в порядке, установленном настоящим Федеральным законом (часть 1.2.).

Заложенное имущество реализуется в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)", настоящим Федеральным законом, а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества (часть 3).

В Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17 ноября 2015 N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства" дано разъяснение, 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 449.1 ГК РФ, статья 93 Закона об исполнительном производстве).

Приведенный 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 учетом 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 ГК РФ); 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 учетом 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 (пункт 71).

Пункт 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации не определяет орган, в котором подлежит опубликование извещения о проведении торгов, в том числе публичных (статья 449.1 ГК РФ), поэтому следует руководствоваться частью 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве.

Информация о проведении торгов, включая публичные, подлежит размещению на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (адрес официального сайта - www.torgi.gov.ru утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 N 909).

Кроме того, извещение о проведении публичных торгов должно быть размещено на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство (пункт 4 статьи 449.1 ГК РФ).

Иными законами могут быть установлены дополнительные к общеобязательному порядку правила размещения информации о проведении публичных торгов.

Например, Законом об ипотеке (часть 3 статьи 57 Закона) предусмотрено, что информация о публичных торгах по продаже заложенного недвижимого имущества помимо ее размещения в сети "Интернет" в установленном порядке подлежит публикации в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества. Если в субъекте Российской Федерации установлен свой государственный язык, то публикация информации в официальном информационном органе должна быть осуществлена на этом языке и на государственном языке Российской Федерации - русском языке.

Порядок опубликования информации о публичных торгах считается соблюденным при одновременном выполнении требований части 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве и пункта 4 статьи 449.1 ГК РФ, а в отношении заложенного недвижимого имущества - дополнительно и требований части 3 статьи 57 Закона об ипотеке (пункт 72).

Статьей 54 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" в подпункте 4 пункта 2 предусмотрено, что принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем, в том числе, начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения

между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика. Особенности определения начальной продажной цены заложенного имущества устанавливаются пунктом 9 статьи 77.1 настоящего Федерального закона.

Из смысла изложенных норм следует, что начальная продажная цена заложенного имущества при судебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество определяется исходя из цены, указанной в исполнительном листе об обращении взыскания на заложенное имущество, независимо от того, соответствует ли данная цена рыночной стоимости заложенного имущества. Судебный пристав-исполнитель, в том случае, если не указано в исполнительном листе начальная продажная цена имущества, на которое обращено взыскание, (что квалифицируется как нарушение норм материального права при принятии решения судом об обращении взыскания на предмет залога) вправе, после возбуждения на его основании исполнительного производства и совершения действий по исполнению исполнительного документа, выданного судом, предложить взыскателю обратиться с заявлением в суд об установлении начальной продажной цены либо самостоятельно обратиться в суд с заявлением о разъяснении исполнительного документа в порядке статьи 32 Федерального закона от 2 октября 2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве".

Судами было установлено, об это указано ранее, что решением Горно-Алтайского городского суда Республики Алтай от 8 ноября 2016 года по делу N 2-4090/2016, вступившим в законную силу, обращено взыскание на принадлежащие К. гараж, общей площадью 257 кв. м, путем реализации на публичных торгах с установлением начальной продажной стоимости в размере 1923000 руб. и земельный участок, площадью 3529 кв. м, для размещения и обслуживания предприятия коммунального хозяйства, склада, базы, путем реализации на публичных торгах с установлением начальной продажной стоимости в размере 1503600 руб.

Определением Горно-Алтайского городского суда Республики Алтай от 19 июля 2017 года между ПАО "Сбербанк России" и К. утверждено мировое соглашение по исполнению обязательств, установленных решением суда по делу N 2-4090/2016 и возникших из договора об открытии возобновляемой кредитной линии N от ДД.ММ.ГГГГ, пунктом 11 которого (мирового соглашения) предусмотрено, что в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения его условий предусмотрено обращение взыскания на вышеперечисленное недвижимое имущество, принадлежащее К., согласно начальной продажной стоимости, определенной решением суда. Определение вступило в законную силу 7 декабря 2017 года, взыскателю выдан исполнительный лист.

Таким образом, судами было установлено, что площадь недвижимого имущества и его начальная цена были определены именно судом, по решению, а впоследствии по утвержденному мировому соглашению, выдан исполнительный лист с указанием в нем начальной продажной цены имущества, на основании которого возбуждено исполнительное производство, а 13 июля 2018 года судебным приставом-исполнителем указанные объекты недвижимости переданы в МТУ Росимущества в Алтайском крае и Республике Алтай на реализацию на открытых торгах, согласно определенной судом начальной продажной стоимости - 3720000 руб., торги проведены, по результатам которых заключен договор купли-продажи с Г. 20 февраля 2019 г.

Судами не было установлено, что до указанного времени, то есть до передачи на реализацию арестованного имущества и до окончания торгов, к судебному приставу-исполнителю поступала информация от К. о подаче в суд заявления об изменении начальной продажной цены и площади

заложенного имущества при его реализации, после чего судебный пристав-исполнитель обязан был в соответствии со статьей 38 Закона "Об исполнительном производстве" отложить исполнительные действия до вступления в силу решения (определения) об изменении начальной продажной цены и площади заложенного имущества либо решения (определения) об отказе в изменении начальной продажной цены и площади. В случае изменения судом начальной продажной цены и площади заложенного имущества судебный пристав-исполнитель отзывает имущество с торгов и повторно передает на торги, определив измененную судом цену, а также площадь.

