



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 16311/11

Москва

5 апреля 2012 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., Бациева В.В., Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Комсомолка» о пересмотре в порядке надзора постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 05.10.2011 по делу № А40-7557/11-152-86 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Комсомолка» (истца) – Губина А.А, Любимченко В.А., Поройков Е.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Магистраль Директ» (ответчика) – Мельницкий С.Г., Сивицкая А.П.;

от общества с ограниченной ответственностью «ДИ САНЛИ» (ответчика) – Станкевич А.В.

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

Общество с ограниченной ответственностью «Комсомолка» (далее – общество «Комсомолка») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к обществу с ограниченной ответственностью «ДИ САНЛИ» (далее – общество «ДИ САНЛИ») и обществу с ограниченной ответственностью «Магистраль Директ» (далее – общество «Магистраль Директ») о признании недействительными торгов по продаже арестованного имущества, состоявшихся 27.12.2010, и протоколов о результатах торгов по продаже арестованного имущества от 27.12.2010 № 5/1 – 5/12, а также о применении последствий недействительности сделок в виде возврата сторон в первоначальное положение.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Замоскворецкий районный отдел судебных приставов Управления Федеральной службы судебных приставов по городу Москве.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 06.04.2011 исковые требования удовлетворены.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2011 решение суда первой инстанции отменено, в иске отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 05.10.2011 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права при рассмотрении спора, связанного с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства.

В отзывах на заявление общества «ДИ САНЛИ» и «Магистраль Директ» просят оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене, решение суда первой инстанции – оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как установлено судами, 27.12.2010 специализированной организацией – обществом «ДИ САНЛИ» (организатором торгов) – проведены торги по продаже арестованного недвижимого имущества, принадлежащего обществу «Комсомолка» (всего 12 объектов недвижимости), расположенных по адресу: Москва, Комсомольская пл., д. 3, 3А, выставленных на продажу по 12 лотам.

Имущество реализовано на торгах обществом «ДИ САНЛИ» на основании поручения, выданного Федеральным агентством по управлению государственным имуществом 18.11.2010 № 19/1-10162 (далее – поручение Росимущества от 18.11.2010). Победителем торгов по всем 12 лотам стало общество «Магистраль Директ», с которым организатор торгов 27.12.2010 подписал протоколы о результатах торгов по продаже арестованного имущества.

Общество «Комсомолка», полагая, что торги по продаже принадлежащего ему имущества проведены с нарушением закона, а также его прав и интересов ввиду несоблюдения порядка извещения о проведении публичных торгов, обратилось в суд с настоящим иском.

В обоснование иска общество «Комсомолка» указало на несоблюдение требований закона о размещении информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования и печатных средствах массовой информации не менее чем за 30 дней до их проведения, что предусмотрено пунктом 1 статьи 87 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве, Закон), а также пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс). По мнению истца, информация в сети Интернет не была размещена в предусмотренные законом сроки, а извещение о торгах, опубликованное в печатном издании – независимой общественно-политической газете «Край родной» 26.12.2010 № 27, является ненадлежащим, поскольку не обеспечивает доступность информации потенциальным покупателям, заинтересованным в приобретении реализуемого имущества.

Общество «Комсомолка» полагает, что направленность издания «Край родной» не связана с целью продажи объектов недвижимости, так как оно является независимым общественно-политическим изданием, в котором публикуются материалы по актуальным проблемам внутриполитической жизни страны и Московского региона, по вопросам международной жизни, внешней политике Российской Федерации, и в связи с этим распространяется среди политических партий и в государственных органах, в свободную продажу поступают лишь 200 экземпляров.

Более того, в размещенном в этой газете извещении не содержится существенных сведений об объектах, подлежащих реализации, в том числе

о площади всех 12 зданий, выставяемых на торги, их назначении. Отсутствие сведений о предмете торгов (пункт 2 статьи 448 Гражданского кодекса) не позволяет реально сформировать желание у потенциальных покупателей приобрести предмет торгов и оценить возможность своего участия в торгах, значительно снижает в связи с этим число их участников.

Данное обстоятельство, по мнению истца, явилось следствием того, что при передаче недвижимого имущества для реализации организатору торгов не были переданы, как это предусмотрено законом, правоустанавливающие документы на объекты недвижимости и иные документы, характеризующие их.

Общество «Комсомолка» в обоснование иска также указало на то, что организатором торгов информация о торгах в сети Интернет была размещена с нарушением установленного срока.

Суд первой инстанции, проверив доводы истца, удовлетворил иск, поскольку пришел к выводу о том, что размещение информации о публичных торгах как в газете «Край родной», так и в сети Интернет является ненадлежащим информированием.

Суд при этом учел, что представленная организатором торгов (обществом «ДИ САНЛИ») распечатка с интернет-сайта www.disanli.com/imushestvo.html о проведении торгов датирована 07.12.2010, то есть за 12 дней до даты окончания приема заявок и за 20 дней до даты проведения торгов, что подтверждает нарушение срока.

Суд также признал несоблюдение организатором торгов порядка реализации арестованного имущества, установленного для него поручением Росимущества от 18.11.2010, существенным нарушением порядка проведения торгов.

Суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции, отменил его решение и отказал в иске.

Оценив представленную в суд апелляционной инстанции судебным приставом-исполнителем в качестве нового доказательства по делу

аналогичную распечатку от 26.11.2010 упомянутой страницы интернет-сайта, суд признал, что информация о торгах размещена в сети Интернет в срок, установленный законом.

Отклоняя довод истца о ненадлежащем размещении информации о торгах в газете «Край родной», суд апелляционной инстанции указал, что поскольку законодательство не содержит специальных требований к печатным изданиям, с помощью которых распространяются такие сведения, доводы общества «Комсомолка» о малочисленности тиража, географии распространения газеты, ее целевой читательской аудитории не основаны на законе.

Суд апелляционной инстанции также оценил информацию, размещенную в газете «Край родной», и пришел к выводу, что она по своему содержанию соответствует закону – пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса. Суд не признал обстоятельства отсутствия у организатора торгов всех необходимых для реализации имущества правоустанавливающих документов на объекты недвижимости, а также документов, характеризующих их данные, и документов о правах на земельный участок под этими объектами связанными с правилами проведения торгов и основанием для признания торгов недействительными.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы суда апелляционной инстанции.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций не учли следующего.

Согласно пункту 2 статьи 448 Гражданского кодекса, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть сделано организатором не менее чем за тридцать дней до их проведения; извещение должно содержать во всяком случае 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 реализуемого имущества.

Статьей 87 Закона об исполнительном производстве (в редакции Федерального закона от 30.12.2008 № 306-ФЗ) предусмотрены требования к порядку реализации имущества должника, на специализированные организации, привлекаемые в этих целях, возлагается обязанность в десятидневный срок с момента получения имущества должника по акту приема-передачи разместить информацию о реализуемом имуществе в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования, а об имуществе, реализуемом на торгах, – также в печатных средствах массовой информации.

С учетом этих положений Закона суды при проверке соблюдения порядка реализации арестованного имущества должника должны исследовать обстоятельства соблюдения его требований о размещении информации о торгах в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования и в печатных средствах массовой информации.

В информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики рассмотрения споров, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» (далее – информационное письмо) в целях единообразия толкования и практики применения норм права о проведении публичных торгов были даны соответствующие разъяснения, нашедшие свое применение в постановлениях по конкретным делам.

Согласно пункту 2 информационного письма нарушение порядка извещения о проведении публичных торгов затрагивает интересы должника, так как может оказать существенное влияние на результат торгов, поэтому является основанием для признания торгов недействительными.

Правовая позиция по вопросу о том, является ли извещение о торгах, размещенное в печатных средствах массовой информации, надлежащим, была уже определена постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.06.2007 № 641/07: арбитражный суд в каждом конкретном случае проверяет этот вопрос с учетом тиража, целевой аудитории, территории и способа распространения средства массовой информации и других обстоятельств, обеспечивающих доступность участия в торгах потенциальных покупателей, заинтересованных в приобретении реализуемого имущества, и массовость торгов.

Поскольку истец в обоснование иска указывал на небольшой тираж газеты «Край родной», политическую направленность читательской аудитории, суды должны были дать этим обстоятельствам соответствующую оценку на предмет обеспечения размещенной информацией доступности участия в торгах потенциальных покупателей.

Вывод суда апелляционной инстанции, заключающийся в том, что так как в законе отсутствуют требования к печатным изданиям, с помощью которых должна распространяться информация о торгах, приведенные обществом «Комсомолка» доводы не подлежат оценке, нарушает единообразие практики применения арбитражными судами норм права по таким спорам.

Более того, суд апелляционной инстанции, отклоняя доводы истца и не опровергая достоверность этих обстоятельств, в том числе политическую направленность газеты, небольшой тираж, отсутствие доказательств ее распространения в свободной продаже, не указал каких-либо критериев, в силу которых размещение информации в данном печатном издании можно признать надлежащим.

Оценка несоответствия газеты «Край родной» требованиям закона, направленным на обеспечение принципа публичности проводимых торгов по реализации арестованного имущества и доступности сведений о

предстоящих торгах потенциальным покупателям была дана также Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 28.02.2012 № 14850/11, в котором указано, что эта газета не является ни широко распространенным, ни специализированным изданием, способным обеспечить массовое информирование потенциальных покупателей дорогостоящего имущества, расположенного в престижном районе Москвы.

Кроме того, пунктом 3 информационного письма определено, что отсутствие в извещении о торгах сведений, предусмотренных пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса, является нарушением порядка проведения торгов и основанием для признания их недействительными.

Как усматривается из публикации о торгах, по 12 объектам недвижимости, кроме указания о том, что они являются зданиями, и цены по каждому зданию, иных характеризующих их сведений не сообщается; в извещении отсутствуют сведения о площади каждого объекта, их назначении, сведения о правах на земельные участки, находящиеся под ними.

