

РЕШЕНИЕ

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

27 октября 2023 года

г.Рязань

Железнодорожный районный суд г.Рязани в составе судьи Носовой С.А.,

при секретаре Сучкове П.С.,

с участием представителя истца Бондаренко И.Н.,

представителя ответчика МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях Михайловской О.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску Ореховой Екатерины Валерьевны к Управлению Федеральной службы судебных приставов по Рязанской области, Отделению судебных приставов по городу Рязани и Рязанскому району УФССП России по Рязанской области, Дольской Валерии Александровне, Обществу с ограниченной ответственностью «Финбилдинг», Обществу с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Кварта», Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях о признании торгов по продаже недвижимого имущества и договора купли-продажи недействительными, применении последствий недействительности сделки,

УСТАНОВИЛ:

Орехова Е.В. обратилась в суд с заявлением к УФССП России по Рязанской области, Отделению судебных приставов по городу Рязани и Рязанскому району УФССП России по Рязанской области, Дольской В.А., ООО «Финбилдинг», ООО «ГК «Кварта», МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях о признании торгов по продаже недвижимого имущества и договора купли-продажи недействительными, применении последствий недействительности сделки.

Требования мотивировала тем, что решением Центрального районного суда г. Волгоград от 02.07.2020 г. были удовлетворены исковые требования ООО «Финбилдинг» к Павлюченковой Е.А. (в данный момент - Орехова Е.А.) о взыскании задолженности по договору займа, обращении взыскания на заложенное имущество, взыскании судебных расходов. С Павлюченковой (Ореховой) Е.В. взыскана задолженность по договору займа № от 30.01.2019 г. в размере 1 087 093 рубля 55 копеек, расходы по оплате государственной пошлины в размере 19 635 рублей. Обращено взыскание на предмет залога - квартиру, назначение: жилое, общая площадь 49,5 кв.м., этаж 3, адрес объекта: <адрес>, кадастровый №, путем продажи с публичных торгов. Начальная цена продажи предмета залога установлена в размере 1 040 000 рублей.

На основании исполнительного листа от 14.08.2020 г. ФС №, выданного Центральным районным судом г. Волгограда, судебным приставом - исполнителем Отделения судебных приставов по г. Рязани и Рязанскому району УФССП России по Рязанской области возбуждено исполнительное производство №-ИП от 16.01.2021 г.

В ходе исполнительного производства на основании вышеуказанного решения суда и согласно вышеуказанному исполнительному листу судебным приставом-исполнителем вынесено постановление от 22.04.2021 г. об оценке имущества должника (квартиры) - в размере 1 040 000 рублей.

04.06.2021 г. вынесено постановление о передаче имущества на реализацию на торгах. Проведение торгов возложено на МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях.

МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях, в свою очередь, на основании государственного контракта от 22.04.2021 г. поручило организацию и проведение торгов ООО «ГК «Кварта».

Согласно сведениям из открытых источников - ресурсам ФССП России по извещению № под лотом 1 была размещена информация о реализации вышеуказанной квартиры. Залогодержателем указано ООО «МКК «Фирбилдинг».

По результатам торгов (аукциона), проведенных 26.08.2021 г., победителем объявлена ответчик Дольская В.А. Цена, по которой реализовывалось имущество, определена в размере 1 333 333 рубля 33 копейки.

На основании результатов торгов, 02.09.2021 г. между ответчиками Дольской В.А. и ООО «ГК «Кварта», действовавшего от имени МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях, заключен договор купли-продажи № от 02.09.2021 г. вышеуказанной спорной квартиры. Оплата по данному договору произведена в полном объеме. Имущество - квартира, по акту передана покупателю Дольской В.А.

На основании данного договора купли-продажи за ответчиком Дольской В.А. с 14.01.2022 г. зарегистрировано право собственности на квартиру по адресу: <адрес>

Частью 11 статьи 89 Закона «Об исполнительном производстве» установлено, что не допускается заключение договора по результатам торгов ранее чем через десять дней со дня подписания протокола, на основании которого осуществляется заключение договора, а в случае, если предусмотрено размещение указанного протокола на сайте в сети «Интернет» ранее чем через десять дней со дня такого размещения.

Информация о проведении торгов, включая публичные, подлежала размещению на официальном сайте Российской Федерации в сети «Интернет» для размещения информации о проведении торгов. Адрес официального сайт - www.torgi.gov.ru.

В настоящее время на указанном ресурсе (<http://torgi.gov.ru>, на «старой версии», действовавшей до 01.10.2022 г.) не имеется публикации, касающейся вышеуказанных торгов, в связи с чем не представляется возможным через свободный доступ получить сведения о дате и времени размещения информации о начале торгов, об их результатах, получить протокол определения победителя торгов, определить дату и время размещения иной информации по торгам и т.д.

Однако, с учетом сведений, полученных через ресурсы ФССП России договор купли-продажи квартиры был заключен с нарушением требований ч. 11 ст. 89 Закона «Об исполнительном производстве».

При всем при этом, истец Орехова (Павлюченкова) Е.А. не была надлежащим образом извещена ни о судебном разбирательстве, ни о возбуждении исполнительного производства, а также не была надлежащим образом уведомлена о передаче имущества на торги, а соответственно не знала и не могла узнать о проведении аукциона по реализации принадлежащего ей на праве собственности имущества. О всех вышеуказанных обстоятельствах (решение суда, исполнительное производство, торги и т.д.) истец узнала в конце января 2022 г.

Не согласившись с решением Центрального районного суда г. Волгограда от 02.07.2020 г. (после восстановления срока на обжалование, пропуск которого был признан по уважительным причинам) истец обжаловала его, указав, в том числе, о взыскании чрезмерно высокой неустойки по просроченным платежам и о заниженной начальной продажной стоимости заложенного имущества.

Апелляционным определением Волгоградского областного суда от 07.09.2022 г. (дело №) решение Центрального районного суда г. Волгограда от 02.07.2020 г. изменено. Абзац второй резолютивной части изложен в следующей редакции: «Взыскать с Ореховой (Павлюченковой) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Финбилдинг» задолженность по договору займа № от 30.01.2019 года в размере 677 893 рубля 55 копеек, из которой: основной долг - 335 000 рублей, проценты за пользование займом - 242 893 рубля 55 копеек, неустойка - 100 000 рублей, а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 9978 рублей». Решение Центрального районного суда г. Волгограда от 02.07.2020 г. также изменено в части установления начальной продажной стоимости предмета залога - квартиры, назначение: жилое, общая площадь 49,5 кв.м, этаж: 3, адрес объекта: <адрес>, кадастровый №, увеличена начальная продажная стоимость квартиры с 1 040 000 рублей до 1 929 600 рублей. В остальной части решение Центрального районного суда г. Волгограда от 02.07.2020 г. оставлено без изменения.

Таким образом, вышестоящей судебной инстанцией изменено фактически исполненное судебное решение первой инстанции. Причем, изменение коснулось существенной части: размера взысканной суммы в сторону уменьшения и размера начальной продажной стоимости реализуемого имущества (на которое обращено взыскание) в сторону увеличения. Указанное решение апелляционной инстанции в самой сути изменило решение первой инстанции, что существенным образом сказывается на самом факте исполнения первоначального судебного решения, требует принятия соответствующих мер.

Однако решение первой инстанции не отменено даже в части, не имело место нового рассмотрения дела с принятием нового (иного) решения, что исключает в данной ситуации применение положений ст. 443 ГПК РФ.

Истец полагает, что в связи с указанными обстоятельствами, имеются основания для аннулирования (признания несостоявшимися или недействительными) проведенных торгов. Ввиду того, что действующее законодательство не предусматривает порядка именно «аннулирования» состоявшихся торгов (тем более по результатам которого заключен договор купли-продажи и зарегистрировано право собственности), то необходимо решение о признании недействительными торгов и заключённого по их результатам договора купли-продажи, применении последствий недействительности этой сделки, а такое решение принимается только в судебном порядке.

В связи с тем, что по результатам торгов право собственности на спорную квартиру перешло к иному лицу, этот переход права зарегистрирован в установленном законом порядке, другого способа исправления допущенной ошибки и восстановления нарушенных прав истца, кроме как рассмотрение этого вопроса и его разрешение в судебном порядке, не имеется. Поэтому истец вынуждена вновь обратиться за защитой своих прав и законных интересов в суд.

Истец считает, что при оспаривании сделки в данном случае подлежат применению положения ст. 168 и п. 2 ст. 181 ГК РФ. При этом, предусмотренный законом срок исковой давности 1 год считает не пропущенным, так как истцу о нарушении её права стало известно только в январе 2022 года, а окончательно подтверждено это нарушение лишь в сентябре 2022 г., поскольку апелляционным определением Волгоградского областного суда начальная продажная цена реализуемого арестованного имущества (квартиры) существенно увеличена.

Истец полагает, что при проведении торгов по реализации спорной квартиры фактически неверно была определена начальная цена продажи, что является основанием для признания торгов недействительными, так как это существенно повлияло на результаты этих торгов.

Просит признать недействительными проведенные 26.08.2021 г. публичные торги по продаже арестованного имущества - квартиры, с кадастровым номером №, общей площадью 49,5 кв.м., расположенной по адресу: <адрес>, и заключенный в результате данных торгов договор купли-продажи недвижимого имущества № от 02.09.2021 г. между ООО «Группа компаний «Кварта» и Дольской В.А.;

применить последствия недействительности сделок, признать за Ореховой Е.В. право собственности на квартиру, с кадастровым номером 62:29:0090011:316 общей площадью 49,5 кв.м., расположенную по адресу: <адрес>.

В судебном заседании представитель истца заявленные иски поддержал по основаниям, изложенным в исковом заявлении.

Истец в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом.

Представитель ответчика МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях в судебном заседании заявленные иски не признал, полагает, что нарушений при проведении торгов и заключении договора купли-продажи спорного имущества допущено не было, заявил о пропуске истцом срока исковой давности обращения в суд с заявленными исковыми требованиями.

Ответчик Дольская В.А. в судебное заседание не явилась, о времени и месте его проведения извещена надлежащим образом, в представленных возражениях указала, что заявленные иски подлежат удовлетворению. Срок заключения договора купли-продажи нарушен не был. Полагает, что указанные в исковом заявлении обстоятельства не являются безусловным основанием для признания торгов недействительными. Заявила о пропуске истцом срока исковой давности обращения в суд с заявленными исковыми требованиями.

Представители ответчиков ООО «Финбилдинг», ООО «ГК «Кварта» УФССП России по Рязанской области, ОСП по г.Рязани и Рязанскому району УФССП России по Рязанской области в судебное заседание не явились, о времени и месте его проведения извещены надлежащим образом.

Представитель третьего лица в судебное заседание не явился, о времени и месте его проведения извещен надлежащим образом.

Заслушав объяснения представителя истца, представителя ответчика МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях, исследовав материалы дела, суд находит заявленные требования обоснованными и подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Судом установлено, что решением Центрального районного суда г.Волгограда от 02.07.2020 г. с Павлюченковой (в настоящее время Ореховой) Е.В. в пользу ООО «Финбилдинг» взыскана задолженность по договору займа № от 30.01.2019 г. в размере 1 087 093 рубля 55 копеек, расходы по оплате государственной пошлины в размере 19 635 рублей;

обращено взыскание на предмет залога: квартиру, назначение: жилое, общей площадью 49,5 кв.м., этаж 3, адрес объекта: <адрес>, кадастровый №, путем продажи с публичных торгов, установив начальную цену продажи предмета залога в размере 1 040 000 рублей.

На основании указанного решения суда Центральным городским судом г.Волгограда выдан исполнительный лист ФС № в отношении должника Павлюченковой Е.В.

На основании данного исполнительного документа 16.01.2021 г. судебным приставом-исполнителем ОСП по г.Рязани и Рязанскому району УФССП России по Рязанской области Хромовой О.В. возбуждено исполнительное производство №-ИП в отношении Павлюченковой Е.В., предмет исполнения, обращение взыскания на предмет залога – квартиру, назначение: жилое, общей площадью 49,5 кв.м., этаж 3, адрес объекта: <адрес>, кадастровый №, путем продажи с публичных торгов, установив начальную цену продажи предмета залога в размере 1 040 000 рублей.

22.04.2021 г. судебным приставом-исполнителем ОСП по г.Рязани и Рязанскому району УФССП России по Рязанской области Хромовой О.В. вынесено постановление об оценке имущества должника. Цена квартиры, расположенной по адресу: <адрес>, кадастровый №, установлена в размере 1 040 000 рублей.

04.06.2021 г. судебным приставом-исполнителем вынесено постановление о передаче на реализацию на торгах. Согласно данному постановлению квартира, расположенная по адресу: <адрес>, кадастровый №, передана в МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях на реализацию на открытых торгах, проводимых в форме аукциона.

Также 04.06.2021 г. оформлена заявка на торги арестованного имущества.

05.07.2021 г. УФССП России по Рязанской области в адрес МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях направлено уведомление № от 02.07.2021 г. о готовности к реализации арестованного имущества, в котором МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях поручается реализация имущества должника Павлюченковой Е.В., арестованного судебным приставом-исполнителем ОСП по г.Рязани и Рязанскому району Хромовой О.В. указанному в постановлении о передаче арестованного имущества на торги на сумму 1 040 000 рублей.

Исполнителем – ООО «ГК Кварта», действующим от имени МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях, было размещено извещение о проведении торгов арестованного имущества, в том числе квартиры, назначение: жилое, общей площадью 49,5 кв.м., этаж 3, адрес объекта: <адрес>, кадастровый №, на официальном сайте торгов в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» www.torgi.gov.ru (№ от ДД.ММ.ГГГГ), на электронной площадке «ВЭТП» <http://арест.вэмп.рф> ОА3Ф №, а также извещение размещено в областной газете «Рязанские ведомости» № (5965) от 11.08.2021 г.

Торги проведены в форме открытого аукциона с закрытой формой представления предложений о цене.

Прием заявок осуществлен до 23.08.2021 г.

Подведение результатов торгов произведено 26.08.2021 г.

Согласно протоколу № о результатах проведения торгов в электронной форме по лоту № от 26.08.2021 г. победителем торгов объявлена Дольская В.А.

На основании указанного протокола 02.09.2021 г. между ООО «ГК «Кварта», действующим от имени МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях, и Дольской В.А. заключен договор купли-продажи недвижимого имущества № от 02 сентября 2021 года, предметом договора является жилое помещение, квартира с кадастровым номером №, назначение жилое, общая площадь 49,5 кв.м., этаж 3, адрес объекта <адрес>. Цена имущества по результатам торгов 1 333 333 рубля 33 копейки.

Согласно выписке из ЕГРН от 14.01.2022 г., 14.01.2022 г. произведена государственная регистрация права собственности Дольской В.А. на квартиру с кадастровым номером №, расположенную по адресу: <адрес>, запись государственной регистрации права №.

Данные обстоятельства, подтверждаются материалами дела: копиями вышеперечисленных документов, имеющихся в материалах дела, копией дела правоустанавливающих документов на квартиру с кадастровым номером №, расположенную по адресу: <адрес>, копией материалов исполнительного производства №-ИП, и не оспариваются сторонами.

Также судом установлено, что апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Волгоградского областного суда от 07.09.2022 г. решение Центрального районного суда г.Волгограда от 02.07.2020 г. изменено, абзац второй резолютивной части изложен в следующей редакции:

Взыскать с Ореховой (Павлюченковой) в пользу ООО «Финбилдинг» задолженность по договору займа № от ДД.ММ.ГГГГ в размере 677 893 рубля 55 копеек, из которой: основной долг – 335 000 рублей, проценты за пользование займом – 242 893 рубля 55 копеек, неустойка – 100 000 рублей, а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 9 978 рублей.

Решение Центрального районного суда г.Волгограда от 02.07.2020 г. также изменено в части установления начальной продажной стоимости предмета залога – квартиры, назначение: жилое, общей площадью 49,5 кв.м., этаж 3, адрес объекта: <адрес>, кадастровый №, начальная продажная стоимость квартиры увеличена с 1 040 000 рублей до 1 929 600 рублей.

В остальной части решение Центрального районного суда г.Волгограда от 02.07.2020 г. оставлено без изменения, апелляционная жалоба Ореховой (Павлюченковой) Е.В. – без удовлетворения.

Копия указанного апелляционного определения имеется в материалах дела.

Согласно ст. 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги.

В качестве организатора торгов могут выступать собственник вещи, обладатель иного имущественного права на нее, другое лицо, имеющее интерес в заключении договора с тем, кто выиграет торги, а также лицо, действующее на основании договора с указанными лицами и выступающее от их имени или от своего имени, если иное не предусмотрено законом (нотариус, специализированная организация и др.).

В случаях, указанных в настоящем Кодексе или ином законе, договоры о продаже вещи или имущественного права могут быть заключены только путем проведения торгов.

Торги (в том числе электронные) проводятся в форме аукциона, конкурса или в иной форме, предусмотренной законом.

Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу - лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Форма торгов определяется собственником продаваемой вещи или обладателем реализуемого имущественного права, если иное не предусмотрено законом.

Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются также к торгам, проводимым в целях заключения договоров на приобретение товаров, выполнение работ, оказание услуг или приобретение имущественных прав, если иное не установлено законом или не вытекает из существа отношений.

В соответствии с положениями статьи 448 ГК РФ аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми. В открытом аукционе и открытом конкурсе может участвовать любое лицо. В закрытом аукционе и закрытом конкурсе участвуют только лица, специально приглашенные для этой цели.

Если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Условия договора, заключаемого по результатам торгов, определяются организатором торгов и должны быть указаны в извещении о проведении торгов.

Участники торгов вносят задаток в размере, в сроки и в порядке, которые указаны в извещении о проведении торгов. Если торги не состоялись, задаток подлежит возврату. Задаток возвращается также лицам, которые участвовали в торгах, но не выиграли их.

При заключении договора с лицом, выигравшим торги, сумма внесенного им задатка засчитывается в счет исполнения обязательств по заключенному договору.

Если иное не установлено законом, лицо, выигравшее торги, и организатор торгов подписывают в день проведения аукциона или конкурса протокол о результатах торгов, который имеет силу договора.

Если в соответствии с законом заключение договора возможно только путем проведения торгов, победитель торгов не вправе уступать права (за исключением требований по денежному обязательству) и осуществлять перевод долга по обязательствам, возникшим из заключенного на торгах договора. Обязательства по такому договору должны быть исполнены победителем торгов лично, если иное не установлено законом.

В силу ст. 449 ГК РФ торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Торги могут быть признаны недействительными в случае, если:

кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах;

на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена;

продажа была произведена ранее указанного в извещении срока;

были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи;

были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьей 167 настоящего Кодекса.

В соответствии со ст. 449.1 ГК РФ под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

Организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым актом отчуждать имущество в порядке исполнительного производства, а также государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных законом.

Должник, взыскатели и лица, имеющие права на имущество, продаваемое на публичных торгах, вправе на них присутствовать.

Извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 настоящего Кодекса, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа.

Извещение должно содержать наряду со сведениями, указанными в пункте 2 статьи 448 настоящего Кодекса, указание на собственника (правообладателя) имущества.

В публичных торгах не могут участвовать должник, организации, на которые возложены оценка и реализация имущества должника, и работники указанных организаций, должностные лица органов государственной власти, органов местного самоуправления, чье участие в торгах может оказать влияние на условия и результаты торгов, а также члены семей соответствующих физических лиц.

В протоколе о результатах публичных торгов должны быть указаны все участники торгов, а также предложения о цене, которые они вносили.

В случае неуплаты победителем торгов покупной цены в установленный срок договор с ним считается незаключенным, а торги признаются несостоявшимися. Организатор торгов также вправе требовать возмещения причиненных ему убытков.

Статьей 56 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" установлено, что имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

Порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим Федеральным законом, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

В соответствии со ст. 57 указанного Федерального закона публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети "Интернет" в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные пунктом 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

Статьей 93 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" установлено, что торги могут быть признаны недействительными по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Гражданским кодексом Российской Федерации.

Согласно разъяснениям, содержащимся в п. 71 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 N 50 "О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства", публичные торги могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня их проведения, если будет установлено, что они проведены с нарушением правил, предусмотренных законом (пункт 1 статьи 449, пункт 1 статьи 449.1 ГК РФ, статья 93 Закона об исполнительном производстве).

Приведенный в пункте 1 статьи 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, публикация информации о проведении публичных торгов в ненадлежащем периодическом издании (с учетом объема тиража, территории распространения, доступности издания); нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и порядке проведения публичных торгов, в том числе об оформлении участия в них, определении лица, выигравшего публичные торги, а также сведений о начальной цене (пункт 2 статьи 448 ГК РФ); необоснованное недопущение к участию в публичных торгах; продолжение публичных торгов, несмотря на поступившее от судебного пристава-исполнителя сообщение о прекращении обращения взыскания на имущество.

Нарушения, допущенные организатором публичных торгов, признаются существенными, если с учетом конкретных обстоятельств дела судом будет установлено, что они повлияли на результаты публичных торгов (в частности, на формирование стоимости реализованного имущества и на определение победителя торгов) и привели к ущемлению прав и законных интересов истца.

На то, что предусмотренный пунктом 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации перечень оснований для признания торгов недействительными не является исчерпывающим и не ограничивается нарушениями организаторов торгов, указано также в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за 2016 год N 2, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 6 июля 2016 г., согласно которому публичные торги могут быть признаны недействительными и в связи с нарушениями, допущенными судебным приставом-исполнителем, повлекшими за собой незаконную передачу на публичные торги имущества должника, например, при возбуждении исполнительного производства в отсутствие законных оснований для его возбуждения, при обращении взыскания на имущество, не подлежащее реализации.

То обстоятельство, что соответствующие постановления (действия) судебного пристава-исполнителя не были признаны незаконными в отдельном судебном производстве, не является основанием для отказа в иске заинтересованного лица о признании публичных торгов недействительными. Законность этих постановлений (действий) судебного пристава-исполнителя суд оценивает при рассмотрении иска о признании публичных торгов недействительными.

Из приведенных положений закона и актов его толкования следует, что отсутствие нарушений со стороны организатора торгов само по себе не является безусловным основанием для отказа в удовлетворении требований о признании торгов недействительными.

Исходя из представленных доказательств суд полагает, что Ореховой (ранее Павлюченковой) Е.В. своевременно не было известно о результатах рассмотрения Центральным районным судом г. Волгограда дела по иску ООО «Финбилдинг» к Павлюченковой Е.В. о взыскании задолженности и обращении взыскания на заложенное имущество, об определении его начальной продажной цены, равно как и впоследствии не было известно о действиях судебного пристава-исполнителя по возбуждению исполнительного производства и о продаже имущества на торгах. В материалах исполнительного производства, представленных суду ОСП по г.Рязани и Рязанскому району УФССП России по Рязанской области отсутствуют документы, подтверждающие извещение Ореховой Е.В. о вынесенных в рамках исполнительного производства постановлениях и проводимых исполнительных действиях.