Как установлено судами, К. 28 ноября 2018 г. обратился в суд с заявлением об изменении способа и порядка исполнения решения суда от 8 ноября 2016 г., в связи с изменением площади и стоимости заложенного имущества, которая была определена в рамках рассмотрения данного заявления по оценочной экспертизе <данные изъяты> за N от ДД.ММ.ГГГГ; и в удовлетворении заявления К. судом было отказано, согласно определению от 16 апреля 2019 г. по причине исполнения решения суда об обращении взыскания.

Однако судами не было установлено обстоятельств обращения истца К. к судебному приставу-исполнителю с заявлением о рассмотрении в суде дела об изменении порядка исполнения, и об отложении исполнительных действий. Судами не было установлено, какие незаконные (виновные) действия были совершены судебным приставом-исполнителем до передачи имущества на торги, или после такой передачи. Поэтому сам по себе факт установления иной стоимости и объема (площади) заложенного имущества, переданного на реализацию, после проведения торгов и исполнения решения суда, не может быть основанием для признания недействительными торгов по причине иной стоимости имущества.

Приходя к выводу о незаконности оспариваемых торгов, в связи с допущенными судебным приставом-исполнителем нарушениями, выразившимися в передаче на реализацию заложенное имущество иной площади и иной стоимости, по сравнению с указанным в исполнительном документе, выданном судом, суд первой инстанции неправильно применил закон, подлежащий применению, несмотря на имеющуюся в решении суда ссылку на указанный закон, и не учел, что судебный пристав-исполнитель не вправе самостоятельно вносить изменения в исполнительный документ, выданный судом, в том числе и в части площади и цены передаваемого на торги имущества, если у пристава-исполнителя отсутствовали законные основания для отложения исполнительных действий и для отзыва имущества с реализации.

Нарушений порядка проведения торгов после передачи судебным приставом-исполнителем заложенного имущества на реализацию судами первой и апелляционной инстанций не установлено.

Согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в Обзоре судебной практики N 2 (2019), утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 17 июля 2019 г., оспаривание начальной продажной цены имущества либо ее изменение возможно путем обжалования решения суда в этой части или в порядке, предусмотренном статьей 203 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Каких-либо нарушений правил проведения торгов, которые в соответствии с приведенными положениями закона и разъяснениями Пленума Верховного Суда Российской Федерации в Постановлении от 17 ноября 2015 N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства", могли бы служить основанием для признания недействительными торгов и заключенного по их результатам договора купли-продажи, судами не установлено.

Как указано ранее, обращение взыскания на залоговое имущество, принадлежащее истцу, произведено на основании решения Горно-Алтайского городского суда Республики Алтай от 8 ноября 2016 года, вступившим в законную силу, по делу N 2-4090/2016, которым установлена начальная продажная цена имущества, с учетом площади этого имущества, согласно сведениям, зарегистрированным в установленном законом порядке. Изменение площади залогового имущества, которое произошло с момента вынесения решения суда в 2016 году, в связи с реконструкцией (строительством) объекта недвижимого имущества, в установленном законом порядке не регистрировалось.

Нарушения, допущенные судом первой инстанции, привели к неправильному разрешению спора. Эти нарушения не были устранены судом апелляционной инстанции вопреки возложенной на него частью 1 статьи 327 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации обязанности по повторному рассмотрению дела.

Допущенные судом апелляционной инстанции нарушения норм права являются существенными, они повлияли на исход дела, и без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителей.

Учитывая изложенное, суд кассационной инстанции общей юрисдикции полагает необходимым апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Алтай от 6 ноября 2019 г. отменить и направить дело на новое апелляционное рассмотрение в целях соблюдения разумных сроков судопроизводства.

При новом рассмотрении дела суду апелляционной инстанции следует учесть изложенное и разрешить дело в зависимости от установленных обстоятельств и в соответствии с требованиями закона.

Руководствуясь статьями 379.7, 390, 390.1 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, судебная коллегия по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Республики Алтай от 6 ноября 2019 г. отменить, дело направить на новое рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Верховного Суда Республики Алтай.

Председательствующий
С.Г.ЛАРИОНОВА

Судьи
С.В.ВУЛЬФЕРТ
О.С.ДМИТРИЕВА

{Определение Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 19.05.2020 N 88-3111/2020 {КонсультантПлюс}}

ВТОРОЙ КАССАЦИОННЫЙ СУД ОБЩЕЙ ЮРИСДИКЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ
от 25 февраля 2020 г. по делу N 88-2649/2020

I инстанция - Соленая Т.В.