Поскольку размещение информации преследует цель привлечения более широкого круга потенциальных покупателей, желающих приобрести реализуемые объекты недвижимости с публичных торгов, суды при проверке полноты сведений о них, должны были также принять во внимание положения статьи 554 Гражданского кодекса об определении предмета в договоре продажи недвижимости. Данная норма предусматривает, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны сведения, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

Так как судебным приставом-исполнителем организатору торгов не были переданы все необходимые для реализации имущества должника

документы (правоустанавливающие документы, иные документы, характеризующие объект недвижимости, копии документов, подтверждающие право на земельный участок), как этого требует статья 87 Закона об исполнительном производстве, их отсутствие подтверждает факт размещения неполной информации о предмете торгов. Это обстоятельство ввиду неопределенности характеристик продаваемых объектов лишает покупателей возможности сформировать полное представление о данных объектах, что влияет на желание покупателей участвовать в проводимых торгах.

Законом, в том числе статьей 87 Закона об исполнительном производстве, допускается размещение информации о реализации имущества с публичных торгов в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования. Специализированная организация наряду с размещением информации о торгах в публичном издании, обязана также разместить ее на сайте в сети Интернет.

Суд апелляционной инстанции при обосновании своего вывода о соблюдении организатором торгов указанного требования закона сослался на представленную судебным приставом-исполнителем распечатку с сайта общества «ДИ САНЛИ», датированную 26.11.2010.

Однако самим организатором торгов, на которого законом возложена обязанность разместить информацию в сети Интернет, неопровержимых доказательств исполнения им этой обязанности не представлено.

Согласно ответу на запрос, направленный им провайдеру, с которым был заключен договор о предоставлении прав доступа к веб-системе и регистрации доменов, ранее размещенная на сайте общества «ДИ САНЛИ» информация о торгах не сохранилась, восстановить ее невозможно.

Между тем статьей 103 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате, предусмотрено, что одним из видов обеспечения доказательств является допрос нотариусом свидетелей, осмотр письменных и вещественных доказательств, назначение экспертизы.

Таких доказательств суду организатором торгов также представлено не было.

Кроме того, согласно пункту 3 статьи 75 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации документы, полученные посредством факсимильной, электронной или иной связи, в том числе с использованием сети Интернет, а также документы, подписанные электронно-цифровой подписью или иным аналогом собственноручной подписи, допускаются в качестве письменных доказательств в случаях и в порядке, которые установлены Кодексом, другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами или договором либо определены в пределах своих полномочий Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации.

Поскольку ответчики не обосновали в соответствии с названной нормой возможность предоставления распечатки с интернет-сайта в качестве письменного доказательства, у судов не имелось оснований признавать их допустимыми доказательствами, подтверждающими обстоятельства по делу.

Как следует из распечаток, дата размещения информации на сайте организатора торгов в них не значится, в связи с чем и по этой причине упомянутые документы не имеют доказательственной силы в целях установления данного обстоятельства.

Учитывая, что информация о торгах, размещенная в газете «Край родной», аналогична по содержанию тексту, содержащемуся в представленных суду распечатках с интернет-сайта (26.11.2010, 07.12.2010), в последних также в нарушение пункта 2 статьи 448, статьи 554 Гражданского кодекса не содержится условий о предмете – объектах продажи.

Принимая во внимание, что предусмотренное статьей 87 Закона об исполнительном производстве требование об обязательном размещении информации о реализации имущества с публичных торгов в сети Интернет,

должно также обеспечивать привлечение более широкого круга потенциальных покупателей для участия в предстоящих торгах, размещенная таким образом информация должна сохраняться на сайте организатора торгов с даты ее размещения и до окончания приема заявок его участников. В противном случае, с учетом особенностей сети Интернет, возможности оперативного устранения или изменения информации на сайте, назначение указанной нормы закона нивелируется. Доказательств, подтверждающих нахождение этой информации на сайте организатора торгов весь необходимый период, то есть до окончания срока приема заявок (до 22.12.2010), в деле не имеется.

В силу изложенного у суда апелляционной инстанции, в том числе с учетом установленных законом пределов рассмотрения дела в суде данной инстанции, не имелось не только процессуальных оснований принимать новые документы, в том числе у лица, не являющегося владельцем сайта, но и основывать свои выводы на недопустимом доказательстве только лишь в связи с наличием на распечатке даты, соответствующей предполагаемой дате размещения информации.

Таким образом, выводы судов апелляционной и кассационной инстанции об отсутствии нарушения порядка проведения торгов по реализации имущества, принадлежащего обществу «Комсомолка», являются необоснованными, не соответствующими нормам материального права и установленным по делу фактическим обстоятельствам.

Поскольку организатором торгов не исполнены надлежащим образом требования закона о размещении информации о проведении торгов в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования и печатных средствах массовой информации, это могло повлиять на уменьшение возможности участия в торгах широкого круга реальных покупателей, формирование цены продажи арестованного имущества.

Так как нарушения, на которые ссылался истец, являются существенными, влияющими на результат торгов, суд первой инстанции обоснованно признал торги недействительными в соответствии со статьей 449 Гражданского кодекса.

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

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 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 31.05.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 05.10.2011 по делу № А40-7557/11-152-86 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 06.04.2011 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов