

копия

Р Е Ш Е Н И Е
Именем Российской Федерации

Автозаводский районный суд г. Н. Новгорода в составе председательствующего судьи Гараниной Е.М., при секретаре судебного заседания Никитиной М.Ю., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Ш

к

, УФССП России по Нижегородской области, ТУ ФА по управлению государственным имуществом в Нижегородской области, ОАО «Сбербанк России» о признании недействительными публичных торгов, договора купли-продажи,

У С Т А Н О В И Л:

Истцы обратились в суд с иском к ответчикам о признании недействительными публичных торгов, договора купли-продажи квартиры дома по ул. Р г. Н.Новгорода. В обоснование иска указали, что 08.05.2007 года по договору купли-продажи ими приобретена квартира дома по ул. Р г.Н.Новгорода, собственниками которой стали Ш . – в размере 2/3 доли и несовершеннолетняя Ш – в размере 1/3 доли. Доля Ш является совместной собственностью с супругой Ш .

Решением Автозаводского районного суда г.Н.Новгорода на указанную квартиру было обращено взыскание, поскольку она была ипотечной, установлена начальная продажная цена в размере 760 000 рублей. В рамках исполнительного производства в отношении должника Ш судебным приставом-исполнителем Автозаводского районного отдела УФССП по Нижегородской области квартира была передана на реализацию в Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество) в Нижегородской области. 09.08.2010 года состоялись торги, победителем которых признана К , с которой 12.08.2010 года был заключен договор купли-продажи спорной квартиры. Считают договор недействительным по нескольким основаниям. Информация о торгах была опубликована в печатном издании «Правовая среда», что привело к тому, что информация об аукционе оказалась практически недоступной для лиц, потенциально заинтересованных в приобретении реализуемого имущества. Приложение «Правовая среда» к газете «Нижегородские новости» в розницу не продается, распространяется среди депутатов Законодательного собрания, администрации города и области. Поэтому на такое привлекательное предложение о продаже трехкомнатной квартиры за 760 000 рублей никто не откликнулся, и в торгах принимали участие только К и П , не имевшая интереса к торгам, зарегистрированная для того только, чтобы торги состоялись. Продажа квартиры состоялась в отсутствие законных оснований, поскольку в исполнительном документе не имеется

указания на то, что квартира должна быть реализована на торгах. Согласно ст.7 ФЗ «Об ипотеке», на имущество, находящееся в совместной собственности, ипотека устанавливается при наличии согласия на это всех собственников, и только доля собственника может быть заложена без согласия сособственников. При продаже квартиры не было соблюдено право преимущественной покупки и доля должника не была выделена, что нарушило права сособственников, поскольку они должниками по исполнительному производству, в рамках которого квартира передана на реализацию, не являются. Судебным приставом осуществлены действия по продаже без оснований, предусмотренных Законом «Об исполнительном производстве». При заключении договора купли-продажи квартиры не получено согласие жены должника, согласие его несовершеннолетней дочери, согласие органа опеки и попечительства. Продавец также был обязан купить несовершеннолетней дочери должника жилье не хуже существующего. Просят признать публичные торги от 09.08.2010 года недействительными, заключенный на основании торгов договор купли-продажи недействительным, применить последствия недействительности договора купли-продажи от 12.08.2010 года.

Представитель истцов на основании доверенности Климов С.Г. в судебном заседании поддержал заявленные иски, просил их удовлетворить. Пояснил, что в соответствии со ст. 34 Закона «Об исполнительном производстве», если в отношении должника имеется несколько исполнительных производств, или имеются производства в отношении разных должников по солидарным требованиям, то они должны быть объединены в одно сводное исполнительное производство. В отношении Шишкиных было выдано три исполнительных листа. Судебный пристав не объединил исполнительные производства в сводное умышленно. Из ТУ Росимущество в адрес судебных приставов было направлено письмо о необходимости предоставления постановлений в отношении должника Ш