II инстанция - Вьюгова Н.М. (председательствующий)

Боброва Ю.М., Мухортых Е.Н. (докладчик)

Номер дела присвоенный судом первой инстанции 2-1354/2019

Судебная коллегия по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции в составе:

председательствующего Иванова А.В.,

судей Кучинского Е.Н., Лепехиной Н.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по исковому заявлению ФИО1 к ООО "Группа Компании "Кварта", ФИО2 о признании торгов недействительными, признании договора купли-продажи недействительным,

по кассационной жалобе ФИО1 на решение Зюзинского районного суда г. Москвы от 02.04.2019 года и апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16.09.2019 года,

заслушав доклад судьи Второго кассационного суда общей юрисдикции Кучинского Е.Н.,

выслушав объяснения ФИО1, представителя ФИО11 и ФИО12 - ФИО10,

установила:

ФИО1 обратилась в суд с иском к ООО "Группа Компаний "Кварта", ФИО2, с учетом уточнений, просила признать недействительными торги, проведенные 07.11.2018, и договор купли-продажи недвижимого имущества по адресу: <адрес>, мотивируя требования тем, что торги проходили электронно, по адресу электронной площадки арест.вэтп.рф в форме аукциона, открытого по составу участников, закрытого по форме подачи предложения по цене. Данные торги прошли с нарушением правил, установленных законом, поскольку извещение о проведении торгов было опубликовано 22.10.2018, то есть с нарушением срока извещения о проведении торгов, что напрямую затронуло ее права и интересы, так как во время извещения о торгах велись переговоры с банком о заключении мирового соглашения в отношении указанной выше квартиры, которая являлась заложенным имуществом и на которую было обращено взыскание по решению суда, также, одновременно с этим, началась проверка по заявлению о недобросовестности сотрудников банка, по вине которых ситуация дошла до критического состояния. По утверждению истца, протокол о результатах торгов не был подписан в день проведения аукциона. Протокол об определении участников, как и информация в разделе "Заявители/участники" на сайте torgi.gov.ru, появились только 08.11.2018, то есть после проведения торгов. Также не был представлен протокол об определении участников на сайте fssprus. На сайте torgi.gov.ru отсутствует

информация в разделе "Лот" о дате, времени подведения результатов торгов. На сайте fssp.rus в общих сведениях о Лоте отсутствует информация о месте, порядке, форме подачи заявок и предложений, о перечне документов, прилагаемых к заявке, о дате подведения итогов, а также о месте, сроке и порядке подписания протокола о результатах торгов.

Решением Зюзинского районного суда города Москвы от 02.04.2019 года в удовлетворении исковых требований отказано.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда 16.09.2019 года решение суда оставлено без изменения.

В кассационной жалобе ФИО1 просит указанные судебные акты отменить, как вынесенных с существенным нарушением норм материального и процессуального права.

В соответствии со статьей 3797 ГПК РФ, основаниями для отмены или изменения судебных постановлений кассационным судом общей юрисдикции являются несоответствие выводов суда, содержащихся в обжалуемом судебном постановлении, фактическим обстоятельствам дела, установленным судами первой и апелляционной инстанций, нарушение либо неправильное применение норм материального права или норм процессуального права. 2. Неправильным применением норм материального права являются: 1) неприменение закона, подлежащего применению; 2) применение закона, не подлежащего применению; 3) неправильное истолкование закона. 3. Нарушение или неправильное применение норм процессуального права является основанием для отмены или изменения судебных постановлений, если это нарушение привело или могло привести к принятию неправильных судебных постановлений.

Изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, проверив по правилам ст. 3796 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации в пределах доводов, содержащихся в кассационной жалобе, законность судебных постановлений, принятых судами первой и апелляционной инстанций, кассационный суд приходит к выводу, что оснований для отмены судебных актов не имеется.

В соответствии с Постановлением Пленума Верховного Суда РФ N 23 от 19 декабря 2003 года, решение является законным в том случае, когда оно принято при точном соблюдении норм процессуального права и в полном соответствии с нормами материального права, которые подлежат применению к данному правоотношению, или основано на применении в необходимых случаях аналогии закона или аналогии права (часть 1 статьи 1, часть 3 статьи 11 ГПК РФ).

Решение является обоснованным тогда, когда имеющие значение для дела факты подтверждены исследованными судом доказательствами, удовлетворяющими требованиям закона об их относимости и допустимости, или обстоятельствами, не нуждающимися в доказывании (статьи 55, 59 - 61, 67 ГПК РФ), а также тогда, когда оно содержит исчерпывающие выводы суда, вытекающие из установленных фактов.

В ходе судебного слушания установлено, что вступившим в законную силу 22.07.2016 решением Пресненского районного суда города Москвы от 31.03.2016. удовлетворены исковые требования АО "КБ "МКБ" к ФИО1, ФИО11 о расторжении кредитного договора, взыскании задолженности, обращении взыскания на заложенное имущество, взыскании судебных расходов. С ФИО1 и ФИО11 в пользу КБ "Москоммерцбанк" (АО) взысканы задолженность в размере 158277,92 долларов США, расходы по уплате государственной пошлины в размере 30000 руб., расходы на проведение оценки в размере 1500 руб., а также обращено взыскание на заложенное имущество: квартиру под условным номером 2-3006165, расположенную по адресу: <адрес>.

В рамках принудительного исполнения указанного решения суда 24.01.2017 судебным приставом-исполнителем Зюзинского ОСП УФССП России по городу Москве было возбуждено исполнение производство N в отношении ФИО1; 22.03.2018 - наложен арест на имущество и произведена опись имущества должника ФИО1 - квартиры, расположенной по адресу: <адрес>.

