Санкт-Петербургский государственный университет

направление «Юриспруденция»

**Последствия признания публичных торгов в исполнительном производстве недействительными**

Выпускная квалификационная работа

студента 2 курса магистратуры

очной формы обучения

Комина Якова Александровича

Научный руководитель:

ассистент, кандидат юридических наук

Подвальный Игорь Олегович

Санкт-Петербург

2018 год

**Содержание**

Глава I. Введение. Постановка проблемы..………………………………..3

Глава II. Частноправовые и процедурные последствия признания публичных торгов недействительными……………………………………….......34

Заключение……………………………………………………………….......55

Список использованной литературы…………………………………….…58

**Глава I. Введение. Постановка проблемы**

Публичные торги в исполнительном производстве по праву можно назвать одним из самых значимых и ключевых институтов принудительного исполнения судебного решения. Столь значимую роль публичных торгов объяснить довольно просто. Весь механизм исполнительного производства и предшествующее ему судебное разбирательство были запущены по инициативе взыскателя (кредитора), дабы удовлетворить его законный интерес, восстановить нарушенное субъективное право. Торги, являясь последним, финальным звеном в этом большом механизме, завершают его. Продав на торгах имущество должника, взыскатель получает удовлетворение своих требований – то, за защитой чего он обращался в суд и к Федеральной службе судебных приставов (далее – ФССП).

Между тем не исключено, что проведенные публичные торги по тем или иным причинам могут быть признаны судом недействительными (ст. 449 Гражданского кодекса РФ[[1]](#footnote-1)). В соответствии с п. 2 ст. 449 ГК РФ признание публичных торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с победителем торгов, и применение последствий, предусмотренных ст. 167 ГК РФ (двусторонняя реституция). Срок исковой давности по признанию публичных торгов недействительными равен 1 году (п. 1 ст. 449 ГК РФ).

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 09.12.2010 № 4412/10 по делу № А56-9133/2009 (далее – дело «Нева-Агро») была предпринята попытка ответить на многие беспокоившие судебную практику вопросы. Указанное Постановление могло стать реперной точкой в разрешении накопившихся проблемных вопросов, связанных с признанием публичных торгов недействительными, т.к. при его вынесении Президиум ВАС РФ руководствовался своими ранее сформулированными позициями. Однако, в действительности оказалось, что дело «Нева-Агро» не столько разрешило проблемы, сколько их усугубило, создав еще большую правовую неопределенность.

Перед тем, как начать рассматривать указанное Постановление Президиума ВАС РФ, необходимо определиться с терминами, которыми мы будем оперировать в настоящей работе. Для этого начнем с небольшой теории, посвященной публичным торгам, а именно с определения «публичных торгов».

Стоит отметить, что долгое время российское законодательство не содержало легальной дефиниции «публичных торгов». Между тем публичные торги неоднократно упоминались как в ГК РФ (например, п. 1 ст. 239, ст. 240, п. 2 ст. 286, ст. 293 и др.), так и в других федеральных законах, например, в ст. 56-57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Из приведенных норм можно было вывести определение публичных торгов. Ими является порядок реализации в процессе исполнительного производства имущества, изымаемого у собственника принудительно по решению суда или иного уполномоченного государственного органа[[2]](#footnote-2). Как отмечает Л.А. Новоселова, «указание на публичный характер в этом контексте подчеркивает не продажу с привлечением «публики» (вызов конкурентных предложений и открытый характер присущи практически любым открытым торгам), а скорее публично-правовой характер складывающихся отношений»[[3]](#footnote-3).

В 2013-2015 годах в России проводилась масштабная реформа гражданского законодательства. Указанная реформа затронула и публичные торги. Так, в ГК РФ появилась ст. 449.1 под названием «Публичные торги». Данная статья впервые после Гражданского процессуального кодекса РСФСР 1923 года содержала легальную дефиницию «публичных торгов».

Согласно ей 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. Как мы видим, разница между определением «публичных торгов», которое давалось в научной литературе, и определением, закрепленном впоследствии на законодательном уровне, практически отсутствует.

Обратим внимание на п. 1 ст. 449.1 ГК РФ. Целью проведения публичных торгов является *исполнение* *судебного решения* или *исполнительных документов* (курсив мой. – Я. К.). Из чего можно сделать два вывода. Во-первых, в основании проведения публичных торгов лежат акты публичной власти: вынесенное судебное решение и исполнительный документ. Поэтому они и называются «публичные». Во-вторых, целью проведения публичных торгов выступает исполнение этих актов публичной власти. Сделанные нами выводы необходимо запомнить, т.к. они пригодятся при освещении процедурных вопросов, связанных с последствиями признания публичных торгов недействительными.

Определившись с понятием «публичных торгов», отметим следующее. В соответствии с п. 1 ст. 447 ГК РФ договор, если иное не вытекает из его существа, может быть заключен путем проведения торгов. Договор заключается с лицом, выигравшим торги. Как отмечает Л. А. Новоселова, по буквальному смыслу п. 1 ст. 447 ГК РФ «торги являются одним из путей заключения договора, а именно – механизмом, позволяющим определить контрагента, с которым будет заключен договор[[4]](#footnote-4)».

В связи с этим можно сделать вывод о том, что торги сами по себе сделкой не являются. Сделкой является договор, заключаемый по результатам проведения торгов. Торги – это лишь механизм заключения договора, механизм совершения сделки.

Начиная разговор о недействительности публичных торгов, необходимо обратить внимание на следующее. Согласно п. 1 ст. 449 ГК РФ торги могут быть признаны недействительными по иску заинтересованного лица. Признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных ст. 167 ГК РФ (п. 2 ст. 449 ГК РФ). В силу п. 1 ст. 449.1 ГК РФ указанное правило применяется и в отношении публичных торгов, если иное не установлено ГК РФ и процессуальным законодательством.

В далеком 1998 году Пленум ВАС № 8 дал следующее разъяснение[[5]](#footnote-5): «Публичные торги, проведенные в порядке, установленном для исполнения судебных актов и актов других органов, указанных в статье 1 Федерального закона «Об исполнительном производстве», могут быть признаны недействительными по иску заинтересованного лица в случае нарушения правил проведения торгов, установленных законом. Споры о признании таких торгов недействительными рассматриваются по правилам, установленным для признания недействительными оспоримых сделок».

В этой связи, учитывая, что торги – это механизм заключения договора, указание закона о возможности признания торгов недействительными не означает, что данный механизм заключения договора подчиняется правилам о сделках. Как справедливо отмечает Л. А. Новоселова, «признание торгов недействительными означает, что торги не породили того результата, на который они были направлены (т.е. лицо, с которым должен быть заключен договор, не выявлено или выявлено неправильно)»[[6]](#footnote-6). Основываясь на вышеизложенном, Л. А. Новоселова приходит к выводу о том, что требование о признании торгов недействительными является самостоятельным, отличным от требования о признании недействительной сделки[[7]](#footnote-7).

Как известно, торги могут проводиться в форме аукциона (побеждает тот, кто предложил наивысшую цену), конкурса (побеждает тот, кто предложил наилучшие условия) или в иной форме, предусмотренной законом (п. 4 ст. 447 ГК РФ). Аукционы и конкурсы могут быть открытыми и закрытыми (п. 1 ст. 448 ГК РФ). Что касается публичных торгов, то основной их целью является исполнение судебного решения или исполнительного документа. Как правило, исполнять[[8]](#footnote-8) необходимо судебные решения о присуждении (например, по искам о взыскании долга по договору поставки, о взыскании убытков и т.д.).

В этой связи можно сделать вывод о том, что публичные торги проводятся в форме открытого аукциона. Проведение публичных торгов именно в такой форме призвано обеспечить продажу имущества должника с привлечением максимально широкого круга участников торгов, которые в конкурентной борьбе определят максимальной цену выставленного на торги имущества. Несомненно, это соответствует интересам как взыскателя (чем выше цена, тем больше вероятность удовлетворения требования в полном объеме), так и должника (чем выше цена, тем больше вероятность исполнения обязанности должника в полном объеме).

Наш вывод о форме проведения публичных торгов подтверждается и методическими рекомендациями Федерального агентства по управлению государственным имуществом[[9]](#footnote-9) (далее – Росимущество). Так, в п. 1.1 указано, что под торгами понимается комплекс мероприятий по реализации имущества должников, осуществляемый путем проведения *открытых торгов в форме аукциона* (курсив мой. – Я. К.).

Закон об исполнительном производстве, регулируя отношения по выставлению имущества на публичные торги, оперирует таким понятием как «реализация имущества должника». Понятие «реализация имущества» нам хорошо известно из залогового права. Так, удовлетворение требования залогодержателя разделяется на два этапа: обращение взыскания на заложенное имущество (ст. 348-349) и реализацию заложенного имущества (ст. 350-350.2).

Закон об исполнительном производстве, в отличие от ГК РФ, смешивает эти понятия. Согласно ч. 1 ст. 69 Закона об исполнительном производстве обращение взыскания на имущество должника включает изъятие имущества и (или) его реализацию, осуществляемую должником самостоятельно, или принудительную реализацию либо передачу взыскателю. Из приведенных положений ГК РФ и Закона об исполнительном производстве можно вывести определение «реализации имущества», под которым следует понимать продажу имущества в определенном порядке.

