



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 14850/11

Москва

28 февраля 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Козырь О.М., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление акционерного общества «Газпромбанк (Швейцария) Лтд» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 29.03.2011 по делу № А40-1197/11-92-11, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.05.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.08.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – акционерного общества «Газпромбанк (Швейцария) Лтд» (третьего лица) – Драгунов Д.И., Платонов М.П., Попов Т.Д.;

от общества с ограниченной ответственностью «Просто» (ответчика) – Машкович М.М., Сидорова Е.Л., Шугаев А.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Цветметинвестхолдинг» (ответчика) – Заболоцкис А.Н.;

от судебного пристава-исполнителя Межрайонного отдела судебных приставов по особым исполнительным производствам Управления Федеральной службы судебных приставов по Москве Петрова К.А. (третьего лица) – Жуков К.С., Малашенко А.М., Семенова Л.З.;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (третьего лица) – Коротаев А.А.;

от граждан Персткова А.Г., Перстковой Т.Е. (третьих лиц) – Очерет В.А.

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

Общество с ограниченной ответственностью «ФАРН-ТРЕЙД» (далее – общество «ФАРН-ТРЕЙД», общество, должник) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Просто» (далее – общество «Просто») и обществу с ограниченной ответственностью «Цветметинвестхолдинг» (далее – общество «Цветметинвестхолдинг») о признании недействительными торгов от 22.11.2010, проведенных в рамках исполнительного производства № 77/11/18511/13АС/2010СД, и протокола по результатам этих торгов от 22.11.2010 № 4/1.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Департамент земельных ресурсов города Москвы (далее – департамент), судебный пристав-исполнитель Межрайонного отдела судебных приставов

по особым исполнительным производствам Управления Федеральной службы судебных приставов по Москве Петров К.А., Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве, акционерное общество «Газпромбанк (Швейцария) Лтд» (далее – банк), граждане Перстков А.Г., Персткова Т.Е., Старовойтов А.А.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 29.03.2011 в удовлетворении иска отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.05.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 19.08.2011 оставил упомянутые судебные акты в силе.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций банк просит отменить указанные судебные акты, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, дело передать на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

По мнению банка (он является одним из взыскателей в исполнительном производстве), при организации публичных торгов были допущены нарушения, которые привели к отчуждению имущества должника в отсутствие надлежащего извещения о торгах потенциальных покупателей по очевидно заниженной цене и без необходимого согласия арендодателя.

В отзывах на заявление общества «Просто» и «Цветметинвестхолдинг», а также Федеральная служба судебных приставов просят оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве по вопросу о необходимости

пересмотра судебных актов не высказалось, оставив его на усмотрение суда, но представило пояснения по регистрационным записям в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:07:05003:087, расположенного по адресу: Москва, ул. Кастанаевская, вл. 68.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждено материалами дела, в рамках сводного исполнительного производства, возбужденного в отношении общества «ФАРН-ТРЕЙД», судебным приставом-исполнителем было выявлено единственное имущество должника – право аренды на 49 лет земельного участка площадью 12 000 кв. метров с кадастровым номером 77:07:05003:087, расположенного по адресу: Москва, ул. Кастанаевская, вл. 68 (далее – земельный участок).

Указанный земельный участок предоставлен должнику распоряжением правительства Москвы от 21.05.2004 № 971-РП с оформлением между обществом «ФАРН-ТРЕЙД» и департаментом договора долгосрочной аренды от 21.06.2005 № М-07-028925 (далее – договор аренды), зарегистрированного Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве 20.07.2005 № 77-77-14/007/2005-979.

Стоимость права долгосрочной аренды для общества составила 675 534 425 рублей и была им выплачена за исключением 27 462 142 рублей.

Департамент как арендодатель земельного участка уведомлен судебным приставом-исполнителем о предстоящих публичных торгах сообщением от 29.09.2010, полученным 04.10.2010.

Также в рамках подготовки публичных торгов судебный пристав-исполнитель поручил проведение оценки права долгосрочной аренды

земельного участка обществу с ограниченной ответственностью «Научно-производственный центр «Союзоценка». Согласно оценке названной организации, принятой судебным приставом-исполнителем постановлением от 15.10.2010, стоимость имущества составила 61 958 000 рублей с учетом налога на добавленную стоимость.