Постановлением судебного пристава-исполнителя Зюзинского ОСП УФССП России по г. Москве от 19.07.2018 указанная квартира передана на торги, принадлежащее ФИО1 имущество передано Территориальному Управлению Росимущества города Москвы, которое 07.08.2018 поручило ООО "Группа Компаний "Кварта" принять и реализовать на торгах данную квартиру, оценочной стоимостью 92615,20 долларов США.

10.09.2018 ООО "Группа Компаний "Кварта" разместило извещение о проведении торгов указанной квартиры в сети Интернет на сайте torgi.gov.ru, в газете "БОИ "Московские Торги" N и на торговой площадке https://арест.вэтп.рф/.

Торги были признаны несостоявшимися, так как на участие в торгах не было подано ни одной заявки, в связи с чем 11.10.2018 постановлением судебного пристава-исполнителя была снижена цена переданного на реализацию имущества на 15%, до 78722,92 долларов США.

11.10.2018 ООО "Группа Компаний "Кварта" разместило в сети Интернет на сайте torgi.gov.ru, в газете "БОИ "Московские Торги" N от 22.10.2018 г. и на торговой площадке https://арест.вэтп.рф/ извещение о проведении повторных торгов арестованного заложенного недвижимого имущества. Также информация о торгах присутствовала на сайте УФССП, что не оспаривалось истцом.

Повторные торги состоялись 07.11.2018, победителем которых был признан ФИО2 согласно протоколу N от 07.11.2018, который полностью оплатил стоимость квартиры в сумме 90117 долларов США.

По результатам торгов 14.11.2018 ТУ Росимущества в г. Москве в лице ООО "Группа Компаний "Кварта" и ФИО2 был заключен договор N купли-продажи арестованного недвижимого имущества, реализованного на торгах, в отношении жилого помещения, расположенного по адресу: <адрес>.

Установив приведенные выше обстоятельства, суд первой инстанции пришел к выводу об отказе в удовлетворении заявленных исковых требований.

Указанную позицию поддержал суд апелляционной инстанции.

Судебная коллегия соглашается с выводами судов первой и апелляционной инстанций, так как суды правильно применили нормы материального права.

Согласно статье 78 Закона об исполнительном производстве, обращение взыскания на заложенное имущество осуществляется по исполнительному документу - судебному акту, исполнительному листу, исполнительной надписи нотариуса. При этом, заложенное имущество реализуется в порядке, установленном этим же Законом, с учетом особенностей, предусмотренных Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)", а также другими федеральными законами, предусматривающими особенности обращения взыскания на отдельные виды заложенного имущества.

В соответствии с частью 1 статьи 56 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по

решению суда обращено взыскание в соответствии с данным Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных этим же Федеральным законом.

Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом (пункт 4 части 2 статьи 54 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости).

Порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства установлен статьей 57 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости).

Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

Согласно пункту 1 статьи 58 названного Федерального закона, публичные торги объявляются несостоявшимися, в том числе, когда на публичные торги явилось менее двух покупателей.

В течение 10 дней после объявления публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества.

В случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимися по причинам, указанным в пункте 1 статьи 58 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)", залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах (за исключением земельных участков, указанных в пункте 1 статьи 62.1 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости), и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества (пункт 4 статьи 58 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Статьей 92 Закона об исполнительном производстве установлено, что в случае объявления торгов несостоявшимися организатор торгов не ранее десяти дней, но не позднее одного месяца со дня объявления торгов несостоявшимися назначает вторичные торги.

Вторичные торги объявляются и проводятся в соответствии со статьей 89 Закона об исполнительном производстве; начальная цена имущества на вторичных торгах постановлением судебного пристава-исполнителя снижается на пятнадцать процентов, если их проведение вызвано причинами, указанными в пунктах 1 - 3 статьи 91 этого же Закона, за исключением случая, когда проведение вторичных торгов вызвано причиной, указанной в пункте 4 статьи 91 данного Федерального закона.

В случае объявления вторичных торгов несостоявшимися судебный пристав-исполнитель направляет взыскателю предложение оставить имущество за собой в порядке, установленном статьей 87 Закона об исполнительном производстве.

Суды установили, что обращение взыскание на заложенное имущество проведено судебным приставом-исполнителем в соответствии с требованиями Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве", Федерального закона "Об ипотеке (залоге

недвижимости)" и не повлекло за собой нарушение прав и законных интересов должников (истцов).

Доводы истца о нарушении должностными лицами службы судебных приставов процедуры реализации имущества с торгов и продажа имущества значительно ниже рыночной стоимости несостоятельны, поскольку начальная продажная стоимость имущества установлена судебным актом, вступившим в законную силу, в связи с чем судебный пристав-исполнитель не имел правовых оснований для проведения самостоятельной оценки имущества, а также определение предмета взыскания. Право судебного пристава-исполнителя снижать начальную продажную стоимость имущества после признания торгов несостоявшимися прямо предусмотрено законодательством об исполнительном производстве. ФИО1 не обращалась в суд с заявлением об установлении иной первоначальной продажной стоимости квартиры.

Надлежащих и достаточных доказательств существенных нарушений при проведении торгов, дающих основание для признания их недействительными, представлено не было. Сроки проведения торгов и опубликования извещений о предстоящих торгах соблюдены.