Различия между ГК РФ и Законом об исполнительном производстве в части понимания «обращения взыскания на имущество» и «реализации имущества» (два разных этапа как в ГК РФ, или же один входит в другой как в Законе об исполнительном производстве) можно объяснить следующим. В ГК РФ описана ситуация, когда право залогодержателя было нарушено, но право на защиту последний еще не реализовал. Чтобы реализовать свое право на защиту залогодержателю необходимо обратиться с иском в суд (судебный порядок обращения взыскания) либо заявить об обращении взыскании должнику/залогодателю (внесудебный порядок обращения взыскания). И в судебном порядке, и во внесудебном порядке залогодержателю необходимо выразить свою волю на обращение взыскание (подать исковое заявление, направить должнику и залогодателю уведомление об обращении взыскания). Обращение взыскания – процедура, в результате которой залогодержатель подтверждает свое право на преимущественное удовлетворение требований за счет стоимости заложенного имущества[[10]](#footnote-10). То есть сначала залогодержателю нужно подтвердить свое право на преимущественное удовлетворение за счет стоимости предмета залога, только после успешного прохождения этого этапа можно перейти к следующему – реализации предмета залога.

На стадии же исполнительного производства выражать волю взыскателю не нужно. Он ее уже выразил, а результат выражения воли нашел свое отражение в вынесенном судебном решении, вступившем в законную силу, во исполнение которого выдан исполнительный документ. Поэтому для целей исполнительного производства нет смысла разделять обращение взыскания на имущество должника и его реализацию. Можно сказать, что в исполнительном производстве некое другое обращение взыскания, отличное от обращения взыскания на заложенное имущество. На стадии исполнительного производства взыскателю никакое право подтверждать не нужно – его право уже подтверждено вступившим в законную силу судебным решением. Поэтому в исполнительном производстве обращение взыскания на имущество должника имеет своей целью непосредственное удовлетворение требований взыскателя. При обращении же взыскания на предмет залога преследуется иная цель – право подтверждающая.

В обращении взыскания на имущество должника в рамках исполнительного производства нас интересует принудительная реализация имущества. Именно она регулируется главой 9 Закона об исполнительном производстве. Для того чтобы верно описать последствия признания публичных торгов недействительными необходимо выделить этапы в реализации имущества должника.

Первый этап связан с деятельностью судебного пристава-исполнителя. Этот этап начинается с возбуждения исполнительного производства, наложения обеспечительных мер, ареста, оценивание имущества должника и т.д. То есть охватывает всю деятельность судебного пристава-исполнителя до момента передачи имущества должника организатору публичных торгов. Следует обратить внимание, что на этом этапе судебным приставом-исполнителем могут быть допущены различного рода нарушения. Могут ли они являться основанием для признания публичных торгов недействительными? Ответим на этот вопрос чуть ниже.

Второй этап реализации имущества должника представляет собой торги в собственном смысле слова. На этом этапе организатор торгов исполняет свои функции по организации и проведению торгов. А именно, принимает от судебного пристава-исполнителя по акту приема-передачи выставляемое на торги имущество должника, опубликовывает извещение о проведении торгов, формирует комиссию по проведению торгов, определяет требования о внесении задатка, его размере, сроке и порядке внесения, принимает заявки участников торгов и т.д. На этом этапе могут быть допущены нарушения уже организатором торгов.

Третий этап – это заключение договора по результатам проведенных публичных торгов. Договор, в отличие от торгов, является сделкой. Поэтому к договору предъявляются все требования как к сделке для того, чтобы он был действительным. Договор, заключенный по результатам торгов, может быть признан недействительным по основаниям, не связанным ни с деятельностью судебного пристава-исполнителя, ни с деятельностью организатора торгов. То есть договор может быть признан недействительным не по процедурным основаниям, а по материально-правовым. Л. А. Новоселова отмечает, что закон не исключает возможности оспаривания заключенных на торгах договоров по иным основаниям[[11]](#footnote-11).

Определившись с понятием «публичные торги», рассмотрев их с теоретической точки зрения, дав определение понятию «реализация имущества должника», выделив этапы такой реализации, мы плавно подошли к рассмотрению вопроса о последствиях признания недействительными публичных торгов.

Необходимо отметить, что в 2005 году Президиум ВАС РФ выпустил обзор судебной практики, посвященный исполнительному производству, а именно делам, связанным с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства[[12]](#footnote-12) (далее – Информационное письмо № 101). В то время еще действовал Федеральный закон от 21.07.1997 № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве», который утратил силу с 1 февраля 2008 года в связи с принятием Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее – Закон об исполнительном производстве). Интересным представляется тот факт, что с момента принятия в 1997 году Федерального закона «Об исполнительном производстве» и до выхода Информационного письма № 101 прошло более 8 лет. Этот обзор собрал в себе накопленную за 8 лет судебную практику и с исторической точки зрения являлся первым обобщением судебной практики, посвященным исполнительному производству.

В этом обзоре судебной практики Президиум ВАС РФ сформулировал множество интересных тезисов относительно признания публичных торгов недействительными. Указанный обзор судебной практики мы не будем рассматривать детально, поскольку это не является предметом исследования настоящей работы. Однако при комментировании дела «Нева-Агро» необходимо уделить особое внимание некоторым его положениям.

Выпущенное в 2005 году Информационное письмо Президиума ВАС РФ № 101 имело большое значение для практики. Заложив в 2005 году определенный вектор решения проблемных вопросов, связанных с признанием публичных торгов недействительными, Президиум ВАС РФ не мог от него отступить, и был вынужден следовать своим разъяснениям и в 2010 году в деле «Нева-Агро».

Итак, вкратце опишем фабулу дела «Нева-Агро» и обозначим проблемные вопросы, на которые попытаемся ответить в настоящей работе.

Суть дела заключалась в следующем. Общество с ограниченной ответственностью «Нева-Агро» (далее – должник, залогодатель) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа государственного регистратора в регистрации права собственности на объекты недвижимости. Должник также просил обязать государственного регистратора внести соответствующие записи в ЕГРП о праве собственности на объекты недвижимости.

Судами нижестоящих инстанций было установлено, что с должника в пользу закрытого акционерного общества «Банк «Советский» (далее – банк, взыскатель, залогодержатель) взыскано 14,3 миллиона рублей задолженности по кредитному договору. На объекты недвижимости, которые являлись предметом залога по договорам ипотеки, было обращено взыскание путем продажи с публичных торгов.

Объекты недвижимости были проданы Российским фондом федерального имущества (далее – организатор торгов, продавец). Победителем торгов стало общество с ограниченной ответственностью «Август» (далее – покупатель, победитель торгов), с которым был заключен договор купли-продажи, а объекты недвижимости были переданы по акту приема-передачи. Запись о праве собственности на объекты была внесена в ЕГРП.

Впоследствии в рамках рассмотрения другого дела торги и заключенная по их результатам сделка были признаны недействительными, применены последствия недействительности ничтожной сделки: победитель торгов должен был возвратить организатору торгов имущество, а организатор торгов – уплаченные денежные средства.

Должник, посчитав вышеуказанный судебный акт основанием для погашения записи о праве собственности покупателя, обратился к государственному регистратору с требованием погасить в ЕГРП запись о праве собственности покупателя на объекты и восстановить запись о праве собственности должника на эти объекты. Государственный регистратор внес запись о прекращении права собственности покупателя, но отказался восстанавливать запись о праве собственности должника, мотивировав это тем, что судебные акты не устанавливают наличие или возникновение права собственности у должника, не свидетельствуют о восстановлении его права собственности.

Суд первой инстанции посчитал данный отказ незаконным. Суд указал, что раз торги и совершенная по их результатам сделка были признаны недействительными, значит, сделка не повлекла юридических последствий в виде перехода права собственности, поэтому у должника право собственности не прекратилось, а у победителя торгов – не возникло. Суд первой инстанции указал, что отсутствие записей о праве собственности на объекты недвижимости за титульным собственником (должником) противоречит п. 2 ст. 237 ГК РФ и существенно нарушает права и законные интересы должника.

Суд апелляционной инстанции решение суда первой инстанции отменил, поддержав аргументацию государственного регистратора.

Суд кассационный инстанции поддержал выводы суда апелляционной инстанции и указал, что признание торгов недействительными не восстанавливает право собственности должника на продаваемые объекты недвижимости, а лишь обязывает организатора торгов повторно провести торги.

Разрешая указанный казус, ВАС РФ начал со ссылки на п. 14 своего Информационного письма от 22.10.2005 № 101, в заглавии которого указано, что при применении последствий недействительности договора купли-продажи, заключенного на публичных торгах, в случае нарушения порядка их проведения на взыскателя не может быть возложена обязанность возврата полученных им денежных средств. Таким образом, должник не является стороной в сделке и последствия недействительности сделки, предусмотренные п. 2 ст. 167 ГК РФ, в отношении него не могут быть применены. Покупатель должен вернуть имущество не должнику, а фонду, для которого целью возврата во владение является проведение повторных публичных торгов.

Затем ВАС РФ отмечает, что исполнительное производство в настоящем деле было окончено в виду фактического исполнения требований, содержащихся в исполнительном документе. Но хоть взыскатель и получил денежные средства от покупателя имущества должника, взыскатель не может считаться удовлетворенным за счет имущества должника (а в данном случае с публичных торгов был продан предмет залога). Поскольку торги и сделка, совершенная по их результатам, были признаны недействительными, предмет залога не был продан.

