



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 44/10

Москва

6 июля 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Исайчева В.Н.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Пугачев Авто» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Саратовской области от 06.05.2009 по делу № А57-24892/08, постановления Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.07.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 02.11.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Пугачев Авто» – Кузнецов А.В.;

от Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Саратовской области – Бидзиля Е.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Поповой Г.Г., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «ЭлПМаш» (далее – общество «ЭлПМаш», должник) обратилось с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Овощторг» (далее – общество «Овощторг», организатор торгов), обществу с ограниченной ответственностью «Пугачев Авто» (далее – общество «Пугачев Авто», победитель торгов), Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Саратовской области (далее – территориальное управление), специализированному государственному учреждению при Правительстве Российской Федерации «Российский фонд федерального имущества» в лице филиала в Саратовской области (далее – фонд федерального имущества) о признании недействительными торгов, состоявшихся 05.11.2008, по продаже нежилого одноэтажного здания склада общей площадью 973,8 кв. метра (далее – здание склада, спорное здание), расположенного по адресу: Саратовская обл., г. Пугачев, ул. Топорковская, д. 95, и сделки, заключенной по результатам торгов. Истец также просил применить последствия недействительности ничтожной сделки путем возврата указанного здания обществу «ЭлПМаш» в собственность, прекратить зарегистрированное за обществом «Пугачев Авто» право собственности на него и восстановить зарегистрированное за обществом «ЭлПМаш» право собственности на спорный объект.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Управление Федеральной службы судебных приставов по Саратовской

области, Пугачевское межрайонное подразделение службы судебных приставов по Саратовской области (далее – служба судебных приставов), Управление Федеральной регистрационной службы по Саратовской области.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 06.05.2009, с учетом дополнительного решения от 09.06.2009, исковые требования общества «ЭлПМаш» удовлетворены. Торги и заключенная по результатам торгов сделка признаны недействительными, применены последствия недействительности сделки: на общество «Пугачев Авто» возложена обязанность возвратить обществу «ЭлПМаш» спорное здание, на общество «Овощторг» возложена обязанность возвратить обществу «Пугачев Авто» денежные средства в размере 1 050 000 рублей, прекращено зарегистрированное за обществом «Пугачев Авто» право собственности на здание склада и восстановлено зарегистрированное за обществом «ЭлПМаш» право собственности на него.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.07.2009 указанное решение оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 02.11.2009 данные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора общество «Пугачев Авто» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении судами норм материального права, и принять по делу новый судебный акт.

В отзывах на заявление территориальное управление и общество «ЭлПМаш» просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Суды установили, что общество «Овощторг», действовавшее на основании государственного контракта от 07.04.2008 № 9/ГК, заключенного с фондом федерального имущества, соглашения к нему от 28.07.2008, заключенного с тем же фондом и территориальным управлением, и доверенности от 16.09.2008 № 554д, выданной территориальным управлением, организовало и провело 05.11.2008 торги по продаже здания склада, принадлежащего на праве собственности обществу «ЭлПМаш», арестованного и переданного на торги на основании постановления службы судебных приставов.

Информационное сообщение о проведении открытого аукциона по продаже спорного здания было опубликовано в номере 43 (925) от 3–9 октября 2008 года саратовской областной газеты «Совфакс».

Победителем торгов признано общество «Пугачев Авто», о результатах торгов 05.11.2008 составлен протокол № 4-3, имеющий согласно пункту 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации силу договора купли-продажи.

Общество «ЭлПМаш», полагая, что торги проведены с нарушением положений статей 447, 448 и 449 Гражданского кодекса Российской Федерации, обратилось в суд с настоящим иском.

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции пришел к выводу о нарушении порядка информирования о проведении торгов, установленного пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку упомянутое информационное сообщение не содержало информации о земельном участке, на котором расположено отчуждаемое здание склада. Суд счел, что указание в данном сообщении сведений о наличии права аренды на земельный участок под названным зданием не является соблюдением порядка проведения торгов.

На этом основании суд признал недействительными торги и сделку, заключенную по результатам торгов, и применил последствия недействительности ничтожной сделки, обязав победителя торгов

возвратить должнику спорное здание, а организатора торгов – возратить покупателю денежные средства в размере 1 050 000 рублей.

Суды апелляционной и кассационной инстанций согласились с выводами суда первой инстанции.

Президиум считает выводы судов о недействительности торгов и заключенной по их результатам сделки неправомерными по следующим основаниям.

Согласно пункту 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица.

В пункте 44 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что споры о признании торгов недействительными рассматриваются по правилам, установленным для признания недействительными оспоримых сделок.

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации 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.

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

Из текста информационного сообщения о проведении открытого аукциона следует, что продаже на торгах подлежало нежилое одноэтажное

здание общей площадью 973,8 кв. метра, расположенное по адресу: Саратовская обл., г. Пугачев, ул. Топорковская, д. 95.

Таким образом, реализованное с торгов имущество и место его расположения на земельном участке надлежащим образом индивидуализировано указанием на его почтовый адрес и иные обязательные сведения, включаемые в свидетельство о государственной регистрации права собственности и Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, следовательно, требования статьи 554 Гражданского кодекса Российской Федерации при продаже объекта недвижимости не нарушены.

На основании статей 35 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 552 Гражданского кодекса Российской Федерации покупателю одновременно с передачей права собственности на недвижимость передаются права на земельный участок, занятый этой недвижимостью и необходимый для ее использования.

Поскольку нарушение порядка проведения торгов в данном случае отсутствует, у судов не имелось оснований для удовлетворения иска о признании торгов и заключенной по их результатам сделки недействительными.

Помимо этого судами неправильно применены последствия недействительности сделки, так как в силу пункта 2 статьи 167 Гражданского кодекса Российской Федерации все полученное по сделке подлежит возврату ее сторонам. Однако в связи с отсутствием оснований для удовлетворения иска о признании сделки недействительной вопрос о применении ее последствий отпадает.

При названных обстоятельствах обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению арбитражными судами при рассмотрении аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Саратовской области от 06.05.2009 по делу № А57-24892/08, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.07.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 02.11.2009 по тому же делу отменить.

В удовлетворении иска общества с ограниченной ответственностью «ЭлПМаш» отказать.

Председательствующий

В.Н. Исайчев