Суды правильно пришли к выводу, что в соответствии с ч. 3 ст. 58 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", если соглашение о приобретении имущества залогодержателем, предусмотренное пунктом 2 настоящей статьи, не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги, при этом, начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, если они вызваны причинами, указанными в подпунктах 1 и 2 пункта 1 настоящей статьи, снижается на 15 процентов. Публичные торги проводятся в порядке, предусмотренном статьей 57 настоящего Федерального закона, - указанные требования при назначении повторных торгов также были выполнены в полном объеме, а из представленных в материалы дела извещений о проведении торгов, размещенных на официальном сайте в сети "Интернет" на сайте www.torgi.gov.ru, и в журнале "Бюллетень Оперативной Информации". Московские торги." N от 10.09.2018 г. и N от 22.10.2018 г., следует, что организатором торгов указана полная и достоверная информация о реализуемом имуществе.

Довод кассационной жалобы ФИО1 о том, что на сайте Федеральной службы судебных приставов РФ http://www.fssprus.ru (доменные синонимы сайта: http://www.федеральная-служба-судебных-приставов.рф, http://www.фссп.рф, http://www.fssp.ru) указана не вся необходимая для проведения торгов информация несостоятелен, так как на сайте имеет отсылка к организации и сайту www.torgi.gov.ru, где возможно было узнать дополнительную информацию. Извещение о проведении оспариваемых торгов содержало все необходимые сведения, предусмотренные действующим законодательством, в том числе: предмет и характеристики объекта, время, место и форму торгов, порядок проведения, указание на собственника имущества, перечень документов необходимых для участия в торгах, формы таких документов и пр., а также документацию к лотам; на официальном сайте www.torgi.gov.ru в графе "место проведение торгов" имеется отсылка к извещению о проведении торгов, которое прикреплено к информационному сообщению отдельным файлом, кроме того указано на то, что каждый потенциальный участник в целях получения дополнительной информации о торгах вправе направить запрос на электронную почту организатора торгов.

Пункт 72 Постановления Пленума ВС РФ от 17.11.2015 года N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства" предусматривает, что пункт 2 ст. 448 ГК РФ не определяет орган, в котором подлежит опубликование извещения о проведении торгов, в том числе публичных (статья 449.1 ГК РФ), поэтому следует руководствоваться частью 3 статьи 90 Закона об исполнительном

производстве. Информация о проведении торгов, включая публичные, подлежит размещению на официальном сайте Российской Федерации в сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (адрес официального сайта - www.torgi.gov.ru утвержден Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 N 909).

Кроме того, извещение о проведении публичных торгов должно быть размещено на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство (пункт 4 статьи 449.1 ГК РФ).

Иными законами могут быть установлены дополнительные к общеобязательному порядку правила размещения информации о проведении публичных торгов.

Например, Законом об ипотеке (часть 3 статьи 57 Закона) предусмотрено, что информация о публичных торгах по продаже заложенного недвижимого имущества помимо ее размещения в сети "Интернет" в установленном порядке подлежит публикации в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества. Если в субъекте Российской Федерации установлен свой государственный язык, то публикация информации в официальном информационном органе должна быть осуществлена на этом языке и на государственном языке Российской Федерации - русском языке.

Порядок опубликования информации о публичных торгах считается соблюденным при одновременном выполнении требований части 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве и пункта 4 статьи 449.1 ГК РФ, а в отношении заложенного недвижимого имущества - дополнительно и требований части 3 статьи 57 Закона об ипотеке.

Как следует из материалов дела информация о торгах была опубликована на в сети "Интернет" на сайте www.torgi.gov.ru, в журнале "Бюллетень Оперативной Информации "Московские торги" N от 10.09.2018 г. и N от 22.10.2018 г., на сайте Федеральной службы судебных приставов РФ http://www.fssprus.ru.

Тем самым лица которые имели намерение поучаствовать в торгах имели возможность ознакомиться с информацией об имуществе на сайтах www.torgi.gov.ru, http://www.fssprus.ru и в журнале.

Доводы истца о нарушении процессуальных прав, в том числе не привлечение к участию всех заинтересованных лиц не влечет отмены судебных актов, так как судами каких-либо нарушений не установлено.

Доводы истца о том, что протокол не был подписан в день проведения торгов, являлись предметом проверки судов и как было установлено, из-за сбоя электронной системы ФИО2 не смог подписать протокол на электронной площадке, в связи с чем, лично приехав в офис организатора торгов, подписал протокол в день проведения торгов.

КонсультантПлюс: примечание.
В тексте документа, видимо, допущена опечатка: вместо адреса "www.torgi.gov.ra" следует читать "www.torgi.gov.ru".

Суды правильно признали несостоятельными доводы истца о допущенных нарушений при размещении протокола о результатах проведения торгов, поскольку в соответствии с п. 8.6 Методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во

исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество (утв. Росимуществом 11.04.2014), информация о результатах торгов не позднее следующего дня размещается на официальном сайте Российской Федерации www.torgi.gov.ra.

Доводы кассационной жалобы о том, что судебным приставом-исполнителем нарушены права истца на участие в совершении исполнительных действий вследствие ненадлежащего извещения о совершении действий, затрагивающих ее имущественные права, не могут быть приняты во внимание судебной коллегией, поскольку не обосновывают нарушения положений ст. ст. 447 и 448 ГК при проведении публичных торгов.

Подача кассационной жалобы на вступившее в законную силу решение суда основанием для приостановления производства по настоящему делу не является, в связи с чем суд обоснованно отказал в удовлетворении ходатайства стороны истца о приостановлении производства по настоящему делу до рассмотрения кассационной жалобы на решение Пресненского районного суда города Москвы от 31.03.2016.

Довод кассационной жалобы о том, что истец и ее представитель были лишены судом права дать объяснения по существу спора, опровергаются протоколом судебного заседания от 02 апреля 2019 года, на который замечания не были принесены.

Оценка доказательств и отражение ее результатов в судебных актах являются проявлением дискреционных полномочий судов первой и апелляционной инстанций, необходимых для осуществления правосудия вытекающих из принципа самостоятельности судебной власти.

Кассационная инстанция не вправе переоценивать доказательства вновь, устанавливать или считать доказанными обстоятельства, не установленные судами первой и апелляционной инстанции или опровергнутые, а также предрешать вопросы о достоверности или недостаточности того или иного доказательства, преимущества одних доказательств перед другими.

Суд кассационной инстанции считает, что исходя из конкретных обстоятельств, установленных по настоящему делу, предмета и оснований, правовые нормы, регулирующие спорные правоотношения, судами применены правильно и спор разрешен в соответствии с установленными обстоятельствами и представленными доказательствами при правильном применении норм материального и процессуального права.

Оснований для отмены судебных актов применительно к аргументам, приведенным в кассационной жалобе, не имеется.

Доводы заявителя фактически сводятся к несогласию с судебными постановлениями и направлены не переоценку доказательств.

Нарушения либо неправильного применения норм процессуального права, в том числе предусмотренных в части 4 статьи 3797 ГПК РФ, при рассмотрении дела не установлено.

Руководствуясь статьями 3797, 390, 3901 ГПК РФ, судебная коллегия Второго кассационного суда общей юрисдикции

определила:

Решение Зюзинского районного суда г. Москвы от 02 апреля 2019 года и апелляционное

определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 16 сентября 2019 года оставить без изменения, кассационную жалобу ФИО1 - без удовлетворения.

Определение Второго кассационного суда общей юрисдикции от 25.02.2020 по делу N 88-2649/2020 {КонсультантПлюс}

АРБИТРАЖНЫЙ СУД СЕВЕРО-КАВКАЗСКОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 5 июля 2018 г. по делу N А32-31728/2017

Резолютивная часть постановления объявлена 5 июля 2018 года.

Полный текст постановления изготовлен 5 июля 2018 года.

Арбитражный суд Северо-Кавказского округа в составе председательствующего Афониной Е.И., судей Артамкиной Е.В. и Коржинек Е.Л., при участии в судебном заседании от истца - общества с ограниченной ответственностью "Старт" - Смотрова В.А. (арбитражный управляющий), от ответчика - Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея - Воронцова Д.В. (доверенность от 19.02.2018), в отсутствие ответчиков: общества с ограниченной ответственностью "Вымпел", Серегодского Вячеслава Витальевича, судебного пристава-исполнителя Михайлова А.Г., третьих лиц: Важенина Г.А., МИФНС N 8 по Краснодарскому краю, УФК по Краснодарскому краю, Оганесян А.А., общества с ограниченной ответственностью "Травертин", Адлерского РОСП г. Сочи УФССП по Краснодарскому краю, извещенных о времени и месте судебного заседания, в том числе публично, посредством размещения сведений в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, рассмотрев кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью "Старт" на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 29.11.2017 (судья Николаев А.В.) и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.04.2018 (судьи Глазунова И.Н., Мисник Н.Н., Фахретдинов Т.Р.) по делу N А32-31728/2017, установил следующее.

ООО "Старт" (далее - общество) обратилось в суд с иском к МТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея (далее - управление), ООО "Вымпел", Серегодскому Вячеславу Витальевичу, судебному приставу-исполнителю Михайлову А.Г. о признании торгов недействительными.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 29.11.2017 в иске отказано.

Определением апелляционного суда от 14.03.2018 к участию в деле в качестве третьих лиц привлечены взыскатели по исполнительному производству: Важенина Г.А., МИФНС N 8 по Краснодарскому краю, УФК по Краснодарскому краю, Оганесян А.А., ООО "Травертин" и Адлерский РОСП г. Сочи УФССП по Краснодарскому краю.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.04.2018 решение от 29.11.2017 оставлено без изменения.

В кассационной жалобе общество просит отменить судебные акты и удовлетворить исковые требования. Заявитель указывает на то, что в извещении о торгах, опубликованном 12.12.2016 на сайте службы судебных приставов начальная цена, место, порядок, форма подачи заявлений, перечень документов, прилагаемых к заявке, не указаны. В извещении о торгах, опубликованном 09.11.2016 на сайте www.torgi.gov.ru дата публикации извещения предшествует дате его создания, не указаны сведения о месте торгов, о порядке проведения торгов, об оформлении участия в торгах, реквизиты для перечисления задатка, сроки и порядок его внесения, порядке определения лица, выигравшего торги. Газета "Кубанские новости" не выпускается в электронном виде, получить ее копию возможно только по подписке либо в библиотеке. Таким образом, извещения о

проведении торгов не могут считаться надлежащими, в результате чего в торгах участвовали всего два претендента из г. Пермь, один из которых проживает по тому же адресу, где зарегистрировано ООО "Вымпел". Имущество продано по цене более чем в три раза ниже цены за аналогичные объекты (соседние апартаменты подобной площади), реализуемые с торгов в тот же промежуток времени.

В судебном заседании представители сторон повторили свои доводы и возражения.

По делу объявлялся перерыв с 28.06.2018 до 9 часов 35 минут 05.07.2018. После перерыва судебное заседание было продолжено.

Изучив материалы дела и доводы кассационной жалобы, выслушав представителей участвующих в деле лиц, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа считает, что судебные акты подлежат отмене.

Как следует из материалов дела, согласно пункту 4.1.10 Положения о Межрегиональном территориальном управлении Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Краснодарском крае и Республике Адыгея, утвержденного Приказом Федерального агентства по управлению государственным имуществом от 19.12.2016 N 459, управление организует в установленном порядке реализацию, в том числе выступает продавцом, имущества (в том числе имущественных прав), арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество.

В соответствии пунктом 1.2 соглашения ФССП России от 30.04.2015 N 0001/13 и Росимущества N 01-12/65 "О взаимодействии Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество" реализацию арестованного имущества осуществляет Росимущество (его территориальные органы) и привлекаемые им в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок физические и юридические лица.

Управление поручило ООО "Вымпел" организацию открытых торгов по реализации арестованного имущества - нежилого помещения площадью 68,4 кв. м, расположенного по адресу: г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 217а, принадлежащего обществу (поручение от 14.09.2016 N 20204/975-16).

ООО "Вымпел" опубликовало извещения о проведении торгов в официальном печатном издании органа исполнительной власти на территории субъекта Российской Федерации - Краснодарский край, газете "Кубанские новости" от 23.09.2016 N 151 (6115) и на официальном сайте Российской Федерации и сети Интернет (извещение от 26.09.2016 N 260916/13819202/04).

Постановлением от 26.10.2016 снижена цена имущества, переданного на реализацию.

Извещения о повторных торгах размещены в газете "Кубанские новости" от 08.11.2016 N 175 (6139), от 09.12.2016 N 194 (6158), от 13.01.2017 N 4 (6174) и на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru (извещение от 12.12.2016 N 121216/13819202/12).

Победителем торгов признан Серегодский В.В., с которым заключен договор купли-продажи от 06.02.2017 N 3/35, имущество передано по акту.

Ссылаясь на то, что при проведении торгов нарушен порядок извещения, что ограничило круг потенциальных покупателей и повлекло продажу имущества по существенно заниженной цене, общество обратилось с иском в арбитражный суд.

Согласно пункту 1 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс) договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов.

Торги проводятся в форме аукциона или конкурса. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия. Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом (пункт 4 статьи 447 Гражданского кодекса).

В соответствии с пунктом 1 статьей 449 Гражданского кодекса торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны недействительными по иску заинтересованного лица. Торги могут быть признаны недействительными в случае, если: кто-либо необоснованно 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, существенные нарушения правил, установленных законом.

Согласно правовой позиции, изложенной в пунктах 70 и 71 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства" (далее - постановление N 50) с иском в суд о признании публичных торгов недействительными может обратиться любое заинтересованное лицо (пункт 1 статьи 449, часть 1 статьи 449.1 Гражданского кодекса). В частности, такими лицами могут быть участники торгов; лица, не имевшие возможности участвовать в публичных торгах из-за допущенных, по их мнению, нарушений правил их проведения; стороны исполнительного производства; судебный пристав-исполнитель; иные лица, обосновавшие свой интерес в оспаривании публичных торгов.

Приведенный в пункте 1 статьи 449 Гражданского кодекса 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 учетом 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); 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 учетом 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.

В информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской

Федерации от 22.12.2005 N 101 "Обзор практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными торгов, проводимых в рамках исполнительного производства" разъяснено, что рассматривая иск о признании публичных торгов недействительными, суд должен оценить, являются ли нарушения, на которые ссылается истец, существенными и повлияли ли они на результат торгов.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды исходили из того, что с момента определения официального сайта обязанность размещать извещение о проведении торгов по реализации имущества должника на сайте организатора торгов и в периодическом печатном издании отсутствует. Специализированной организацией обеспечена публичность проведения торгов путем надлежащего информирования, достаточного для привлечения заинтересованных лиц. Объявление содержит сведения о времени, месте и форме проведения торгов, порядке их проведения, предмете торгов, начальной цене, оформления участия в торгах, порядке определения победителя, достаточные для того, чтобы лица, потенциально заинтересованные в участии в торгах, имели представление о предмете торгов.

Данные выводы судов не соответствуют имеющимся в деле доказательствам и нормам действующего законодательства.

В пункте 72 постановления N 50 разъяснено, что пункт 2 статьи 448 Гражданского кодекса не определяет орган, в котором подлежит опубликование извещения о проведении торгов, в том числе публичных (статья 449.1 Гражданского кодекса), поэтому следует руководствоваться частью 3 статьи 90 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (далее - Закон об исполнительном производстве).

Информация о проведении торгов, включая публичные, подлежит размещению на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет, специально предназначенном для размещения информации о проведении торгов (адрес официального сайта - www.torgi.gov.ru утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 10.09.2012 N 909). Кроме того, извещение о проведении публичных торгов должно быть размещено на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство (пункт 4 статьи 449.1 Гражданского кодекса).