Далее ВАС РФ указывает, что арест, наложенный в рамках исполнительного производства, сохраняет действие, а имущество должника подлежит повторной продаже с публичных торгов.

Для этого исполнительное производство подлежит возобновлению по инициативе судебного пристава-исполнителя, по заявлению которого в ЕГРП вносится запись о праве собственности должника на объекты недвижимости.

После того, как Российский фонд федерального имущества проведет повторные торги, он получит возмещение своих расходов, связанных с возвратом покупателю уплаченных денежных средств, за счет проданного имущества. При этом затраты на проведение повторных публичных торгов организатору торгов не возмещаются, т.к. сделка была признана недействительной в связи с нарушением порядка проведения торгов.

Основываясь на вышеизложенном, ВАС РФ отменил судебные акты нижестоящих судов, направил дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции. При этом ВАС РФ указал, что содержащееся в этом Постановлении толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению арбитражными судами при рассмотрении аналогичных дел.

По результатам прочтения дела «Нева-Агро» у правоприменителя могут возникнуть вполне закономерные вопросы следующего характера.

Во-первых, это частноправовые вопросы, связанные с последствием признания публичных торгов недействительными:

А) как следует из постановления по делу «Нева-Агро» продавцом по договору, заключённому с победителем торгов (ООО «Август»), является Российский фонд федерального имущества, т.е. организатор торгов, специализированная организация. Именно она заключает договор с победителем торгов. Сразу отметим, что указанный подход относительно фигуры продавца (кто им является) при проведении публичных торгов поддерживается ныне сложившейся судебной практикой.

Фигура продавца имеет ключевое значение вот для чего. В случае признания состоявшихся публичных торгов недействительными победитель торгов в соответствии с п. 2 ст. 167 ГК РФ должен возвратить купленное на торгах имущество.

Возникает вопрос о субъектном составе реституционных отношений. С одной стороны, очевидно, это будет победитель торгов, он же покупатель, с которым в соответствии с п. 1 ст. 447 ГК РФ заключается договор, а с другой стороны – продавец. Правильно ли считать организатора торгов субъектом реституционного отношения (т.е. продавцом), учитывая, что в экономическом смысле денежные средства по заключенному на торгах договору получает взыскатель? Не должны ли полученные после продажи имущества должника денежные средства в случае признания публичных торгов недействительными быть «отобраны» у взыскателя и возвращены победителю торгов?

Следует отметить, что вопрос о фигуре продавца (кто им является) в теории и на практике долгое время был дискуссионным. Высказывались три точки зрения относительно того, кто является продавцом по договору.

Так, Д. И. Мейер считал, что продавцом является собственник имущества, то есть должник[[13]](#footnote-13). Дмитрий Иванович Мейер объяснял это тем, что государство не переносит сначала на себя право собственности на продаваемое имущество – оно лишь действует от имени собственника. В этом случае судебный пристав является представителем должника, ответственным перед ним в случае причинения ему убытка ненадлежащим исполнением своих обязанностей[[14]](#footnote-14).

Другой точки зрения относительно фигуры продавца придерживается К. И. Скловский. Константин Ильич Скловский считает, что продавцом следует считать службу судебных приставов[[15]](#footnote-15). К. И. Скловский указывает, что главная обязанность службы судебных приставов состоит не столько в заключении договора по результатам торгов, сколько в передачи вещи во владение победителю торгов. Для осуществления этой обязанности служба судебных приставов наделена властью изымать вещь из владения любого лица, у которого она будет находиться.

С первыми двумя точками зрения отчасти можно согласиться. Например, Д. И. Мейер прав, что должник остается собственником во время продажи имущества на торгах, государство не переносит на себя титул. Однако нельзя согласиться, что должник является продавцом.

Как нами было отмечено выше, торги являются лишь механизмом заключения договора. По результатам проведения торгов заключается договор с победителем торгов. Для заключения договора, т.е. совершения сделки, необходимо выразить волю, поскольку сделка – это волевой акт (п. 2 и 3 ст. 154 ГК РФ). Должник, задолжавший кредитору и имеющий имущество, добровольно свое имущество не продал, свою обязанность перед кредитором не исполнил, в связи с чем подвергся мерам принуждения. На стадии же исполнительного производства воля должника нивелирована действиями судебного пристава-исполнителя – публичная власть в лице судебного пристава-исполнителя принуждает должника исполнить вынесенный против него судебный акт. Исполнительное производство – это замещение отсутствующей воли должника на исполнение судебного акта, публичная власть замещает эту отсутствующую волю. Поэтому нельзя считать, что сделку купли-продажи на торгах совершает должник.

Относительно службы судебных приставов К. И. Скловским прав в следующем. ФССП действительно наделена властными полномочиями по изъятию вещи должника у любого лица, у которого она находится. В этом сомнений нет. В соответствии с п. 3 Положения о ФССП, утвержденном Указом Президента РФ от 13.10.2004 № 1316[[16]](#footnote-16), ФССП организует принудительную реализацию арестованного и изъятого имущества.

Однако, как следует из ч. 8 ст. 89 Закона об исполнительном производстве, ФССП самостоятельно не реализует арестованное имущество должника – она передает его по акту приема-передачи организатору торгов. Также организатор торгов подписывает с победителем торгов протокол о результатах торгов, а не ранее чем через десять дней заключает договор купли-продажи (ч. 11 ст. 89 Закона об исполнительном производстве).

Третья точка зрения заключается в том, что продавцом следует считать специализированную организацию (организатора торгов). Так, И. В. Елисеев, давая общую характеристику договору купли-продажи, отмечает, что закон допускает продажу имущества лицами, не являющимися его собственниками[[17]](#footnote-17). В качестве примера Илья Владимирович Елисеев приводит ситуацию продажи арестованного имущества неисправного должника.

В конечном итоге победила третья точка зрения. И она нашла свое отражение в п. 2 ст. 449.1 ГК РФ. Согласно данному пункту организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым актом *отчуждать* (курсив мой. – Я.К.) имущество в порядке исполнительного производства. Аналогичная норма содержится в ч. 1 ст. 89 Закона об исполнительном производстве, согласно которой реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества (далее – организатор торгов). Из п. 5.5 Положения о Росимуществе[[18]](#footnote-18) также следует, что Росимущество организует реализацию имущества и выступает продавцом.

Поставленный нами вопрос о субъектах реституционных отношений при признании публичных торгов недействительными, о «неприкосновенности» взыскателя, о механизме возврата покупателю денежных средств является одним из ключевых в настоящей работе и будет подвергнут критике во второй главе.

Б) второй частноправовой вопрос связан с первым. Президиум ВАС РФ в деле «Нева-Агро» и в Информационном письме № 101, сделав организатора торгов продавцом в договоре, заключаемом с победителем торгов, тем самым вывел взыскателя из реституционных правоотношений. Это означает, что на взыскателя не может быть возложена обязанность по возврату покупателю уплаченных денежных средств.

Между тем в деле «Нева-Агро» ВАС РФ указал, что «требования залогодержателя хотя и были фактически удовлетворены за счет денежных сумм, поступивших от общества «Август» в оплату этого имущества, однако не могут считаться удовлетворенными за счет стоимости заложенного имущества, поскольку оно не было продано».

После прочтения указанной цитаты из Постановления возникает вопрос: как требования могут быть фактически удовлетворены, но при этом взыскатель не считается удовлетворенным за счет имущества должника? Если взыскатель не считается удовлетворенным за счет имущества должника, то зачем взыскателя нужно было выводить из реституционных отношений? Данный вопрос, как и первый, будет рассмотрен более подробно во второй главе настоящей работы.

В) Президиум ВАС РФ, отправляя дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, указал, что после признания публичных торгов недействительными, должны быть проведены повторные публичные торги. В этой связи возникает вопрос, связанный с ценой вещи, продаваемой на повторных публичных торгах.

Как быть в ситуации, когда на повторных публичных торгах вещь была продана по цене ниже, чем на первоначальных и признанных недействительными публичных торгах? На ком должны лежать риски уменьшения цены? Коснется ли уменьшение цены взыскателя, который фактически удовлетворен, но при этом не считается удовлетворенным? А если на повторных публичных торгах вещь была продана дороже? Может ли взыскатель рассчитывать на получение разницы в цене (цена на повторных публичных торгах минус цена на первоначальных признанных недействительными публичных торгах) в случае, если на признанных недействительными публичных торгах он получил удовлетворение в части, а не в полном объеме?

На указанные вопросы со временем ответила судебно-арбитражная практика. В 2014 году Пленум ВАС РФ дал разъяснения некоторых вопросов применения законодательства об исполнительном производстве (далее – Постановление Пленума № 27)[[19]](#footnote-19). После Информационного письма Президиума ВАС РФ № 101 2005 года этот Пленум ВАС РФ являлся вторым обобщением судебной практики, посвященной исполнительному производству.

В пункте 8 Постановления Пленума № 27 ВАС РФ рассмотрел ситуации, когда на повторных публичных торгах имущество продается более высокой цене и более низкой цене, чем на первоначальных. В целом, указанный пункт Постановления Пленума № 27 воспроизводит позиции ВАС РФ, выраженные в Информационном письме № 101 и в деле «Нева-Агро».

Итак, в п. 8 Постановления Пленума № 27 ВАС РФ выразил два правила относительно изменения цены после проведения первоначальных торгов. Если на повторных торгах имущество было продано по более высокой цене, чем на первоначальных торгах, то соответствующие денежные средства перечисляются взыскателю (если его требование не было удовлетворено в полном объеме) либо должнику (если требование взыскателя было удовлетворено в полном объеме). Если же на повторных торгах имущество было продано по меньшей цене, чем на первоначальных торгах, соответствующие затраты продавца не возмещаются, поскольку первоначальные торги признаются недействительными в результате нарушения правил их проведения, то есть в результате действий продавца.

Стоит отметить, что в 2015 году Пленум ВС РФ принял новое постановление, посвященное вопросам, возникающим в ходе исполнительного производства[[20]](#footnote-20) (далее – Постановление Пленума № 50). Указанным Постановлением ВС РФ отменил выпущенное годом ранее Постановление Пленума № 27. В этой связи разъяснения ВАС РФ относительно изменения цены выставленного на торги имущества в период после признания публичных торгов недействительными утратили силу. Однако новых разъяснений, посвященных изменению цены имущества, ВС РФ не дал. Поэтому возникает вопрос: чем руководствоваться правоприменителю при возникновении такой ситуации? Означает ли, что, отменяя Постановление Пленума ВАС РФ № 27, Пленум ВС РФ тем самым выразил свое несогласие с таким разъяснением?

Однозначно можно сказать, что правоприменитель в обоснование своей позиции не может ссылаться на отмененное Постановление Пленума № 27[[21]](#footnote-21). Он лишь может позаимствовать доводы, аргументацию Пленума ВАС РФ. Но прямая ссылка на отмененное Постановление недопустима.

Г) в развитие третьего вопроса можно привести ситуацию с гибелью вещи, выступающей предметом торгов. Как быть в ситуации, когда между первоначальными публичными торгами и повторными публичными торгами вещь погибла? А если, как в деле «Нева-Агро», продаваемая на публичных торгах вещь являлась предметом залога, то в случае гибели предмета залога в силу пп. 3 п. 1 ст. 352 ГК РФ залог прекратится. В этом случае на ком лежат риски гибели предмета залога, утратит ли залогодержатель (он же взыскатель) присущий залогу приоритет удовлетворения своих требований перед другими кредиторами должника? Каким образом будут проводиться повторные публичные торги в таком случае? Какое имущество должника будет выступать предметом повторных публичных торгов? Рассмотрим этот вопрос подробнее во второй главе настоящей работы.

Д) пятый частноправовой вопрос связан с основаниями признания публичных торгов недействительными. Стоит отметить, что п. 1 ст. 449 ГК РФ приводит лишь примерный перечень оснований признания публичных торгов недействительными – завершается указанный перечень фразами «иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи» и «иные нарушения правил, установленных законом». Аналогичная позиция высказана в п. 71 Постановления Пленума № 50 - перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим.

В этой связи возникает вопрос: только ли нарушения, допущенные организатором торгов (в п. 1 ст. 449 ГК РФ перечислены именно они), могут являться основанием для признания публичных торгов недействительными? Могут ли нарушения, допущенные судебным приставом-исполнителем, являться основанием для признания публичных торгов недействительными? Этот вопрос возникал как в научной литературе, так и на практике.

Апологетом первой точки зрения, согласно которой нарушения, допущенные судебным приставом-исполнителем на первом этапе реализации имущества должника[[22]](#footnote-22), не могут являться основанием признания публичных торгов недействительными, является Л. А. Новоселова. По ее мнению, буквальное толкование содержащихся в п. 1 ст. 449 ГК РФ положений не позволяет расширять основания для признания недействительными торгов. Л. А. Новоселова отмечает, что правила проведения торгов согласно ГК РФ – это нормы, определяющие подготовку торгов (действия, которые непосредственно направлены именно на их проведение), проведение аукциона и оформление его результатов[[23]](#footnote-23). Действия судебного пристава-исполнителя на первом этапе Л. А. Новоселова называет действиями, которые предшествуют торгам. При этом «предшествование» торгам не означает их организацию и проведение[[24]](#footnote-24).

На уровне ВАС РФ этот подход сначала поддерживался. Например, заголовок п. 6 Информационного письма № 101 именуется следующим образом: нарушения, допущенные судебным приставом-исполнителем при наложении ареста на имущество должника, не являются основанием для признания судом торгов недействительными, поскольку указанные нарушения не связаны с правилами проведения торгов. Президиум ВАС РФ, описав фабулу дела, указывает, что действия судебного пристава-исполнителя, совершенные в ходе ареста и описи имущества, не имеют отношения к порядку проведения торгов и допущенные при аресте имущества нарушения не являются основанием для признания торгов недействительными.

Не может являться основанием для признания публичных торгов недействительными и неправильная оценка имущества, выставленного на публичные торги в рамках исполнительного производства (п. 7 Информационного письма № 101). Президиум ВАС РФ мотивировал свою позицию тем, что оценка имущества судебным приставом-исполнителем производится до начала процедуры проведения публичных торгов (до опубликования информации продавцом). В этой связи действия пристава могут быть обжалованы в порядке, предусмотренном Законом об исполнительном производстве.

Из последнего тезиса Президиума ВАС РФ можно сделать вывод, что конкуренция процессуальных форм, а именно выбор между обжалованием действий пристава или оспариванием публичных торгов, недопустима. Нарушения пристава необходимо обжаловать в порядке, предусмотренном Законом об исполнительном производстве. Такие нарушения не могут сказаться на действительности публичных торгов, а потому на этом основании публичные торги оспаривать нельзя.

В п. 11 Информационного письма № 101 приведен пример, когда на торги выставлено имущество, изъятое из оборота (т.е. нарушения также допущены судебным приставом-исполнителем на первом этапе реализации имущества должника). Однако публичные торги не были признаны недействительными по этому основанию – был признан недействительным заключенный по их итогам договор, как нарушающий требования закона (ст. 168 ГК РФ).

Последователи первой точки зрения преследуют одну единственную цель – защитить победителя торгов (покупателя) от оспаривания по основаниям, которые находятся вне его контроля. Он должен быть защищен от того, что торги будут признаны недействительны по основаниям, о которых он ничего не знает и которые не может проверить. Это направлено на обеспечение стабильности положения покупателя и создание условий, при которых он будет готов дать максимальную цену за выставленное на торги имущество должника. В целом, такая позиция представляется верной.

Однако существует и вторая точка зрения. В научной литературе она поддерживается К. И. Скловским и заключается в том, что публичные торги могут быть признаны недействительными на основании нарушений, допущенных судебным приставом-исполнителем на первом этапе реализации имущества должника. К сожалению, с теоретической точки зрения К. И. Скловский свою позицию никак не мотивирует, ссылаясь лишь на судебную практику[[25]](#footnote-25).

Вторую точку зрения со временем стала поддерживать судебная практика. Возможно это связано с ликвидацией ВАС РФ в 2014 году. Например, как мы отмечали ранее, после ликвидации ВАС РФ через год (в 2015 году) Пленум ВС РФ принял Постановление Пленума № 50, которым отменил принятое год назад Постановление Пленума ВАС № 27. Это может свидетельствовать о несогласии ВС РФ с некоторыми позициями ВАС РФ.

Так или иначе, в 2016 году ВС РФ выпустил обзор судебной практики № 2[[26]](#footnote-26) (далее – Обзор практики № 2). На вопрос № 10 раздела «Процессуальные вопросы и исполнительное производство» о том, могут ли быть признаны публичные торги недействительными в связи с допущенными судебным приставом-исполнителем нарушениями, повлекшими за собой незаконную передачу имущества должника на реализацию с публичных торгов, ВС РФ ответил следующее. Он указал, что торги могут быть признаны недействительными в связи *с нарушениями,* допущенными судебным приставом-исполнителем, *повлекшими за собой незаконную передачу на публичные торги имущества должника* (здесь и далее курсив мой. – Я. А.), например, при возбуждении исполнительного производства в отсутствие законных оснований для его возбуждения, при обращении взыскания на имущество, не подлежащее реализации. При этом ВС РФ отметил, что в приведённых ситуациях у *организатора публичных торгов отсутствуют предусмотренные Законом об исполнительном производстве основания* для проведения процедуры публичных торгов.

В целом, перечисленные в Обзоре практики № 2 ситуации представляются верными, дающими право на оспаривание публичных торгов. Однако ответ ВС РФ сформулирован таким образом, что фразу «нарушения, повлекшие за собой незаконную передачу на публичные торги имущества должника» можно толковать довольно широко. Много каких нарушений, допущенных приставом, можно отнести под эту формулировку. Например, неверная оценка имущества должника тоже влечет незаконную передачу на публичные торги.

Возникает вопрос: почему перечисленные нарушения пристава не были обжалованы заинтересованными лицами в порядке, предусмотренном Законом об исполнительном производстве? Как мы видим, ВС РФ отошел от той позиции, которую придерживался ВАС РФ в Информационном письме № 101 (что недопустима конкуренция процессуальных форм).

Второе замечание касается отсутствия у организатора торгов предусмотренных Законом об исполнительном производстве оснований для проведения процедуры публичных торгов. Следует отметить, что Закон об исполнительном производстве не является основанием деятельности организатора торгов. Как мы отмечали выше, организатор торгов – это Росимущество и привлеченные им юридические и физические лица. Основанием деятельности Росимущества является ГК РФ и утвержденное Постановлением Правительства РФ положение о Росимуществе. Основанием деятельности привлеченных Росимуществом юридических и физических лиц является заключенный контракт. Росимущество и привлеченные им юридические и физические лица не могут знать о допущенных судебным приставом-исполнителем нарушениях. Они не контролируют его деятельность. Их взаимодействие с судебным приставом-исполнителем до момента проведения публичных торгов заключается в получении от последнего по акту приема-передачи имущества должника, которое затем выставляется на торги.

Ранее, во время действия старого Закона об исполнительном производстве 1997 года и существования Российского фонда федерального имущества (далее – РФФИ), выступающего организатором торгов, основанием деятельности последнего являлся договор, заключенный между ним и ФССП (ст. 54 Закона об исполнительном производстве 1997 года). РФФИ, в отличие от Росимущества, являлся федеральным государственным учреждением[[27]](#footnote-27), а не органом исполнительной власти, поэтому в основе деятельности РФФИ лежал гражданско-правовой договор. Однако РФФИ в 2008 году был ликвидирован[[28]](#footnote-28), а его функции были переданы Росимуществу. Росимущество, являясь органом исполнительной власти, осуществляет взаимодействие с ФССП в публично-правовом порядке[[29]](#footnote-29), гражданско-правовой характер их отношениям не свойственен.

Во-вторых, помимо частноправовых вопросов возникают процедурные вопросы[[30]](#footnote-30), связанные с последствием признания публичных торгов недействительными:

А) одним из главных вопросов является вопрос о правомерности проведения повторных публичных торгов. Как было отмечено выше, целью проведения публичных торгов является исполнение решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. В этой связи возникает вопрос: будут ли повторные торги являться публичными? Во исполнение какого судебного решения и исполнительного документа они проводятся? Что будет являться основанием их проведения?

При ответе на этот вопрос необходимо учитывать, что взыскатель, как указал Президиум ВАС РФ, в действительности свои требования удовлетворил, а исполнительное производство окончено в связи с фактическим удовлетворением требований, содержащихся в исполнительном документе. Поскольку взыскатель фактически удовлетворен (денежные средства получил), интерес в осуществлении судебным приставом-исполнителем каких-либо дальнейших мер принудительного исполнения в рамках возбужденного (обратим внимание – по инициативе взыскателя) исполнительного производства им утрачен. Тогда при проведении повторных публичных торгов (если, конечно, они будут являться публичными) кто будет выступать в качестве взыскателя?

Здесь также нужно учитывать то, что в деле «Нева-Агро» Президиум ВАС РФ указал, что после проведения повторных публичных торгов организатор торгов получает возмещение своих расходов (кроме затрат на проведение повторных публичных торгов), связанных с возвратом покупателю (победителю недействительных торгов) уплаченных денежных средств.

Из указанного тезиса Президиума ВАС РФ следует, что повторные публичные торги направлены на удовлетворение интересов отнюдь не взыскателя – они направлены на удовлетворение интересов организатора торгов. А кем является организатор торгов в исполнительном производстве? Какую роль он выполняет? Могут ли у него быть какие-то материальные интересы? Правильна ли конструкция «защиты» (какого материального интереса?) организатора торгов избрана Президиумом ВАС РФ? Откуда у организатора торгов материальный интерес? Попробуем разобраться с этим вопросом во второй главе настоящей работы.

Б) в деле «Нева-Агро» Президиум ВАС РФ указал, что исполнительное производство подлежит возобновлению по инициативе судебного пристава-исполнителя. Может ли пристав по своей инициативе возобновить оконченное исполнительное производство? Как при этом быть с ранее вынесенным постановлением судебного пристава-исполнителя об окончании исполнительного производства (ч. 3 ст. 47 Закона об исполнительном производстве)?

Стоит отметить, что Закон об исполнительном производстве знает такой институт как «возобновление исполнительного производства». Исполнительное производство может быть возобновлено в двух ситуациях. Во-первых, исполнительное производство возобновляется после устранения обстоятельств, послуживших основанием его приостановления (ч. 7 ст. 45 Закона об исполнительном производстве), и когда отменен судебный акт, ставший основанием для прекращения исполнительного производства, либо изменились обстоятельства, послужившие основанием прекращения исполнительного производства (ч. 3 ст. 43 Закона об исполнительном производстве). В этих случаях возобновление исполнительного производства допускается по инициативе судебного пристава-исполнителя.

Во-вторых, исполнительное производство может быть возобновлено после окончания исполнительного производства в случае необходимости повторного совершения исполнительных действий и применения мер принудительного исполнения (ч. 9 ст. 47 Закона об исполнительном производстве). Частные случаи применения указанного правила содержатся в ч. 4 ст. 108 Закона об исполнительном производстве, посвященной исполнению требования о вселении взыскателя в помещение, и ч. 4 ст. 109 Закона об исполнительном производстве, посвященной исполнению требования о порядке общения с ребенком. В указанных ситуациях исполнительное производство возобновляется не по инициативе судебного пристава-исполнителя, а посредством отмены старшим судебным приставом или его заместителем постановления судебного пристава-исполнителя об окончании исполнительного производства.

Поскольку в деле «Нева-Агро» исполнительное производство было окончено фактическим исполнением требований, содержащихся в исполнительном листе, по своей инициативе возобновлять оконченное исполнительное производство судебный пристав-исполнитель в силу ч. 9 ст. 47 Закона об исполнительном производстве не имеет права. В этой связи с Президиумом ВАС РФ в деле «Нева-Агро» согласиться нельзя.

Однако со временем судебная практика исправила допущенную Президиумом ВАС РФ ошибку. Но сначала обратимся к п. 8 Постановления Пленума ВАС РФ № 27, где ВАС РФ подтвердил свой ранее сделанный вывод. ВАС РФ указал, что исполнительное производство подлежит возобновлению судебным приставом-исполнителем на основании решения суда о применении последствий недействительности сделки.

Через год в Постановлении Пленума ВС РФ № 50 Верховный Суд РФ скорректировал эту позицию и указал, что постановление судебного пристава-исполнителя об окончании исполнительного производства подлежит отмене старшим судебным приставом или его заместителем (п. 73 Постановления Пленума № 50). В целом, указанное разъяснение ВС РФ соответствует Закону об исполнительном производстве, поэтому представляется верным.

В деле «Нева-Агро» следует согласиться с Президиумом ВАС РФ, что исполнительное производство подлежит возобновлению (но только не по инициативе судебного пристава-исполнителя). Возобновляется оно потому, что публичные торги признаны недействительными, и теперь судебному приставу-исполнителю как минимум необходимо осуществить повторные исполнительные действия (произвести оценку имущества должника) и принять повторные меры принудительного исполнения (обратить взыскание на имущество должника – при содействии Росимущества продать его с повторных публичных торгов). Для этого, по всей видимости, Росимущество после получения от покупателя в порядке реституции проданного имущества должно передать его по акту приема-передачи судебному приставу исполнителю, чтобы последний произвел его оценку, обратил взыскание и т.д.

В) следующий вопрос связан с арестом имущества должника. Налагаемый в рамках исполнительного производства арест является обеспечительной мерой (мерой принудительного исполнения). После проведения публичных торгов (подписания протокола о результатах торгов, договора) наложенный в рамках исполнительного производства арест отменяется (ч. 4 ст. 47 Закона об исполнительном производстве). Арестованное имущество, проданное на публичных торгах, новый собственник приобретает свободным от ареста.

В деле «Нева-Агро» Президиум ВАС РФ указал, что арест, наложенный в рамках исполнительного производства, сохраняет свое действие. Возникает вопрос: как он может сохранить свое действие, если исполнительное производство окончено фактическим удовлетворением требований, содержащихся в исполнительном документе? Что обеспечивает указанный арест?

Ранее была описана ситуация с возобновлением исполнительного производства. Мы пришли к выводу о том, что в определенных случаях исполнительное производство может быть возобновлено (в деле «Нева-Агро» как раз такой случай имел место быть). Раз исполнительное производство возобновляется, необходимо обеспечить прежнее имущественное состояние должника, ограничить его возможность распоряжаться имуществом. Для достижения этой цели арест и сохраняет свое действие. В этой связи с Президиумом ВАС РФ следует согласиться.

Представляется, что после возобновления исполнительного производства судебному приставу-исполнителю не нужно будет выносить новое постановление о наложении ареста на имущество должника. Как мы отмечали выше, в постановлении об окончании исполнительного производства отменяется арест имущества должника (ч. 4 ст. 47 Закона об исполнительном производстве). Поскольку при возобновлении исполнительного производства постановление об окончании исполнительного производства отменяется старшим судебным приставом или его заместителем, утрачивает силу и отмена наложенного ареста на имущество должника. Таким образом, арест возобновляется автоматически с момента отмены постановления судебного пристава-исполнителя об окончании исполнительного производства.

Г) в деле «Нева-Агро» Президиум ВАС РФ указал, что запись о праве собственности должника на объекты недвижимости, проданные на недействительных публичных торгах, вносится в ЕГРП регистрирующим органом на основании заявления судебного пристава-исполнителя. Поэтому должник, как было в деле «Нева-Агро», не вправе обращаться в регистрирующий орган с таким заявлением – ему должно быть отказано в регистрации права собственности.

Возникает вопрос: в чем разница между обращениями в регистрирующий орган судебного пристава-исполнителя и самого должника? Почему только судебный пристав-исполнитель может, а сам должник нет? А нужно ли вообще такое обращение?

Во-первых, стоит отметить, что обратиться к государственному регистратору необходимо. После проведения публичных торгов, заключения договора купли-продажи с покупателем, право собственности на проданное на торгах имущество перешло к покупателю. Поскольку в деле «Нева-Агро» продавалась недвижимость, то в силу п. 2 ст. 223 ГК РФ право собственности у покупателя возникнет с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр недвижимости[[31]](#footnote-31) (далее – ЕГРН). Согласно фабуле дела такая запись была внесена. Поскольку впоследствии публичные торги были признаны недействительными, возникла необходимость в проведении повторных публичных торгов. Для этого необходимо зарегистрировать за должником право собственности на выставляемое на торги имущество. Потому что с публичных торгов продается имущество должника[[32]](#footnote-32). Если при выставлении на публичные торги в ЕГРН в качестве собственника будет указано другое лицо, отличное от должника, то у потенциальных покупателей (участников торгов) могут возникнуть по этому поводу вопросы.

Представляется, что никакой разницы между обращениями к государственному регистратору судебного пристава-исполнителя и самого должника нет. К заявлению о внесении записи в ЕГРН и должник, и судебный пристав-исполнитель в качестве основания для внесения записи в ЕГРН представят одно и то же судебное решение о признании публичных торгов недействительными и применении последствий недействительности[[33]](#footnote-33). В этой связи отказ в регистрации права собственности за должником по заявлению последнего является незаконным.

Избирая такую модель регистрации права собственности, Президиум ВАС РФ в деле «Нева-Агро» хотел пресечь возможные попытки недобросовестного поведения со стороны должника. Например, зарегистрировав за собой право собственности, должник мог быстро продать его, и в таком случае возникли бы проблемы с проведением повторных публичных торгов. Однако указанные опасения Президиума ВАС РФ напрасны. В этом деле, как отмечалось ранее, Президиум ВАС РФ указал, что наложенный в рамках исполнительного производства арест сохраняет свое действие. Если арест сохраняет свое действие, то он, являясь обеспечительной мерой, будет препятствовать недобросовестному поведению должника. К тому же запись о наложении ареста вносится в ЕГРН (п. 8 ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

Д) как уже многократно отмечалось выше, организатором торгов выступает Росимущество, а на момент рассмотрения дела «Нева-Агро» организатором торгов являлось РФФИ. И тогда, и сейчас организатор торгов в целях осуществления своих функций вправе привлечь на договорной основе юридическое или физическое лицо. В таком случае организатором торгов будет являться привлеченное юридическое или физическое лицо.

Однако привлекаемое юридическое лицо может быть ликвидировано, признано несостоятельным (банкротом). В этой связи, учитывая, что именно организатор торгов выступает субъектом реституционных отношений по сделке, признанной недействительной, возникает следующий вопрос: на ком локализовать риски ликвидации/банкротства организатора торгов? Будет ли их нести покупатель? Рассмотрим данный вопрос подробнее во второй главе настоящей работы.

Последний вопрос возвращает нас к ранее поставленным вопросам о том, являются ли повторные торги публичными; что лежит в основе проведения повторных публичных торгов; кто в действительности должен возвращать уплаченные победителем недействительных торгов денежные средства и т.д. Как мы видим, частноправовые и процедурные вопросы тесно связаны между собой, взаимодополняют друг друга.

Поскольку часть описанных в настоящей главе проблемных вопросов нашла свои ответы в научной литературе и судебной практике, во второй главе предметом нашего анализа будут являться следующие вопросы:

- при признании публичных торгов недействительными правильно ли считать организатора торгов субъектом реституционного отношения (т.е. продавцом)? Не должны ли полученные после продажи имущества должника денежные средства в случае признания публичных торгов недействительными быть возвращены взыскателем победителю торгов?

- допустима ли ситуация, при которой требования взыскателя фактически удовлетворены, но при этом он не считается удовлетворенным за счет имущества должника? Если да, то почему взыскатель не является субъектом реституционных правоотношений?

- будут ли повторные торги являться публичными? Во исполнение какого судебного решения и исполнительного документа они проводятся? Что будет являться основанием их проведения?

- как быть в ситуации, когда между первоначальными публичными торгами и повторными публичными торгами вещь погибла?

- как быть в ситуации, когда между первоначальными публичными торгами и повторными публичными торгами организатор торгов ликвидировался/обанкротился? На ком локализовать соответствующие риски?

**Глава II. Частноправовые и процедурные последствия признания публичных торгов недействительными**

Итак, начнем анализ указанных выше вопросов.

Стоит обратить внимание, что современная судебно-арбитражная практика неукоснительно следует выраженной и Президиумом ВАС РФ, и Пленумом ВАС РФ позиции относительно невозможности изъятия у взыскателя полученных по недействительным публичным торгам денежных средств[[34]](#footnote-34). Взыскатель на протяжении 13 лет (с 2005 года, когда вышло Информационное письмо № 101) так и остается в привилегированном положении, неприкосновенным. Между тем указанная правовая позиция ВАС РФ не лишена недостатков. Рассмотрим их подробнее.

Для этого обратимся к п. 14 Информационного письма № 101, который и провозгласил привилегию взыскателя от изъятия денежных средств. В примере, приведенном Президиумом ВАС РФ, описан казус, касающийся того, кто является продавцом по договору, заключенному по результатам торгов, и кто в порядке реституции возвращает покупателю уплаченные денежные средства. Следует отметить, что суды трех инстанций занимали абсолютно разные позиции в этих вопросах. Так, например, суд первой инстанции считал, что продавцом является уполномоченный государственный орган (ФССП), а денежные средства покупателю должен возвратить взыскатель, так как именно ему были переданы вырученные от продажи имущества денежные средства.

Суд же апелляционной инстанции стороной по договору в качестве продавца признал должника, который и должен возвратить покупателю уплаченные денежные средства. Именно должник является собственником проданного на публичных торгах имущества – так мотивировал свою позицию суд апелляционной инстанции.

Суд кассационный инстанции указал, что продавцом по договору является организатор торгов (РФФИ), который действовал на основании договора с ФССП. Именно на организатора торгов, как стороны по сделке, должна быть возложена обязанность по возврату покупателю уплаченных денежных средств. И Президиум ВАС РФ поддержал доводы суда кассационной инстанции, закрепив их Информационном письме № 101, тем самым рекомендовал арбитражным судам в подобных ситуациях действовать аналогичным образом.

Действительно, как мы уже отмечали в первой главе, действующее законодательство в качестве продавца по договору, заключенному по результатам проведения публичных торгов, признает организатора торгов. Именно он заключает договор с победителем торгов.

С одной стороны, такой подход представляется верным. Как отметил суд апелляционной инстанции в п. 14 Информационного письма № 101, взыскатель получает денежные средства не по сделке, заключенной по итогам торгов, а на основании судебного решения, исполненного в установленном порядке. Если редуцировать правоотношение по заключению договора купли-продажи, то, конечно, взыскатель к этому правоотношению никакого отношения не имеет. При продаже имущества он не выражает ни волю на совершение сделки, ни является собственником продаваемого имущества. Если организатора торгов и ФССП (в волевом аспекте), а также должника (в качестве собственника продаваемого имущества) можно было бы признать стороной по договору[[35]](#footnote-35), то взыскателя точно нет. Поэтому можно согласиться с судом кассационной инстанции: должник получает денежные средства не по сделке, а на основании судебного решения.

С другой стороны, если смотреть на ситуацию в целом, не выделяя правоотношение по заключению договора купли-продажи, то картина немного изменится. Не отрицая высказанную абзацем выше позицию о том, что взыскатель получает денежные средства на основании судебного решения, отметим следующее.

Публичные торги и заключенный по их результатам договор купли-продажи имеют своей целью исполнить вынесенное судебное решение, по которому притязания взыскателя признаны правомерными и удовлетворены. Можно сказать, что в основании заключения такого договора лежит сложный юридический состав, состоящий из: вынесенного судебного решения, выданного исполнительного листа, возбужденного исполнительного производства, произведенного ареста имущества должника и его оценки, передачи организатору торгов имущества должника, для выставления его на публичные торги, решения комиссии об определении победителя, протокола о результатах торгов. Конечно, с такой позицией можно не согласиться, указав, что перечисленное выше (за исключением решения комиссии об определении победителя и протокола о результатах торгов) лишь предшествует заключению договору, но не входит в его юридический состав.

В любом случае, вне зависимости от того, что входит в юридический состав, заключаемого по результатам торгов договора, такой договор заключен во исполнение судебного решения и выданного исполнительного документа. Уплаченные по договору денежные средства через организатора торгов, судебного пристава-исполнителя в конечном итоге доходят до взыскателя, который удовлетворяет свой интерес и восстанавливает нарушенное право. Таким образом, с экономической точки зрения (движения денежных средств) можно поставить вопрос о том, а не следует ли стороной по договору признать взыскателя?

Конечно, как мы отметили выше, ни в волевом аспекте, ни с точки зрения владения титулом продаваемого имущества оснований считать взыскателя продавцом по договору и делать субъектом реституции нет никаких оснований. Тем не менее, присутствует желание заставить взыскателя вернуть покупателю полученные по недействительным торгам денежные средства. В этом смысле представляется верной позиция суда первой инстанции, изложенная в п. 14 Информационного письма № 101. Ее отличительной особенностью является то, что она довольно простая. Президиуму ВАС РФ следовало поддержать именно ее, а не позицию суда кассационной инстанции. Вместо этого ВАС РФ, решив не создавать механизм, по которому взыскатель должен был бы возвратить денежные средства покупателю, буквально истолковал п. 2 ст. 167 ГК РФ и вывел взыскателя из реституционных правоотношений.

Как известно, информационные письма во время существования Президиума ВАС РФ преследовали одну единственную цель – рассмотреть отдельные вопросы практики и о результатах рассмотрения проинформировать арбитражные суды РФ[[36]](#footnote-36). Информационные письма должны были разрешить накопившиеся в судебной практике проблемы, дать ответы на поставленные вопросы. Однако то, что сделал ВАС РФ в п. 14 Информационного письма № 101, нельзя назвать разрешением проблемы. Президиум ВАС РФ не разрешил, а наоборот, создал проблему там, где ее не должно было быть. И указанная проблема существует уже 13 лет.

Критикуя позицию, занятую Президиумом ВАС РФ в п. 14 Информационного письма № 101, можно привести пример, когда оставление у взыскателя денежных средств, полученных по недействительным публичным торгам, будет являться незаконным.

Например, выставленное на торги имущество может оказаться чужим – не являться имуществом должника. Так, в ходе наложения ареста в рамках исполнительного производства судебный пристав-исполнитель по каким-либо причинам допустил ошибку, арестовал имущество не должника. Затем произвел его оценку, передал по акту приема-передачи организатору торгов, и та продала его. Спустя некоторое время появился собственник недвижимости и заявил покупателю (победителю торгов) виндикационное требование в порядке ст. 302 ГК РФ.

Здесь, кстати, возникает вопрос о конкуренции процессуальных форм: собственник должен заявлять виндикационное требование или оспаривать проведенные публичные торги, признавая их недействительными, и применяя последствия недействительности? Например, в одном из дел суд кассационной инстанции указал, что продажа с публичных торгов имущества должника на основании незаконных действий судебного пристава-исполнителя не относится к нарушениям правил проведения торгов, следовательно, по смыслу п. 1 ст. 449 ГК РФ не является основанием для оспаривания публичных торгов, в этом случае собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения по правилам статей 301 и 302 ГК РФ[[37]](#footnote-37).

В другом деле истец, являющийся собственником проданного на публичных торгах имущества, обратился в суд с требованием о признании публичных торгов недействительными и о применении последствий недействительности. Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, исковые требования удовлетворены частично, публичные торги признаны недействительными.

Суд кассационной инстанции, отменяя судебные акты нижестоящих судов и отправляя дело на новое рассмотрение, сослался на [п. 34](consultantplus://offline/ref=705B003617AD82EF1EE62A03F50A17A09617A97C917AF97AA59E59410833986FE06D43E20512517EwDd2Q), [35](consultantplus://offline/ref=705B003617AD82EF1EE62A03F50A17A09617A97C917AF97AA59E59410833986FE06D43E20512517FwDdBQ) и [44](consultantplus://offline/ref=705B003617AD82EF1EE62A03F50A17A09617A97C917AF97AA59E59410833986FE06D43E20512517DwDd9Q) Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» и п. 1 Информационного письма № 101 и указал следующее. Поскольку при разрешении спора суды пришли к выводу о невозможности восстановления прав истца при применении последствий недействительности заключенной на торгах сделки, подлежал разрешению вопрос об избранном им способе защиты своих прав с учетом тех обстоятельств, что между сторонами отсутствуют договорные отношения или отношения, связанные с последствиями недействительности сделки, что судами сделано не было. Являются ошибочными как не основанные на нормах действующего законодательства и вывод судов о возможности оспаривания торгов по иным основаниям, кроме нарушения порядка их проведения[[38]](#footnote-38).

Если придерживаться позиции, выраженной Президиумом ВАС РФ в п. 6 Информационного письма № 101, согласно которой нарушения, допущенные судебным приставом-исполнителем неспособны «разрушить» проведенные публичные торги, а также учитывая п. 1 этого же Информационного письма, согласно которому торги не могут быть признаны недействительными в случае невозможности восстановления прав и интересов лица, то с занятой в приведённых делах позицией судов следует согласиться.

Однако, как нам известно, начиная с 2016 года, а именно с Обзора практики ВС РФ № 2, допущенные судебным приставом-исполнителем нарушения могут повлиять на действительность публичных торгов. И ранее мы отметили[[39]](#footnote-39), что в этом Обзоре практики позиция ВС РФ сформулирована так, что под нее могут попасть многие нарушения судебного пристава-исполнителя. На первый взгляд представляется, что такое нарушение со стороны судебного пристава-исполнителя как арест и передача на продажу с публичных торгов чужого имущества должно являться основанием для признания публичных торгов недействительными.

Между тем суды кассационной инстанции в приведённых делах правильно отметили, что в такой ситуации конкуренция процессуальных форм разрешается в пользу виндикации. Собственник, предъявивший иск о признании публичных торгов недействительными и применении последствий недействительности, выигрывая такое дело, не восстанавливает свои права и интересы. Так как последствием недействительности должно являться возвращение сторон сделки (продавца и покупателя) в первоначальное положение, восстановление статус-кво. В силу п. 2 ст. 167 ГК РФ при недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке. В этой связи организатор торгов должен будет возвратить покупателю уплаченные последним денежные средства, а покупатель должен возвратить организатору торгов проданное имущество. Из описанного видно, что собственник не является субъектом реституционных правоотношений, поэтому свое право посредством предъявления иска о признании публичных торгов недействительными не восстановит. У собственника есть единственно верное средство защиты – предъявление виндикационного иска. Удивительно, что в приведённых делах суды кассационной инстанции не сослались на известное Постановление Конституционного Суда РФ от 21.04.2003 № 6-П, в котором Конституционный Суд РФ разграничивал ситуации применения реституции и виндикации.

Вернемся к ситуации продажи с публичных торгов чужого имущества. Очевидно, что в таком случае победитель торгов, проиграв дело, должен возвратить купленное на торгах имущество его собственнику.

Здесь, кстати, встает вопрос о возможности применения[[40]](#footnote-40) к заключенному на публичных торгах договору купли-продажи положений главы 30 ГК РФ[[41]](#footnote-41), в частности, ст. 460 ГК РФ об обязанности продавца передать товар свободным от любых прав третьих лиц, а также ст. 461-462 ГК РФ, регулирующей эвикцию. Сюда также можно отнести вопрос, связанный с качеством продаваемой на публичных торгах вещи – продавец должен передать товар определенного качества (ст. 469 ГК РФ). С одной стороны, учитывая специфику института публичных торгов, представляется сомнительным возлагать на организатора торгов, выступающего продавцом в договоре, заключаемом по результатам проведения торгов, риски продажи некачественной вещи и последствия изъятия у победителя торгов проданной вещи. Потому что о них он может и не знать. Как уже отмечалось ранее, организатор торгов выставляет на публичные торги то имущество, которое ему передал судебный пристав-исполнитель. Принадлежность имущества, правомерность его изъятия у должника организатор торгов проверять не должен. В этой связи логичнее было бы локализовать соответствующие риски на судебном приставе-исполнителе, поскольку он осуществляет изъятие, арест имущества должника. С другой стороны, необходимо защитить покупателя (победителя торгов).

Отметим, что вопрос о правовой природе договора купли-продажи и последствиях передачи на публичные торги некачественного имущества[[42]](#footnote-42) и обремененного правами третьих лиц остается до сих пор не изученным. В настоящей работе этот вопрос не является предметом исследования, поэтому вернемся опять к виндикации.

После того, как победитель торгов возвратит собственнику его имущество, организатор торгов, являющийся продавцом, должен возвратить победителю торгов уплаченные денежные средства (п. 1 ст. 461 ГК РФ). Представляется, что организатор торгов не должен за свой счет возвращать победителю торгов денежные средства. Для этого организатор торгов посредством ФССП должен обратиться к взыскателю с требованием о возврате полученных денежных средств. Потому что сохранение у взыскателя денежных средств, невозможность их «отобрания» у него в такой ситуации представляются сомнительными. Как мы уже отмечали ранее, взыскатель должен получать удовлетворение своих требований за счет имущества должника. Поскольку судебный пристав-исполнитель изъял и передал на публичные торги чужое имущество, не должника, считать, что взыскатель получил удовлетворение за счет имущества должника, нет никаких оснований.

Однако, возникает следующий вопрос: в случае продажи на публичных торгах имущества не должника как организатор торгов должен легитимировать свое требование к взыскателю о возврате полученных денежных средств? Что происходит с публичными торгами в такой ситуации – они признаются недействительными? Есть два возможных пути решения этой проблемы.