В связи с этим Орехова Е.В. была не извещена о процессе реализации ее имущества. Начальная продажная цена была установлена как начальная стоимость предмета залога, на основании решения Центрального районного суда г.Волгограда от 02.07.2020 г., реализовано исходя из начальной продажной цены в размере 1 040 000 рублей, и по цене 1 333 333 рубля 33 копейки. Воспользоваться правом на подачу заявления о ее изменении истец не могла. Квартира продана по цене значительно ниже ее действительной стоимости.

Уже после проведения торгов, судом апелляционной инстанции была установлена начальная продажная цена заложенного имущества в размере 1 929 600 рублей, что значительно превышает цену спорного имущества, определенную по результатам проведенных публичных торгов.

Вышеуказанные обстоятельства привели к тому, что принадлежащее Ореховой Е.В. залоговое имущество было реализовано по цене значительно ниже ее действительной стоимости, а Орехова Е.В. не имея информации об исполнительном производстве и реализации имущества на торгах, не имела возможности предпринять действия для защиты своих прав.

Исходя из изложенного, суд полагает, что установленные при рассмотрении дела обстоятельства являются основанием для признания недействительными проведенных торгов в форме открытого аукциона по реализации арестованного имущества должника по лоту № по продаже квартиры с кадастровым номером №, расположенной по адресу: <адрес>, проведенных 26.08.2021 г. в 11 часов 00 минут на ЭТП: «Всероссийская Электронная Торговая Площадка» и заключенного по их итогам между ООО «ГК «Кварта», действующим от имени МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях, и Дольской В.А. договора купли-продажи недвижимого имущества № от 02.09.2021 г.

Иных оснований для признания проведенных торгов недействительными судом при рассмотрении дела не установлено.

Судом не принимаются доводы истца о том, что договор купли-продажи имущества между ООО «ГК «Кварта» и Дольской В.А. заключен ранее установленного законом срока, поскольку данный довод основан на неправильном понимании норм права.

В соответствии с ч. ч. 1, 2 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

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, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Исходя из изложенного, суд полагает, что из Единого государственного реестра недвижимости подлежит исключению запись государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ № за Дольской В.А. права собственности на квартиру с кадастровым номером №, расположенную по адресу: <адрес>; запись государственной регистрации права № от ДД.ММ.ГГГГ за Ореховой (ранее Павлюченковой) Е.В. права собственности на указанную квартиру подлежит восстановлению.

Выбранный истцом способ защиты нарушенного права путем признания права на спорное имущество является излишним, поскольку права Ореховой Е.В. на спорную квартиру будут восстановлены в результате внесения изменений в сведения ЕГРН.

Рассматривая заявление ответчиков Дольской В.А. и МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях о пропуске истцом срока исковой давности, суд приходит к следующему.

В силу ст. 195 ГК РФ исковой давностью признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено.

Общий срок исковой давности составляет три года со дня, определяемого в соответствии со статьей 200 настоящего Кодекса (ч. 1 ст. 196 ГК РФ).

Статьей 197 ГК РФ установлено, что для отдельных видов требований законом могут устанавливаться специальные сроки исковой давности, сокращенные или более длительные по сравнению с общим сроком.

Правила статьи 195, пункта 2 статьи 196 и статей 198 - 207 настоящего Кодекса распространяются также на специальные сроки давности, если законом не установлено иное.

В силу п. 2 ст. 199 ГК РФ исковая давность применяется судом только по заявлению стороны в споре, сделанному до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске.

Согласно ч. 1 ст. 200 ГК РФ если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права.

В силу ч.1 ст. 204 ГК РФ срок исковой давности не течет со дня обращения в суд в установленном порядке за защитой нарушенного права на протяжении всего времени, пока осуществляется судебная защита нарушенного права.

Частью 1 статьи 449 ГК РФ предусмотрено, что торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Как указано выше, при рассмотрении дела установлено, что Ореховой Е.В. не было известно о вынесенных судебным приставом-исполнителем постановлениях, в том числе, о передаче заложенного имущества на торги, о результатах проведения торгов.

Регистрация права собственности на спорное жилое помещение за Дольской В.А. произведена 14.01.2022 г.

Основания для признания торгов недействительными возникли после вынесения Волгоградским областным судом апелляционного определения от 07.09.2022 г.

При указанных обстоятельствах суд полагает, что Орехова Е.В. обратилась в суд с заявленными исковыми требованиями в течение 1 года со дня, когда ей стало известно о нарушении своего права, в связи с чем ею не пропущен срок, установленный ст. 449 ГК РФ.

Судом не принимается довод представителя ответчика МТУ Росимущества в Тульской, Рязанской и Орловской областях о том, что о проведенных торгах Ореховой Е.В. стало известно ДД.ММ.ГГГГ, когда на ее счет в АО «Почта банк» были перечислены денежные средства.

В материалы дела представлена копия платежного поручения № от ДД.ММ.ГГГГ о перечислении УФК по Рязанской области (ОСП по г.Рязани и Рязанскому району УФССП России по Рязанской области) Павлюченковой Е.В. денежных средств в размере 150122 рубля 46 копеек. В назначении платежа указано «возврат с Павлюченковой Екатерины Валерьевны по № от <адрес>».

Суд полагает, что Орехова Е.В., не имея сведений о передаче принадлежащей ей квартиры на торги, исходя из содержания данного документа не могла понять, что поступившие на ее счет денежные средства, получены в результате продажи с публичных торгов квартиры, расположенной по адресу: <адрес>.

При указанных обстоятельствах, заявленные исковые требования подлежат удовлетворению.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Ореховой Екатерины Валерьевны (паспорт №), к Управлению Федеральной службы судебных приставов по Рязанской области (ИНН 6234011182), Отделению судебных приставов по городу Рязани и Рязанскому району УФССП России по Рязанской области (ИНН 6234011182), Дольской Валерии Александровне (паспорт 38 18 181539), Обществу с ограниченной ответственностью «Финбилдинг» (ИНН 3444260398), Обществу с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Кварта» (ИНН 7703676701), Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях (ИНН 7106510491) о признании торгов по продаже недвижимого имущества и договора купли-продажи недействительными, применении последствий недействительности сделки - удовлетворить.

Признать недействительными торги в форме открытого аукциона по реализации арестованного имущества должника по лоту № по продаже квартиры с кадастровым номером №, расположенной по адресу: <адрес>, проведенные 26 августа 2021 года в 11 часов 00 минут на ЭТП: «Всероссийская Электронная Торговая Площадка» и заключенный по их итогам между Обществом с ограниченной ответственностью «Группа Компаний «Кварта», действующим от имени Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Тульской, Рязанской и Орловской областях, и Дольской Валерией Александровной договор купли-продажи недвижимого имущества № от 02 сентября 2021 года.

Исключить из Единого государственного реестра недвижимости запись государственной регистрации права от ДД.ММ.ГГГГ № за Дольской Валерией Александровной права собственности на квартиру с кадастровым номером №, расположенную по адресу: <адрес>.

Восстановить в Едином государственном реестре недвижимости запись государственной регистрации права № от ДД.ММ.ГГГГ за Ореховой (ранее Павлюченковой) Екатериной Валерьевной права собственности на квартиру с кадастровым номером №, расположенную по адресу: <адрес>.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в коллегия по гражданским делам Рязанского областного суда через Железнодорожный районный суд г. Рязани в течение месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме (03.11.2023 г.).

Судья

С.А.Носова