



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 2436/11

Москва

6 сентября 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К.,
Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А.,
Марамышкиной И.М., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л.,
Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Акционерный Российский Коммерческий Банк «Росбизнесбанк» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Московской области от 20.08.2010 по делу № А41-11850/10 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 28.12.2010 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя – открытого акционерного общества «Акционерный Российский Коммерческий Банк «Росбизнесбанк» (истца) – Лепко Л.К.

Заслушав и обсудив доклад судьи Сарбаша С.В., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Открытое акционерное общество «Акционерный Российский Коммерческий Банк «Росбизнесбанк» (далее – банк) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «РосАгроПрод» (далее – общество «РосАгроПрод») и обществу с ограниченной ответственностью «Цветметинвестхолдинг» (далее – общество «Цветметинвестхолдинг») о признании торгов по продаже недвижимости, расположенной по адресу: Московская обл., г. Дубна, пер. Северный, д. 6, стр. 1, недействительными, не указав, какие именно торги – первые или повторные – оно оспаривает.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Специализированный межрайонный отдел по особым исполнительным производствам Управления Федеральной службы судебных приставов по Московской области (далее – межрайонный отдел по особым исполнительным производствам).

Решением Арбитражного суда Московской области от 20.08.2010 в удовлетворении искового требования отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 28.12.2010 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов банк просит их отменить как нарушающие нормы материального права. Заявитель указывает на недействительность торгов и необоснованное завышение организатором торгов цены на недвижимое имущество.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами, решением Арбитражного суда Московской области от 30.06.2008 по делу № А41-3724/08 с общества «РосАгроПрод» в пользу банка (залогодержателя) взысканы 38 233 826 рублей 14 копеек долга по кредитному договору, а также обращено взыскание на заложенное недвижимое имущество должника – цех по производству колбасных изделий общей площадью 2 042 кв. метра, расположенный по адресу: г. Дубна, пер. Северный, д. 6, стр. 1 (далее – заложенное недвижимое имущество), начальная продажная цена которого определена в 74 540 000 рублей.

На основании исполнительного листа постановлением судебного пристава-исполнителя межрайонного отдела по особым исполнительным производствам (далее – судебный пристав-исполнитель) от 13.01.2009 заложенное недвижимое имущество передано на реализацию путем проведения торгов в Федеральное агентство по управлению государственным имуществом, которое проведение названных торгов поручило обществу «Цветметинвестхолдинг» (организатору торгов).

Информация о торгах была опубликована обществом «Цветметинвестхолдинг» в газете «Все для Вас – Дубна, Кимры, Конаково».

Проведение повторных торгов было назначено на 30.06.2009.

В соответствии с протоколом заседания комиссии организатора торгов от 30.06.2009 № 3 и актом от 30.06.2009, подписанным генеральным директором общества «Цветметинвестхолдинг» и судебным приставом-исполнителем, повторные торги по продаже заложенного недвижимого

имущества признаны несостоявшимися в связи с тем, что на день окончания приема заявок не было зарегистрировано ни одной заявки.

Банк усматривает нарушение своих прав в том, что информация о торгах была опубликована в ненадлежащем периодическом издании в противоречие с пунктом 3 статьи 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

Суды, отказывая в удовлетворении требования банка, исходили из того, что его права не нарушены, так как после объявления повторных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе оставить заложенное имущество за собой, следовательно, для него не наступают неблагоприятные последствия. Кроме того, поскольку повторные торги признаны несостоявшимися, они не могут быть признаны недействительными.

Однако суды не учли следующее.

По смыслу положений пункта 5 статьи 447 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс), пункта 1 статьи 58 Закона об ипотеке объявление публичных торгов несостоявшимися является результатом проведения таких торгов.

Будучи проведенными с нарушением правил, установленных законом, они могут быть признаны недействительными по иску заинтересованного лица (статья 449 Кодекса).

На основании пункта 3 статьи 57 Закона об ипотеке организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети Интернет в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Информация о проведении торгов, сообщенная с нарушением установленного порядка, уменьшает возможность участия в торгах потенциальных покупателей и, следовательно, влияет на формирование цены реализации имущества (пункт 2 Обзора практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства, утвержденного информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 101).

На момент существования спорных правоотношений такими официальными информационными органами правительства Московской области в соответствии с пунктом 4 статьи 33 Закона Московской области от 02.11.2005 № 230/2005-ОЗ «О правительстве Московской области» являлись газета «Ежедневные новости. Подмоскovie» и «Информационный вестник правительства Московской области».

Опубликование организатором торгов указанной информации в газете «Все для Вас – Дубна, Кимры, Конаково», не являющейся официальным информационным органом органа исполнительной власти Московской области, могло привести к тому, что на день окончания приема заявок не было зарегистрировано ни одной заявки.

Несоблюдением порядка извещения о проведении публичных торгов нарушены интересы банка (взыскателя по исполнительному производству), поэтому он является заинтересованным лицом, по иску которого данные публичные торги могут быть признаны недействительными как проведенные с нарушением порядка их проведения.

Кроме того, при оставлении залогодержателем имущества за собой сумма, составляющая разницу между дисконтированной стоимостью заложенного имущества и размером требований, обеспеченных залогом, подлежит уплате залогодержателем в пользу залогодателя (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

от 10.06.1997 № 632/97). Залогодержатель, оставляя имущество за собой, вынужден нести дополнительные расходы, и на него ложатся соответствующие риски последующего изменения рыночной цены на имущество, а также бремя собственника по содержанию этого имущества. Поэтому залогодержатель заинтересован в надлежащем проведении торгов, а его права и законные интересы нарушаются, если правила проведения торгов не соблюдаются и торги признаются несостоявшимися.

При указанных обстоятельствах оспариваемые судебные акты согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует решить вопросы, связанные с признанием публичных торгов недействительными, с учетом позиции Президиума, изложенной в настоящем постановлении, уточнить, какие торги, первые или повторные, оспариваются банком, а также оценить факт превышения цены выставленного на торги недвижимого имущества по сравнению с начальной продажной ценой на него, установленной арбитражным судом.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Московской области от 20.08.2010 по делу № А41-11850/10 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 28.12.2010 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Председательствующий

А.А. Иванов