В соответствии с постановлением судебного пристава-исполнителя от 15.10.2010 имущество по данной начальной цене подлежало передаче Федеральному агентству по управлению государственным имуществом для реализации с публичных торгов.

В свою очередь, Росимущество поручением от 19.10.2010 № 19/1-9215 дало указание реализовать имущество уполномоченному продавцу – обществу «Цветметинвестхолдинг».

Получив 21.10.2010 имущество от судебного пристава-исполнителя по акту приема-передачи, продавец разместил информацию о предстоящих 22.11.2010 торгах в форме аукциона в спецвыпуске «Безопасность» газеты «Край родной» от 22.10.2010 № 19.

Содержание, время и место публикации информационного сообщения о предстоящих торгах были утверждены на заседании комиссии по их подготовке и проведению, состоявшемся 21.10.2010.

В торгах приняли участие два покупателя – общество с ограниченной ответственностью «Холдинг Стройпроект» и общество «Просто».

Согласно протоколу о результатах торгов от 22.11.2010 № 4/1, имеющему силу договора, победителем торгов признано общество «Просто», предложившее за право аренды земельного участка 62 558 000 рублей (с учетом налога на добавленную стоимость).

Оспаривая торги, должник, банк и департамент ссылались в том числе на нарушение правил их проведения, выразившееся в неполучении согласия арендодателя и ненадлежащем извещении о торгах.

Однако суды первой и апелляционной инстанций отвергли эти доводы, указав, что законодательство не содержит специальных требований к печатным изданиям, в которых следует размещать информацию о публичных торгах, а в самой информации имелись все необходимые сведения, предусмотренные пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс).

Суд кассационной инстанции в поддержку вывода судов нижестоящих инстанций о доступности потенциальным арендаторам информации о торгах дополнительно указал на то, что газета «Край родной» издается тиражом до десяти тысяч экземпляров, бесплатно распространяется в Москве и Московской области, частично реализуется через газетные киоски; ее спецвыпуски являются периодическим изданием; главные критерии при расчете тиража – актуальность содержания газеты, ее предполагаемая востребованность.

Согласие арендодателя на проведение торгов на право аренды земельного участка суды сочли ненужным. При этом они руководствовались положениями пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) и указаниями пункта 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» о возможности передачи прав и обязанностей по заключенным на срок более пяти лет договорам аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без согласия арендодателей.

Впоследствии Арбитражным судом города Москвы рассмотрено дело № А40-151883/10-153-1059 с участием тех же лиц о признании недействительными тех же торгов, протокола по результатам торгов и применении последствий их недействительности, инициированное в качестве истца банком, который, будучи взыскателем в исполнительном

производстве, имеет самостоятельный материальный интерес в надлежащей продаже имущества с публичных торгов за справедливую рыночную цену. Однако по упомянутому делу банку в удовлетворении требований отказано в том числе со ссылкой на преюдициальность фактических обстоятельств, установленных в настоящем деле, где банк привлечен судом к участию в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Между тем судами не учтено следующее.

Определяя необходимый минимум информации в извещениях о проведении предстоящих публичных торгов, статья 448 Гражданского кодекса не содержит специальных требований к порядку и способу опубликования и распространения таких извещений.

Однако соответствующие критерии выработаны в судебной практике и сформулированы, в частности, в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.12.2010 № 7781/10. Названное постановление содержит оговорку об общеобязательности изложенного в нем толкования правовых норм и размещено на сайте Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 22.01.2011, то есть до принятия судом первой инстанции решения по рассматриваемому делу.

Соблюдение принципа публичности открытых по составу участников торгов на право заключения договора аренды государственного имущества предполагает сообщение о них посредством публикации надлежащего извещения в периодических изданиях. При этом обнародование информации о таких торгах должно обеспечивать доступность соответствующих сведений потенциальным арендаторам, что подразумевает широкое распространение всего тиража издания, содержащего извещение, обычным способом.

