



ВТОРОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
610007, г. Киров, ул. Хлыновская, 3, <http://2aas.arbitr.ru>

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
арбитражного суда апелляционной инстанции

г. Киров

16 октября 2015 года

Дело № А31-10485/2014

Резолютивная часть постановления объявлена 08 октября 2015 года.

Полный текст постановления изготовлен 16 октября 2015 года.

Второй арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Поляковой С.Г.

судей Малых Е.Г., Тетервака А.В.

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Шмыриной А.М.,

при участии в судебном заседании представителей сторон –

от истца – директора Хомазюка Н.В., по доверенности Смертина А.С., по устному ходатайству Шабалина С.Н.,

от ответчика – по доверенности Майорова А.О.,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу истца общества с ограниченной ответственностью «Шарьинская вода»

на решение Арбитражного суда Костромской области от 15.05.2015 по делу № А31-10485/2014, принятое судом в составе судьи Хубеева А.Ф.

по иску общества с ограниченной ответственностью «Шарьинская вода» (ИНН: 4407007110, ОГРН: 1054460363088)

к обществу с ограниченной ответственностью «ПРО «СЭЙЛ» (ИНН: 4401113400, ОГРН: 1114401000383), индивидуальному предпринимателю Барановской Татьяне Евгеньевне (ОГРНИП: 305770002951953)

о признании публичных торгов недействительными, применении последствий недействительности,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Шарьинская вода» (далее – истец, ООО «Шарьинская вода») обратилось в Арбитражный суд Костромской области к обществу с ограниченной ответственностью «ПРО «СЭЙЛ» (далее – ответчик, ООО «ПРО «СЭЙЛ»), индивидуальному предпринимателю Барановской Татьяне Евгеньевне (далее – ответчик, ИП Барановская Т.Е.) с

иском (с учетом уточнения) о признании недействительными торгов, проведенных 04.10.2014

специализированной организацией ООО «ПРО СЭЙЛ», по результатам которых подписан протокол № 02/1 от 04.10.2014 заседания комиссии об определении победителя торгов по продаже арестованного имущества сооружения артезианской скважины, расположенной по адресу: Костромская область, г. Шарья, ул. Адмирала Виноградова, д.28; применить последствия недействительности торгов - недействительность договора купли-продажи арестованного имущества - сооружения артезианской скважины, расположенной по адресу: Костромская область, г. Шарья, ул. Адмирала Виноградова, д. 28, площадью 200 кв.м., кадастровый номер 44:31:020701:247, за 919 000 руб., заключенного с ИП Барановской Т.Е. и вернуть истцу имущество, полученное по сделке.

Правовым основанием заявленных требований истец указал статьи 447, 448, 449 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Решением Арбитражного суда Костромской области от 15.05.2015 в удовлетворении иска отказано.

Не согласившись с принятым решением, истец ООО «Шарьинская вода» обратился во Второй арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции отменить, принять по делу новый судебный акт об удовлетворении исковых требований.

В обоснование апелляционной жалобы истец указал, что при вынесении решения арбитражный суд не принял существенные доводы и доказательства ООО «Шарьинская вода», которые указывают на явные нарушения закона при подготовке и проведении торгов, что повлияло на результат торгов. В результате нарушения ответчиком ООО «ПРО «СЭЙЛ» пункта 2 статьи 448 ГК РФ была незаконно продана скважина. По имеющимся и переданным на торги документам невозможно идентифицировать, какая из трех скважин продана на торгах. Торги состоялись спустя два месяца со дня получения организатором торгов имущества. Размещенная информация в газете «Северная правда» не позволила большинству потенциальных покупателей своевременно получить информацию о проводимых торгах. Правоустанавливающие документы на продаваемое имущество в Службу судебных приставов, ООО «ПРО «СЭЙЛ», Росимуществу не передавались. Истец не имел задолженности по сводному исполнительному производству на момент проведения торгов – 04.10.2014. Суд не исследовал представленные платежные документы. Кроме того, указал, что арест имущества истца был неравнозначен задолженности и оценке имущества. Ответчиком нарушена процедура составления протокола заседания комиссии об определении победителя торгов от 04.10.2014 и договора о задатке от 26.09.2014 № 77/14.

В дополнении к апелляционной жалобе указал на то, что передача имущества на торги состоялась в период действия обеспечительных мер, принятых судом, а также вопреки действующему определению арбитражного суда о приостановлении исполнительного производства.

Ответчики ООО «ПРО «СЭЙЛ», ИП Барановская Т.Е. в отзывах на апелляционную жалобу просят обжалуемое решение оставить без изменения.

Законность решения Арбитражного суда Костромской области от 15.05.2015 проверена Вторым арбитражным апелляционным судом в порядке,

установленном статьями 258, 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исходя из доводов апелляционной жалобы и материалов дела, ответчик ООО «ПРО СЭЙЛ» при заключении договора действовал по поручению ТУ Росимущества, у которого возникли права и обязанности по оспариваемой сделке.

Согласно пункту 1 Положения о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 432, Федеральное агентство по управлению государственным имуществом (Росимущество) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по управлению федеральным имуществом (за исключением случаев, когда указанные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации осуществляют иные федеральные органы исполнительной власти), функции по организации продажи приватизируемого федерального имущества, реализации имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, функции по реализации конфискованного, движимого бесхозного, изъятого и иного имущества, обращенного в собственность государства в соответствии с законодательством Российской Федерации, функции по оказанию государственных услуг и правоприменительные функции в сфере имущественных и земельных отношений.

Продавец недвижимого имущества - ТУ Росимущества, права и обязанности которого непосредственно связаны с признанием оспариваемых торгов недействительными, не был привлечен к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

В силу изложенного апелляционный суд пришел к выводу о необходимости привлечения к участию в деле указанного в апелляционной жалобе заинтересованного лица.

В силу пункта 4 части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации безусловным основанием для отмены решения арбитражного суда первой инстанции является принятие судом решения о правах и об обязанностях лиц, не привлеченных к участию в деле.

В соответствии с частью 1 статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству стороны или по инициативе суда.

Определением Второго арбитражного апелляционного суда от 01 сентября 2015 года суд второй инстанции перешел к рассмотрению настоящего дела по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом РФ для суда первой инстанции. К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Территориальное управление Росимущества в Костромской области.

В отзыве по делу и апелляционной жалобе третье лицо ТУ Росимущества в Костромской области также указало на законность проведения торгов, просило в удовлетворении апелляционной жалобы отказать.

В уточненном исковом заявлении общество просило признать недействительными торги, договор, обязать ответчика возвратить полученное по сделке имущество ТУ Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Костромской области.

В судебном заседании представители сторон поддержали свои правовые позиции по делу.

Материалами дела подтверждаются следующие фактические обстоятельства.

Истец ООО «Шарьинская вода» являлся должником по сводному исполнительному производству № 25633/12/27/44/СД.

Постановлением судебного пристава-исполнителя от 19.08.2013 установлено, что должнику принадлежит имущество, в частности, – сооружение, площадь 200 кв.м., расположенное по адресу Костромская обл., г.Шарья, ул.Адм.Виноградова, д.28, кадастровый номер № 44-44-09/023/2005-172; сооружение, артезианская скважина, площадь 200 кв.м., расположенное по адресу Костромская обл., г.Шарья, ул.Адм.Виноградова, д.28, кадастровый номер № 44-44-09/023/2005-173; сооружение, артезианская скважина, площадь 115 кв.м., расположенное по адресу Костромская обл., г.Шарья, ул.Адм.Виноградова, д.28, кадастровый номер № 44-44-09/023/2005-174. В отношении перечисленного имущества произведен арест в пределах суммы задолженности.

Также актом описи и ареста имущества от 22.08.2013 судебным приставом-исполнителем описи и аресту подвергнуто имущество - сооружение, площадь 200 кв.м., расположенное по адресу Костромская обл., г.Шарья, ул.Адм.Виноградова, д.28, кадастровый номер № 44-44-09/023/2005-172.

В рамках возбужденного в отношении ООО «Шарьинская вода» сводного исполнительного производства № 25633/12/27/44/СД судебным приставом-исполнителем обращено взыскание на имущество, в том числе и на сооружение артезианской скважины, расположенное по адресу: Костромская область, г. Шарья, ул. Адм. Виноградова, д. 28.

25.11.2013 постановлением судебного пристава-исполнителя ООО «Эксперт-Оценка-Кострома» поручено проведение оценки арестованного имущества для определения его рыночной стоимости.

Согласно отчету об оценке от 02.12.2013 № 1354/13 рыночная стоимость объекта сооружения артезианской скважины составила 1 340 000 руб.

16.12.2013 судебным приставом-исполнителем вынесено постановление об оценке вещи, согласно которому стоимость сооружения артезианской скважины принята в сумме 1 340 000 руб.

Не согласившись с принятой судебным приставом-исполнителем оценкой рыночной стоимости сооружения артезианской скважины по причине ее необоснованного завышения, ООО «Шарьинская вода» обжаловало постановление от 16.12.2013 в арбитражный суд.

В рамках арбитражного дела № А31-14437/2013 определением арбитражного суда от 22.01.2014 были приняты обеспечительные меры – запрещена продажа сооружения артезианской скважины площадью 200 кв.м.,

расположенного по адресу Костромская обл., г.Шарья, ул.Адмирала Виноградова, д.28, кадастровый номер 44-44-09/023/2005-172 до вступления в законную силу судебного акта по данному делу.

Определением Арбитражного суда Костромской области от 27.02.2014 по делу № А31-14437/2013 приостановлено исполнительное производство в части совершения судебным приставом-исполнителем действий по реализации имущества должника по сводному исполнительному производству № 25633/12/27/44/СД - сооружения артезианской скважины площадь 200 кв.м., расположенного по адресу Костромская обл., г.Шарья, ул.Адмирала Виноградова, д.28, кадастровый номер 44-44-09/023/2005-172 до вступления судебного акта по настоящему делу в законную силу.

Решением Арбитражного суда Костромской области от 11.03.2014 по делу № А31-14437/2013, оставленным без изменения постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 02.07.2014, постановление судебного пристава – исполнителя об оценке вещи или имущественного права от 16.12.2013 № 107927/13/27/44 в части принятия отчета от 02.12.2013 № 1354/13 признано недействительным.

В связи с внесением ООО «Эксперт-Оценка-Кострома» 06.03.2014 изменений в отчет об оценке от 02.12.2013 № 1354/13, в части установления новой рыночной стоимости объекта сооружения артезианской скважины в размере 777 119 руб., судебным приставом-исполнителем 21.03.2014 вынесено постановление об оценке вещи или имущественного права, которым названный отчет принят.

21.03.2014 судебным приставом-исполнителем вынесено постановление о передаче арестованного имущества сооружение артезианской скважины на торги, однако в этот же день указанное постановление судебным приставом-исполнителем отозвано до вступления в законную силу судебного акта по делу №А31-14337/2013.

Постановлением судебного пристава-исполнителя от 14.07.2014 сводное исполнительное производство в отношении должника ООО «Шарьинская вода» возобновлено.

15.07.2014 имущество- сооружение артезианской скважины, расположенное по адресу Костромская обл., г.Шарья, ул.Адмирала Виноградова, д.28 - передано в Росимущество на реализацию на открытых торгах, проводимых в форме аукциона.

Поручением № 41/14-т от 28.07.2014 ТУ Росимущества в Костромской области в соответствии с госконтрактом № 3 от 26.05.2014 поручило ООО «ПРО СЭЙЛ» принять арестованное имущество и осуществить необходимые действия по реализации сооружения артезианской скважины, расположенного по адресу Костромская обл., г.Шарья, ул.Адмирала Виноградова, д.28.

В газете «Северная правда» от 27.08.- 02.09.2014 опубликовано извещение о продаже специализированной организацией ООО «ПРО СЭЙЛ» арестованного имущества - сооружения артезианской скважины, расположенного по адресу Костромская обл., г.Шарья, ул.Адмирала Виноградова, д.28.

04.10.2014 состоялись торги, по результатам которых в соответствии с протоколом № 02/1 определен победитель – ИП Барановская Т.Е.

20.10.2014 между ООО «ПРО СЭЙЛ» (организатор торгов) и ИП Барановской Т.Е. (покупатель) заключен договор реализации арестованного

имущества с торгов № 18/14, по условиям которого организатор торгов обязуется принять оплату, а покупатель обязуется уплатить денежную сумму в размере 919 000 руб. и принять имущество – сооружение артезианской скважины, расположенной по адресу Костромская обл., г.Шарья, ул.Адмирала Виноградова, д.28, кад.№ объекта 44:31:020701:247.

Дополнительным соглашением от 21.10.2014 стороны согласовали пункт 2.2 договора, указав характеристики реализуемого имущества дополнительно расположение на земельном участке кад.№ 4431020712:13, площадь 4400 кв.м., назначение для размещения производства.

Договор исполнен сторонами.

Истец, не согласившись с проведенными торгами, обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Исследовав материалы дела, доводы апелляционной жалобы, отзывать на жалобу, заслушав объяснения представителей сторон, арбитражный суд апелляционной инстанции пришел к следующим выводам.

В соответствии со статьей 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги.

Согласно пункту 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 22.12.2005 № 101 «Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства» разъяснено, что должник и взыскатель признаются лицами, интересы которых затрагиваются при нарушении порядка извещения о проведении публичных торгов.

В соответствии с пунктом 3 Информационного письма отсутствие в извещении о торгах сведений, предусмотренных пунктом 2 статьи 448 ГК РФ, является нарушением порядка проведения торгов и основанием для признания торгов недействительными по иску заинтересованного лица.

В силу пункта 2 статьи 448 ГК РФ 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.

Как установлено в ходе судебного рассмотрения, должнику ООО «Шарьинская вода» на праве собственности принадлежат три сооружения – скважины, расположенные по адресу Костромская обл., г.Шарья, ул. Адм. Виноградова, д.28, с кадастровыми номерами 44-44-09/023/2005-172, 44-44-09/023/2005-173, 44-44-09/023/2005-174, что подтверждено сведениями из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах истца на имеющиеся у него объекты недвижимого имущества.

Материалами исполнительного производства, в частности, согласно постановления судебного пристава-исполнителя от 19.08.2013, а также согласно выписки из ЕГРП, подтверждено, что в ходе исполнительного производства накладывался арест на все три скважины, принадлежащие должнику.

При оценке исследованных документов (в частности, постановления судебного пристава-исполнителя от 21.03.2014, от 15.07.2014, поручения № 41/14-т на реализацию от 28.07.2014 в адрес ООО «ПРО СЭЙЛ») судом второй инстанции установлено, что при передаче арестованного имущества на торги не конкретизировано передаваемое на реализацию имущество, в частности, отсутствует указание на кадастровый номер сооружения, его площадь, расположение на земельном участке.

При этом текст указанных постановлений судебного пристава-исполнителя содержит указание на кадастровый номер скважины 44-44-09/023/2005-171. На такой же номер ссылался судебный пристав – исполнитель в отзыве на иск.

Отчет об оценке имущества должника от 2014 г. также не содержит указания на кадастровый номер объекта, который являлся предметом оценки.

Кроме того, в размещенном специализированной организацией извещении о торгах в средстве массовой информации отсутствует указание на характеризующие признаки предмета торгов. Объявление содержит указание на наименование объекта и его адрес, но отсутствует информация о кадастровом номере скважины и сведениях о земельном участке, на котором она расположена.

Одновременно апелляционный суд учитывает и то, что при реализации спорного имущества как в документах о передаче объекта на реализацию, так и в извещении отсутствует информация о земельном участке, на котором расположено сооружение, его собственнике.

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда от 05.04.2012 № 16311/11 разъяснено, что «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 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».

Таким образом, исходя из того, что кадастровый номер сооружения дает возможность получить конкретные сведения из государственного реестра недвижимости об уникальных характеристиках реализуемого объекта, позволяющие определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, а сведения о площади объекта также относятся к характеристикам, индивидуализирующим данный объект торгов и позволяющим потенциальным покупателям соотнести продажную стоимость с предметом купли-продажи, суд апелляционной инстанции считает, что отсутствие в извещении сведений о кадастровом номере объекта при наличии в собственности должника других аналогичных объектов по такому же адресу, а также о его площади, расположении на земельном участке, свидетельствует об отсутствии индивидуализирующих признаков сооружения.

Исходя из того, что неполная информация о предмете торгов не обеспечивает конкуренцию покупателей и уменьшает возможность их участия в

торгах; недостаточность сведений в извещении о предмете торгов лишает потенциальных покупателей возможности принять участие в торгах, что, в свою очередь, влияет на формирование цены реализации имущества и непосредственно затрагивает интересы должника, указанное истцом нарушение является существенно влияющим на результаты торгов.