Ш. Квартуру продали по одному исполнительному листу, а не по трем, несмотря на то, что у Ш была и долевая, и совместная собственность. Информация о продаже квартиры с торгов была напечатана в приложении «Правовая среда», которая выходит разными тиражами с газетой. У газеты имеется два варианта: 10000 экземпляров, и газета с приложением - 3000 экземпляров. В самой газете «Правовая среда» отсутствует информация о том, каким тиражом она выпускается. Он позвонил в рекламное агентство и ему сказали, что приложение «Правовая среда» никто никогда не увидит и объявление в нем печатать бессмысленно. Представитель ответчика предоставила письмо, в котором указано, что газета распространяется в ООО «Печать». На его запрос получен ответ, что такая газета в киосках ООО «Печать» не продавалась. К сказала, что обнаружила информацию в интернете, что не запрещено. Однако, объявление, размещенное в газете «Правовая среда», существенно снижает круг лиц, которые могли бы его прочитать. К узнала о том, что квартира выставлена на торги, в связи с тем, что она принимала участие в

исполнительном производстве: в марте 2010 года она получала копию лицевого счета по запросу пристава-исполнителя. К проживает в Арзамасе, как и второй участник торгов П. Они подали заявление с разницей в 5 минут, т.е. на торги пришли две подруги. Никакого протокола торгов не велось. В один и тот же день выставлено 15 лотов. Не понятно, как люди, пришедшие на торги, могли бы разобраться, какой лот выставлен. Имеет место имитация действительности торгов. Кроме того, Ш лишили возможности воспользоваться правом преимущественной покупки. По сводному исполнительному производству половину имущества должны были предложить выкупить жене. 1/3 доля квартиры вообще принадлежала дочери Анастасии, которая не являлась должником. Нельзя продать то, что должнику не принадлежало. Вся квартира в собственности Ш не находилась. Его доверители не знали, что назначены торги. Судебный пристав не был в этом заинтересован. Ответчики предприняли хитрый способ отобрать квартиру у ребенка. ТУ Росимущество не имело право продавать квартиру по имеющимся у них документам. Именно поэтому они сначала ответили, что не могут продать квартиру. Исполнительного производства в отношении Ш не было.

Ш, судебный пристав-исполнитель Автозаводского ОСП УФСП по Нижегородской области Кураева В.В., К в судебное заседание не явились, просили рассмотреть дело в их отсутствие.

Представитель ТУФА по управлению государственным имуществом в Нижегородской области на основании доверенности Рубцова А.А. с иском не согласна, считает, что в соответствии с Положением о Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом, утвержденным постановлением Правительства РФ от 05.06.2008г. №432 Росимущество организует реализацию, в том числе выступает продавцом имущества, арестованного во исполнение судебных решений. Извещение о проведении торгов было опубликовано в официальном информационном органе органа исполнительной власти субъекта РФ - газете «Нижегородские новости» от 16.07.2010 года, срок приема заявок – до 04.08.2010 года, дата проведения торгов- 09.08.2010 года. Правила о преимущественной покупке не применимы в данной ситуации. Супруга Ш дала согласие на заключение кредитного договора, подписав договор поручительства, и ипотека на квартиру возникла на основании закона. Взыскание обращено на общее имущество супругов по их общему обязательству на основании ст.45 СК РФ. Принудительная реализация квартиры проведена в рамках исполнительного производства в строгом соответствии с требованиями Закона «Об ипотеке» и на основании решения суда. Нарушение порядка проведения торгов не имело места, все доводы истцов основаны на неверном толковании норм материального права. Отмена заочного решения по иску СБ РФ к Ш о взыскании задолженности по кредиту, не является основанием для признания торгов недействительными.

Представитель К на основании доверенности Толокина Н.А. с исковыми требованиями не согласилась. Пояснила, что основания для признания торгов недействительными в соответствии со ст. 449 ГК РФ отсутствуют. Торги начинаются с момента, когда передается имущество на реализацию. Природа возникновения исполнительного листа Росимущество не интересует, они действуют на основании постановления: публикуют сведения на сайте, в газете, т.е. занимаются организацией торгов. Нарушения сроков размещения информации не было, по поводу участников торгов нарушений не было. Нарушений по протоколам нет. Попыток приостановления торгов истцами не предпринято. Исполнительное производство не оспаривалось. Произошла реализация квартиры, т.к. её никто не останавливал. Сейчас по данным документам, представленным в Росимущество, квартира реализована законно. К купила квартиру за 800000 рублей. В квартире она была, соседи сказали, что в квартире никто не живет. Нарушений по процедуре торгов нет.

Представитель ОАО «Сбербанк России» на основании доверенности Градова А.П. с иском не согласна, пояснила, что ипотека на квартиру возникла на основании закона. При покупке квартиры в кредит, она вся закладывается. Заключая договор купли-продажи, Ш действовал в интересах своей несовершеннолетней дочери А. Стоимость квартиры составляет 1971000 рублей. Залоговая стоимость определена в соответствии со ст. 54 Закона «Об ипотеке» и составила 760000 рублей. В кредитном договоре залоговая стоимость квартиры не указана. Торги проводились на основании исполнительного листа, в котором указана вся квартира, и её оценка. Торги могут быть признаны недействительными при обнаружении грубых нарушений их организации и проведения. Доводы представителя истцов необоснованны. Информация о проведении торгов была опубликована в газете, размещена в интернете. Сроки размещения информации соблюдены. Факт того, что два покупателя живут на одной улице, не является нарушением торгов. О праве преимущественной покупки речи идти не может. В материалах дела имеется информация о том, что судебный пристав предупреждала Ш о продаже квартиры. Реакции не было никакой. До Ш доводилась информация о том, что квартира будет продана и выставляется на торги. Решение по иску к Ш о взыскании задолженности по кредиту не влияет на законность или незаконность торгов.

В судебном заседании 01.04.2011 года представитель УФССП по Нижегородской области Низовцева О.А. поясняла, что залог установлен в отношении всей квартиры, поэтому она была передана по акту передачи представителю ФАУГИ на основании приказа ФССП РФ №347, ФАУГИ №149 от 25.07.2008 года «Об утверждении Порядка взаимодействия Федеральной службы судебных приставов и Федерального агентства по управлению государственным имуществом по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об

обращении взыскания на имущество». Порядок проведения торгов осуществлен в соответствии с законом, меры по обращению взыскания на квартиру соответствовали требованиям исполнительного документа.

Представитель третьего лица - органа опеки и попечительства Автозаводского района г.Н.Новгорода в судебное заседание не явились, о явке извещены надлежащим образом.

Заслушав объяснения участников процесса, изучив материалы дела, исследовав в совокупности все имеющиеся по делу доказательства, суд приходит к следующему.

На основании ст.6 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке», ипотека может быть установлена на указанное в статье 5 настоящего Федерального закона имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения. Если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества.

Частью 5 ст.74 Закона закреплено правило о том, что ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для совершения сделок с имуществом подопечных.

Частью 3 ст.77 того же Закона предусмотрено, что органы опеки и попечительства вправе дать согласие на отчуждение и (или) передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом не затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц.

В соответствии со ст.7 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке» на имущество, находящееся в общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников в праве собственности), ипотека может быть установлена при наличии согласия на это всех собственников. Согласие должно быть дано в письменной форме, если федеральным законом не установлено иное. Участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.

В случае обращения по требованию залогодержателя взыскания на эту долю при ее продаже применяются правила статей 250 и 255 Гражданского кодекса Российской Федерации о преимущественном праве покупки, принадлежащем остальным собственникам, и об обращении взыскания на долю в праве общей собственности, за исключением случаев обращения взыскания на долю в праве собственности на общее имущество жилого дома (статья 290 Гражданского кодекса Российской Федерации) в связи с обращением взыскания на квартиру в этом доме.

На основании ст.449 ГК РФ, 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.

В соответствии с ч.2 ст.37 ГК РФ, опекун не вправе без предварительного разрешения органа опеки и попечительства совершать, а попечитель - давать согласие на совершение сделок по отчуждению, в том числе обмену или дарению имущества подопечного, сдаче его внаем (в аренду), в безвозмездное пользование или в залог, сделок, влекущих отказ от принадлежащих подопечному прав, раздел его имущества или выдел из него долей, а также любых других сделок, влекущих уменьшение имущества подопечного.

В соответствии со ст. 166 ГК РФ: 1. Сделка недействительна по основаниям, установленным настоящим Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка).

2. Требование о признании оспоримой сделки недействительной может быть предъявлено лицами, указанными в настоящем Кодексе.

Требование о применении последствий недействительности ничтожной сделки может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Суд вправе применить такие последствия по собственной инициативе.

В силу ст. 167 ГК РФ: 1. Недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

2. При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость в деньгах - если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Согласно ст. 168 ГК РФ : Сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

Установлено, что заочным решением Автозаводского районного суда г.Н.Новгорода от 09.09.2009 года взыскана солидарно с Ш: и

в пользу АК Сберегательного Банка РФ задолженность в размере 739332,62 рублей, обращено взыскание на заложенное имущество –квартиру дома по ул. Р г.Н.Новгорода, установлена её начальная продажная цена в размере 760 000 рублей (л.д.110). Определением от 15.08.2011 года заочное решение отменено, производство по делу возобновлено (л.д.197).

Согласно кредитного договора от 08.05.2007 года ОАО «Сбербанк РФ» предоставил Ш С.В. ипотечный кредит в сумме 760000 рублей на приобретение квартиры. Пунктом 5.2.1 обеспечением по договору является

поручительство Ш и М , а также залог приобретенного объекта недвижимости (л.д.67).

В ходе рассмотрения дела установлено, что 18.01.2010 года возбуждено исполнительное производство в Автозаводском районном отделе УФССП России по Нижегородской области в отношении должника Ш (л.д.58). 04.02.2010 года судебным приставом-исполнителем Кураевой В.В. наложен запрет на распоряжение спорной квартирой (л.д.196). 11.02.2010 года наложен арест на имущество должника Ш , составлен акт ареста квартиры, Ш назначена ответственным хранителем имущества (л.д.62,78,79). Управление Федеральной государственной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области провело государственную регистрацию запрета на распоряжение 2/3 долями спорной квартиры, принадлежащими Ш (л.д.82). 01.06.2010 года судебным приставом-исполнителем Автозаводского отдела УФССП назначена цена реализации арестованного имущества в размере 760 000 рублей, квартира передана на реализацию в ТУ ФАУГИ в Нижегородской области (л.д.28,55). 03.06.2010 года судебным приставом-исполнителем в ТУ Росимущество направлена заявка на проведение торгов и уведомление о готовности имущества к реализации (л.д.54,57). 16.06.2010 года ТУ Росимущество сообщило в УФССП о том, что в целях соблюдения ст.35 СК РФ заложенное имущество должно быть передано в рамках сводного исполнительного производства о взыскании задолженности с супругов Ш , необходимо представить копию исполнительного листа об обращении взыскания на заложенное имущество в отношении Ш , постановления о возбуждении исполнительного производства и объединении исполнительных производств в сводное, также должна быть представлена выписка из ЕГРП об ограничениях прав другого собственника имущества (л.д.191). В ответ УФССП по Нижегородской области сообщило об отсутствии возбужденного в отношении Ш исполнительного производства (л.д.192).

Заявка на участие в торгах подана К и принята организатором торгов 30.07.2010 года (л.д.44). Для участия в торгах 30.07.2010 года К на счет организатора торгов был внесен задаток в обеспечение исполнения обязательств по оплате продаваемого на торгах имущества, заключен договор задатка (л.д.43,123,125). Согласно протокола заседания комиссии об окончании приема и регистрации заявок на участие в публичных торгах по продаже арестованного заложенного недвижимого имущества от 06.08.2010 года были зарегистрированы заявки на участие в аукционе от К и П (л.д.30). В результате подведения итогов торгов признана победителем К , предложившая за квартиру 800 000 рублей, что подтверждается протоколом от 09.08.2010 года (л.д.31,48). По результатам торгов ТУФАУГИ в Нижегородской области и К подписали протокол, согласно которого продавец передает в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять и оплатить квартиру дома по ул. Р г.Н.Новгорода, арестованную у Ш , стоимостью 800 000 рублей

(л.д.32,49). К на основании протокола перечислила ТУ Росимущество 765000 рублей 11.08.2010 года (л.д.36),

12.08.2010 года ТУ ФАУГИ в Нижегородской области и К заключили договор купли-продажи спорного жилого помещения, оплата произведена до подписания договора путем зачета задатка в размере 35000 рублей и перечислением 765000 рублей (л.д.37). Право собственности К на квартиру дома по ул. Р г.Н.Новгорода зарегистрировано в установленном порядке, что подтверждается свидетельством от 13.11.2010 года (л.д.47).

Платежным поручением от 13.08.2010 года ТУ Росимущество в Нижегородской области перечислило Автозаводскому районному отделу УФССП России по Нижегородской области 800 000 рублей (л.д.35).

Согласно сообщения редакционно-издательского центра «Нижегородские новости», газета «Нижегородские новости» является официальным информационным органом исполнительной власти Нижегородской области. Приложение «Правовая среда» - неотъемлемая часть газеты «Нижегородские новости, выпускаемой по четвергам, пятницам и субботам и распространяемой через розничную продажу ОАО «Печать» и УФПС, и по подписке (л.д.14).

Из копии лицевого счета следует, что в квартире дома по ул. Р г.Н.Новгорода зарегистрированы Ш (л.д.45). Спорное жилое помещение было приобретено Ш за 1971000 рублей на основании договора купли-продажи от 08.05.2007 года и принадлежало Ш в размере 2/3 доли в праве и несовершеннолетней Ш - 1/3 доля в праве (л.д.59,60, 61,72,133).

Также установлено, что Ш продали принадлежащую им квартиру дома по ул. С г.Н.Новгорода, орган опеки и попечительства давал согласие на её продажу с условием одновременной покупки спорной квартиры (л.д.114). Согласно отчета ООО «Новсистем консалт» рыночная стоимость квартиры составляет 1 850 000 рублей (л.д.136).

Оценив вышеизложенные обстоятельства, суд приходит к выводу, что арестованное и впоследствии реализованное на торгах имущество, не являвшееся собственностью должника, свидетельствует о нарушении требований статей 68, 69 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве", в частности о том, что взыскание может быть обращено только на долю должника. Действия судебного пристава-исполнителя по наложению ареста на спорное имущество в рамках исполнительного производства только в отношении должника Ш неправомерны, поскольку арестовано и передано на реализацию имущество, находящееся в общей долевой и совместной собственности должника с сособственницей доли в праве - дочерью и супругой Ш, которая должником не являлась, т.к. исполнительный документ об обращении взыскания на имущество в отношении неё судом не выдавался, и исполнительное производство в отношении неё не возбуждалось. Указанные

обстоятельства также свидетельствуют о том, что Ш не была осведомлена о действиях судебного пристава-исполнителя в отношении квартиры, постановления о назначении цены имущества и передаче его на реализацию ей не вручались ввиду того, что стороной исполнительного производства она не являлась. В результате данных действий были нарушены права истицы Ш и права несовершеннолетней Ш.

Суд также не может не отметить, что ипотека всей спорной квартиры изначально была установлена с нарушением закона, поскольку вся квартира должнику по кредитному договору не принадлежала, а также потому, что согласия на залог в нарушение ст.37 ГК РФ не было истребовано и получено у органа опеки и попечительства.

Кроме того, ввиду отмены заочного решения отсутствуют основания для обращения взыскания на заложенное имущество и, соответственно, для его принудительной реализации. По мнению суда, ТУ Росимущество, выполняющее функцию продавца, вправе было реализовать только фактически арестованное и принадлежащее должнику имущество, следовательно, организатор торгов распорядился чужим имуществом без каких-либо оснований, выставил на торги имущество, не готовое к реализации, на что сам же указывал в письме УФССП России по Нижегородской области от 16.06.2010 года (л.д.191).

При таких обстоятельствах суд считает, что исковые требования о признании торгов и заключенного по их результатам договора купли-продажи, недействительными (ничтожными) сделками на основании статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежат удовлетворению. Реализация недвижимого имущества была произведена с нарушением указанных выше норм ФЗ «Об исполнительном производстве», а также ст.ст.6,7 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке».

Рассматривая требования о применении последствий недействительности сделки, суд полагает, что они также основаны на законе.

Применяя предусмотренные ст.167 ГК РФ последствия, связанные с ничтожностью договора, суд приходит к выводу, что Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество) в Нижегородской области обязано вернуть К все полученное по сделке – деньги в сумме 800 000 рублей.

Также должно быть признано недействительным зарегистрированное право собственности К на спорную квартиру, поскольку оно зарегистрировано на основании ничтожной сделки.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст.194-198 ГПК РФ, суд

Р Е Ш И Л :

Исковые требования Ш

к К

Евгеньевне, УФССП по Нижегородской области, ТУ ФА по УГИ в Нижегородской области о признании недействительными публичных торгов,

договора купли-продажи и применении последствий недействительности договора удовлетворить.

Признать публичные торги от 09.08.2010 года в отношении квартиры дома по ул. Р г.Н.Новгорода недействительными.

Признать договор купли-продажи квартиры дома по ул. Р г.Н.Новгорода, заключенный К и Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Нижегородской области недействительным.

Признать зарегистрированное право собственности К на квартиру по адресу г.Н.Новгород, ул. , д. кв. недействительным.

Взыскать с Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом (Росимущество) в Нижегородской области в пользу К уплаченные по договору 800 000 (восемьсот тысяч) рублей.

Решение может быть обжаловано в Нижегородский областной суд через Автозаводский районный суд в течение 10 дней.

П.п.Судья: подпись
Копия верна
судья



Гаранина Е.М.