Порядок опубликования информации о публичных торгах считается соблюденным при одновременном выполнении требований части 3 статьи 90 Закона об исполнительном производстве и пункта 4 статьи 449.1 Гражданского кодекса.

Порядок проведения торгов определяется статьей 448 Гражданского кодекса. Извещение о проведении торгов должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене (пункт 2 статьи 448, в редакции Федерального закона от 08.03.2015 N 42-ФЗ).

Отсутствие в извещении о торгах сведений, предусмотренных указанной нормой, является нарушением порядка проведения торгов и основанием для признания торгов недействительными по иску заинтересованного лица.

Извещение от 12.12.2016 N 121216/13819202/12, опубликованное на официальном сайте Российской Федерации в сети Интернет www.torgi.gov.ru и официальном сайте Федеральной службы судебных приставов, не содержит сведений об оформлении участия в торгах (место, порядок и форма подачи заявок и предложений, требования к содержанию и форме заявок, перечень документов, прилагаемых к заявке).

При этом отсылка в указанных извещениях к периодическому изданию - газете "Кубанские новости" - не может свидетельствовать о надлежащем исполнении организатором торгов требований о содержании в извещении сведений, предусмотренных статьей 448 Гражданского кодекса, поскольку полная информация о проведении торгов должна быть размещена на сайте, в электронной форме. Газета "Кубанские новости" не выпускается в электронном виде.

Кроме того, извещение от 12.12.2016 N 121216/13819202/12 содержит противоречивую информацию относительно времени проведения аукциона, а также даты начала и окончания подачи заявок.

Так, в самом извещении указано время проведения аукциона - 24.01.2017 в 16 часов 30 минут.

В прикрепленном к указанному извещению файле "объявление на 13.01.doc" содержатся сведения о том, что торги состоятся 24.01.2017 с 16 часов 00 минут.

В файле "объявление на 09.12.doc" содержится информация о том, что торги состоятся 21.12.2016 с 16 часов 30 минут.

В извещении о торгах, размещенных в газете "Кубанские новости" от 08.11.2016 N 175 (6139), указано, что торги состоятся 12.12.2016 с 10 часов 00 минут.

В извещении о торгах, размещенных в газете "Кубанские новости" от 09.12.2016 N 194 (6158) указано, что торги состоятся 21.12.2016 с 16 часов 30 минут.

Информация о периоде приема заявок и поступления задатка не совпадает со сведениями, опубликованными на официальном сайте (в первом случае - с 12.12.2016 по 14.12.2016, а на сайте - 16.01.2017).

При таких обстоятельствах выводы судов о надлежащей публикации и информировании лиц, потенциально заинтересованных в участии в торгах, не обоснованы и не соответствуют материалам дела.

Суды данные доказательства не исследовали и не оценили, не проверили доводы истца о том, что в сообщениях о торгах отсутствует достаточная информация и имеются противоречия, в результате которых потенциальным покупателям созданы препятствия в получении необходимой и доступной информации. Поэтому выводы судов о надлежащем информировании лиц, потенциально заинтересованных в участии в оспариваемых торгах, нельзя признать обоснованными и соответствующими материалам дела.

Недоступная, противоречивая и неполная информация о торгах лишает потенциальных покупателей возможности принять участие в торгах, что влияет на формирование цены реализации имущества и непосредственно затрагивает интересы общества как должника, заинтересованного в продаже имущества за наиболее высокую цену.

В подтверждение возможности реализации имущества по более высокой цене истец представил сведения об иных потенциальных покупателях, готовых купить спорное имущество по значительно более высокой цене (письма в адрес должника от ООО "СМС" от 16.11.2016 N 52 с предложением о цене 7,5 млн; от Смирнова В.В. от 28.10.2016 с предложением о цене 7 млн).

С учетом изложенного суд кассационной инстанции считает, что выводы судов сделаны при неполном выяснении всех обстоятельств, имеющих значение для правильного рассмотрения дела,

и без надлежащей оценки представленных в дело доказательств, что привело к принятию неправильного судебного акта, в связи с чем обжалуемые судебные акты в силу пункта 3 части 1 статьи 287 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации надлежит отменить.

При рассмотрении дела арбитражный суд кассационной инстанции проверяет, соответствуют ли выводы арбитражного суда первой и апелляционной инстанций о применении нормы права установленным ими по делу обстоятельствам или имеющимся в деле доказательствам (часть 3 статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Поскольку для принятия законного и обоснованного судебного акта требуется исследование и оценка доказательств, а также совершение иных действий процессуального характера, что не входит в компетенцию суда кассационной инстанции, дело необходимо направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края. При новом рассмотрении судам следует устранить отмеченные недостатки и с учетом установленных обстоятельств принять решение, правильно применив нормы материального и процессуального права.

Руководствуясь статьями 284, 286 - 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Северо-Кавказского округа

постановил:

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 29.11.2017 и постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.04.2018 по делу N А32-31728/2017 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий
Е.И.АФОНИНА

Судьи
Е.В.АРТАМКИНА
Е.Л.КОРЖИНЕК

{Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 05.07.2018 N Ф08-4963/2018 по делу N А32-31728/2017 {КонсультантПлюс}}