Несоблюдение указанных правил нарушает права и законные интересы собственника имущества, должника и взыскателей в исполнительном производстве, заинтересованных в привлечении к торгам

как можно большего количества потенциальных арендаторов, что, в свою очередь, направлено на реализацию права аренды по наиболее высокой цене, выявленной в ходе сопоставления свободных конкурирующих заявок.

Выбор периодического издания должен определяться характером имущества, кругом объективно заинтересованных в нем лиц, тиражом и способом распространения периодического издания.

Газета «Край родной» этим требованиям не отвечает. Она не является ни широко распространенным, ни специализированным изданием, способным обеспечить массовое информирование потенциальных покупателей крупного и дорогого земельного участка, расположенного в престижном месте на западе Москвы, предназначенного для строительства многофункционального жилого комплекса.

Стандартный тираж газеты неизвестен, минимального порогового количества не имеет, число экземпляров спецвыпуска «Безопасность» от 22.10.2010, в котором размещалась информация о торгах, установить и проверить не представляется возможным.

Место (Москва и Московская область), способ распространения газеты (через распространителей, по заявкам, в киосках) и круг освещаемых тем не позволяют определить, на какую аудиторию читателей она рассчитана, где, кем, когда и кому фактически распространялась.

В соответствии со статьей 4, пунктом 2 статьи 7 Федерального закона от 29.12.1994 № 77-ФЗ «Об обязательном экземпляре документов» в целях комплектования полного национального библиотечно-информационного фонда документов, обеспечения доступа к информации обязательные экземпляры периодических печатных изданий представляются в день выхода в свет первой партии тиража в Российскую книжную палату.

Федеральные обязательные экземпляры периодических печатных изданий являются, по сути, контрольными.

В данном случае контрольный экземпляр спецвыпуска «Безопасность» газеты «Край родной» в Российскую книжную палату не поступал. Это обстоятельство подтверждено письмом указанной организации от 12.04.2011 № 431/11, которое приложено к надзорной жалобе, поскольку суд апелляционной инстанции отказался приобщить его к делу как неотносимое доказательство.

Следовательно, проверить даже сам факт обнародования информации о торгах не представляется возможным.

Участников торгов было всего двое, ни одна из известных на рынке жилищного строительства Москвы компаний в торгах не участвовала. Право аренды земельного участка в 2010 году было и оценено, и продано с торгов по цене многократно ниже стоимости его первичного приобретения должником в 2004 году.

Совокупность приведенных обстоятельств подтверждает, что извещение о предстоящих публичных торгах было сделано в порядке и способом, не соответствующим цели их проведения, заведомо не позволяющим обеспечить доступность сведений о будущих торгах лицам, потенциально заинтересованным в приобретении продаваемого с торгов имущества и способным приобрести его по реальной рыночной цене.

Кроме того, судами необоснованно отклонены доводы департамента и банка о продаже права аренды земельного участка без согласия арендодателя – города Москвы, которые, по существу, указывали на неправильное определение предмета торгов.

Требования к реализации имущества должника на торгах предусмотрены статьей 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве», в силу пункта 10 которой при передаче судебным приставом-исполнителем для реализации права долгосрочной аренды недвижимого имущества к его постановлению и акту приема-передачи помимо иных документов должны прилагаться копия договора аренды, а также копия документа, подтверждающего согласие

арендодателя на обращение взыскания на право долгосрочной аренды, либо документа, предоставляющего возможность передачи права долгосрочной аренды без согласия арендодателя.

В данном случае документы, свидетельствующие о согласии арендодателя, не прилагались, поскольку оно не было получено.

На основании пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более пяти лет арендатор имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока действия договора аренды земельного участка передать свои права и обязанности третьему лицу без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Пункт 2 статьи 615 Гражданского кодекса определяет передачу арендатором прав и обязанностей по договору аренды как перенаем, то есть замену арендатора как стороны в договоре.

Таким образом, исходя из каждого из указанных законоположений возможна в силу закона передача только совокупности предусмотренных договором прав и обязанностей арендатора земельного участка, но не права аренды, освобожденного от обязанностей, определенных договором.