Отсутствие надлежащей характеристики продаваемого объекта, его неопределенность при наличии у должника других аналогичных объектов лишает покупателей возможности сформировать полное представление о реализуемом имуществе.

Кроме того, указанные обстоятельства вводят в заблуждение потенциальных претендентов на участие в торгах, так как претенденты не обладают информацией о действительном объекте продажи, а, следовательно, не обладают существенной информацией, влияющей на принятие решения об участии в торгах.

С учетом того, что отсутствие в извещении о торгах сведений, предусмотренных пунктом 2 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации, является нарушением порядка проведения торгов, влекущим признание их недействительными (п. 3 Информационного письма N 101), суд апелляционной инстанции находит обоснованными заявленные требования общества.

Иные доводы заявителя апелляционной жалобы не влияют на оценку существенности нарушения порядка проведения торгов.

Не подлежат оценке указания истца об отсутствии задолженности по исполнительному производству на момент проведения торгов, так как установление данного факта не входит в предмет доказывания при разрешении настоящего спора.

Отсутствие факта отмены обеспечительной меры, принятой по ранее рассмотренному арбитражному делу, в данном случае не влечет недействительность торгов и заключенного договора, так как доказательств в подтверждение того, что приобретатель спорного имущества знал о наложенном судом ограничении, в материалах дела не имеется.

На основании пункта 2 статьи 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд апелляционной инстанции по результатам рассмотрения апелляционной жалобы вправе отменить решение суда первой инстанции полностью и принять по делу новый судебный акт.

В силу вышеизложенного апелляционная жалоба истца подлежит удовлетворению, а обжалуемое судебное решение – отмене с вынесением по делу нового судебного акта об удовлетворении иска о признании недействительными оспариваемых торгов и договора.

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьей 167 настоящего Кодекса (статья 449 ГК РФ).

Таким образом, каждая из сторон договора обязана возвратить другой стороне полученное по сделке.

Основаниями для отмены обжалуемого решения являются принятие судом решения о правах и об обязанностях лица, не привлеченного к участию в деле, неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела, несоответствие выводов, изложенных в решении, обстоятельствам дела (пункты 1, 3 части 1,

пункт 4 части 4 статьи 270 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебные расходы по уплате государственной пошлины относятся на ответчиков поровну и подлежат взысканию с них в пользу истца по 2 500 руб. с каждого.

Руководствуясь статьями 258, 268, пунктом 2 статьи 269, пунктами 1,3 части 1, пунктом 4 части 4 статьи 270, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Второй арбитражный апелляционный суд

П О С Т А Н О В И Л:

апелляционную жалобу истца общества с ограниченной ответственностью «Шарьинская вода» удовлетворить.

Решение Арбитражного суда Костромской области от 15.05.2015 по делу №А31-10485/2014 отменить, принять по делу новый судебный акт.

Признать недействительными торги, проведенные 04.10.2014 ООО «ПРО СЭЙЛ», по результатам которых подписан протокол № 02/1 заседания комиссии об определении победителя торгов по продаже арестованного имущества – сооружения артезианской скважины, расположенной по адресу: Костромская область, г.Шарья, ул. Адмирала Виноградова, д. 28, кадастровый номер 44:31:020701:247.

Признать недействительным договор реализации арестованного имущества с торгов № 18/14 от 20.10.2014г, заключенный между ООО «ПРО СЭЙЛ» и ИП Барановской Татьяной Евгеньевной, применить последствия недействительности сделки.

Обязать ИП Барановскую Татьяну Евгеньевну возвратить ООО «ПРО СЭЙЛ» сооружение артезианской скважины, расположенное по адресу: Костромская область, г.Шарья, ул. Адмирала Виноградова, д. 28, кадастровый номер 44:31:020701:247.

Обязать ООО «ПРО СЭЙЛ» возвратить ИП Барановской Татьяне Евгеньевне 919 000 руб.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «ПРО СЭЙЛ» и индивидуального предпринимателя Барановской Татьяны Евгеньевны в пользу общества с ограниченной ответственностью «Шарьинская вода» судебные расходы в размере по 2 500 рублей с каждого.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в установленном законом порядке.

Председательствующий

С.Г. Полякова

Судьи

Е.Г. Малых

А.В. Тетервак