Поскольку право аренды земельного участка возникает в результате заключения соответствующего договора, оно не может быть отчуждено вне этого договора, независимо от того, является ли такое отчуждение добровольным или принудительным, требует оно согласия или уведомления арендодателя.

Поэтому при реализации с публичных торгов такого имущества должника, как право аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок свыше пяти лет, следует руководствоваться по аналогии правилами о перенайме и исходить из того, что без согласия арендодателя при условии его уведомления можно продать с публичных торгов лишь принадлежащую

должнику по договору аренды совокупность прав и обязанностей арендатора.

Соответственно в надлежащем извещении о публичных торгах названным правом должны быть указаны не только характеристики земельного участка (кадастровый номер, адрес, площадь), но и договор, из которого это право возникло, цель предоставления права аренды, а также место, разумно необходимое время и порядок ознакомления потенциальных участников торгов с документами, определяющими в том числе обязанности арендатора, ограничения и обременения продаваемого права.

Приобщенная к делу копия текста извещения о торгах этим требованиям не отвечает.

Однако суды, необоснованно сославшись на пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса, не исследовали договор аренды земельного участка, заключенный между правительством Москвы и обществом «ФАРН-ТРЕЙД», в связи с чем не проверили и не определили, какие у общества имеются договорные обязанности как у арендатора и застройщика и могло ли отдельно продаваться с торгов его право аренды.

Суды не придали правового значения вопросам о продаже с торгов права аренды на больший срок, нежели оставался по договору; о наличии и судьбе задолженности общества «ФАРН-ТРЕЙД» перед арендодателем за право аренды в размере 27 462 142 рублей.

Также суды не учли, что договор аренды предусматривает предоставление спорного земельного участка в целях строительства и эксплуатации многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой и встроенным тепловым пунктом общей площадью 70 660 кв. метров, а также возможность корректировки целевого использования распорядительными актами города Москвы.

Актом разрешенного использования земельного участка от 23.11.2006 № А-2687/01 утверждены этажность, общая высота

комплекса, соотношение его жилой и нежилой частей и ряд иных характеристик с учетом градостроительного плана развития территории Западного административного округа Москвы, схем градостроительного зонирования, проекта планировки кварталов района Фили-Давыдково.

Имеются в материалах дела и сведения о наличии на земельном участке котлована и частичном выполнении этапа работ «стена в грунте».

При этом ни один документ, связанный с назначением, проведением и оформлением результатов публичных торгов, не содержит упоминания о договоре аренды, из которого проданное право возникло и в рамках которого оно существует, об условиях этого договора, о соотношении отчуждаемого права и обязанностей, содержании этих обязанностей, наличии каких-либо результатов строительных работ на земельном участке.

Акт приема-передачи от 30.11.2011 по результатам публичных торгов оформлен не на передачу прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, а на передачу права его аренды в качестве недвижимого имущества, которым оно не является.

Таким образом, в рассматриваемом случае несоблюдение правил проведения торгов выразилось не только в отсутствии надлежащим образом обнародованного извещения о торгах, но и в неправильном определении предмета подлежащего реализации и проданного с торгов имущества, в несоблюдении требований гражданского и земельного законодательства, связанных с арендой земельных участков и их целевым использованием.

Существенное искажение характеристик предмета публичных торгов, формирующее у их потенциальных участников неправильное представление о продаваемом имуществе, даже при надлежащем обнародовании иной информации о торгах является самостоятельным основанием для признания торгов недействительными.

При этих условиях оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, что согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для их отмены.

Поскольку спор по существу заявленных требований рассмотрен судами без учета норм права, применимых к отношениям сторон, и оценки юридически значимых фактических обстоятельств, дело подлежит направлению в суд первой инстанции на новое рассмотрение.

При новом рассмотрении дела суду следует иметь в виду, что недействительность публичных торгов влечет сохранение наложенного в рамках исполнительного производства ареста имущества и его возврат продавцу для повторной продажи с публичных торгов в целях исполнения исполнительных документов без изъятия у взыскателей уже полученных ими денежных средств (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 09.12.2010 № 4412/10).

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам 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 города Москвы от 29.03.2011 по делу № А40-1197/11-92-11, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 19.05.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.08.2011 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий

А.А. Иванов