Если мы придерживаемся позиции о том, что допущенные судебным приставом-исполнителем нарушения не влияют на действительность публичных торгов (п. 6 Информационного письма № 101), то публичные торги в такой ситуации не могут быть признаны недействительными. Возможно признание недействительным договора купли-продажи, заключенного на публичных торгах. В обоснование этого тезиса можно провести параллель с п. 11 Информационного письма № 101, где описана ситуация продажи с публичных торгов изъятого из оборота имущества. В описанном в данном пункте деле суд указал, что поскольку имущество не подлежало продаже при обращении взыскания на имущество должника и не могло быть реализовано покупателю, договор купли-продажи, заключенный в нарушение требований закона, является ничтожным в силу статьи 168 ГК РФ.

Отметим, что в то время ст. 168 ГК РФ устанавливала презумпцию ничтожности недействительных сделок, нарушающих требования закона или иного нормативного акта. После реформирования в 2013 году гражданского законодательства презумпция поменялась – теперь в п. 1 ст. 168 ГК РФ установлена презумпция оспоримости такой сделки. В нашем случае такая сделка будет также являться ничтожной, так как продажа с публичных торгов чужого имущества нарушает требования Закона об исполнительном производстве (продается не имущество должника[[43]](#footnote-43)) и права собственника проданной на торгах недвижимости (п. 2 ст. 168 ГК РФ). При этом в п. 11 Информационного письма № 101 ВАС РФ не признал недействительными публичные торги – признан недействительным заключенный по их результатам договор купли-продажи. Этот пункт Информационного письма, как мы отмечали ранее, лишний раз подтверждает, что нарушения, допущенные судебным приставом-исполнителем, не влияют на действительность торгов.

Если же мы считаем, что нарушения, допущенные судебным приставом-исполнителем, способны влиять на действительность публичных торгов (Обзор практики № 2), то продажа с публичных торгов имущества не должника может являться основанием для признания публичных торгов недействительными. Соответственно, должна применяться двусторонняя реституция: возврат имущества, проданного на торгах, и возврат уплаченных денежных средств. Однако правовая позиция, изложенная в п. 14 Информационного письма № 101, блокировала бы возможность изъятия у взыскателя полученных денежных средств.

Между тем вне зависимости от того, какую из этих двух позиций мы занимаем, ранее было отмечено, что при конкуренции виндикационного и реституционного требований побеждает виндикационное. К тому же, как уже отмечалось выше, в п. 1 Информационного письма № 101 Президиум ВАС РФ указал, что торги не могут быть признаны недействительными в случае невозможности восстановить нарушенное право заявителя. Таким образом, состоявшиеся публичные торги в таком случае не могут быть признаны недействительными.

Не могут они быть признаны и несостоявшимися, поскольку ни в ГК РФ, ни в ст. 91 Закона об исполнительном производстве таких оснований как продажа имущества должника не указана. К тому же на вторичные торги выставляется то же самое имущество, а в нашей ситуации такого быть не может, поскольку имущество должнику не принадлежит.

В результате мы вынуждены придти к выводу о том, что при продаже на публичных торгах имущества не должника, публичные торги остаются действительными. При этом очевидно, что взыскатель получил удовлетворение своих требований не за счет имущества должника, а за счет чужого имущества. Поэтому, несмотря на то, что публичные торги формально являются действительными (как мы установили, нет никаких оснований признавать их недействительными), тем не менее, взыскатель должен возвратить полученные денежные средства, так как он получил удовлетворение не за счет имущества должника.

Представляется, что требование организатора торгов к взыскателю о возврате полученных денежных средств является кондикционным. После удовлетворения виндикационного иска собственника имущества, проданного на публичных торгах, к победителю торгов организатор торгов в порядке ст. 461 ГК РФ обязан возвратить победителю торгов покупную цену плюс убытки.

Здесь, конечно, возникает вопрос относительно возможности удовлетворения требования покупателя о взыскании с организатора торгов убытков. В описываемом случае имущество было изъято и передано организатору торгов судебным приставом-исполнителем. При применении указанных мер принудительного исполнения судебный пристав-исполнитель должен был проверить принадлежность изымаемого имущества должнику, что сделано не было. Поскольку судебный пристав-исполнитель передал на реализацию с публичных торгов чужое имущество, ФССП должна нести риски изъятия такого имущества у победителя торгов. Таким образом, с одной стороны, именно ФССП должна возместить победителю торгов причиненные убытки. Это, конечно, при условии, что организатор торгов не знал и не мог знать о том, что выставляемое на торги имущество принадлежит не должнику. Организатор торгов должен будет возвратить победителю торгов только покупную цену, т.к. именно он является стороной в договоре купли-продажи.

С другой стороны, можно сказать, что ФССП не является стороной по договору купли-продажи, а последствия изъятия имущества у покупателя, предусмотренные ст. 461 ГК РФ, применяются только в отношении сторон договора. В этой связи организатор торгов должен возвратить покупателю не только покупную цену, но и возместить убытки. Затем возмещенные убытки организатор торгов сможет взыскать с ФССП, допустившей нарушения. Однако судебная практика по взысканию с ФССП убытков в большинстве случаев является негативной[[44]](#footnote-44).

Возвращаясь в наш пример, отметим, что организатор торгов, вернувший победителю торгов уплаченные по договору купли-продажи денежные средства, переданные в итоге взыскателю, удовлетворил требования взыскателя за свой счет. Между тем основания для этого отсутствовали. Таким образом, взыскатель получил удовлетворение за счет организатора торгов, тем самым неосновательно обогатился.

При продаже с публичных торгов чужого имущества (не должника) невозможность признания таких торгов недействительными представляется странной и непонятной. В действительности от таких публичных торгов уже ничего не осталось: собственник возвратил свое имущество, победитель торгов получил обратно уплаченные денежные средства, взыскатель по кондикционному иску возвратил организатору торгов уплаченные последним денежные средства победителю торгов. Таким образом, взыскатель остался неудовлетворенным, а публичные торги формально действительны. Определенно такая ситуация вызывает множество вопросов, ответы на которые найти довольно сложно.

По всей видимости, при продаже на публичных торгах чужого имущества должен быть использован механизм, описанный в деле «Нева-Агро» и п. 73 Постановления Пленума № 50. Несмотря на то, что в деле «Нева-Агро» торги были признаны недействительными, а в нашем случае они такими быть признаны не могут, постановление судебного пристава-исполнителя об окончании исполнительного производства фактическим удовлетворением требований, содержащихся в исполнительном документе, подлежит отмене старшим судебным приставом или его заместителем. После чего исполнительное производство возобновится, судебный пристав-исполнитель найдет и арестует имущество должника, передаст его организатору торгов, который полученное имущество продаст с публичных торгов и вырученные денежные средства через ФССП направит взыскателю. При этом проведенные первые публичные торги, предметом которых являлось чужое имуществом, будут считаться действительными, хотя в объективной реальности от них ничего не осталось.

В этой связи законодателю следует урегулировать отношения по продаже с публичных торгов имущества, не принадлежащего должнику, с целью защитить интересы собственника имущества, организатора торгов, покупателя и взыскателя. А также продумать и на законодательном уровне закрепить механизм, при котором взыскатель в случае признания публичных торгов недействительными не освобождался бы от обязанности возвратить покупателю уплаченные денежные средства.

Можно возразить на это, сказав, что действующий механизм защиты взыскателя, его привилегированное положение, неприкосновенность при признании публичных торгов недействительными во многом соответствуют духу Закона об исполнительном производстве. Как известно, в отношении взыскателя проявляется излишний патернализм, он не является активным субъектом исполнительного производства. Единственное, что взыскатель делает, так это предъявляет исполнительный документ, на основании которого возбуждается исполнительное производство. После чего он ждет, когда этот исполнительный документ будет исполнен. В этой связи можно защитить позицию ВАС РФ, изложенную в п. 14 Информационного письма № 101 и деле «Нева-Агро». И сказать, что возлагать на взыскателя обязанность по возврату полученных по недействительным публичным торгам денежных средств можно только в том случае, когда он сможет контролировать деятельность судебного пристава-исполнителя и организатора торгов во избежание допущения ошибок последними. Пока он не является надзирающим субъектом, оставление денежных средств за взыскателем является обоснованным.

Между тем стоит обратить внимание, что в Постановлении Пленума ВС РФ № 50 положение о том, что взыскателя нельзя обязать вернуть полученные по недействительным торгам денежные средства, не содержится. Вместе с тем указанное Постановление отменило Постановление Пленума ВАС РФ № 27, в п. 8 которого ВАС РФ через 9 лет снова подтвердил невозможность изъятия у взыскателя полученных денежных средств. Отменив Постановление Пленума № 27, тем не менее, не отменил Информационное письмо № 101. В этой связи возникает вопрос о том, поддерживает или не поддерживает ВС РФ правовую позицию Президиума ВАС РФ, изложенную в п. 14 Информационного письма № 101?

ВС РФ после выхода Постановления Пленума № 50 рассматривал банкротное дело, в рамках которого было подано заявление о признании недействительными торгов по реализации имущества должника[[45]](#footnote-45). ВС РФ подчеркнул, что нижестоящие суды применили разъяснения, содержащиеся в п. 14 Информационного письма № 101 лишь в части, не учтя при этом особенности, связанные с банкротством должника. Из этого определения видно, что ВС РФ, ссылаясь на п. 14 Информационного письма № 101, выражает тем самым свое согласие с позицией ВАС РФ.

В деле «Нева-Агро» Президиум ВАС РФ указал, что после восстановления статус-кво (осуществления двусторонней реституции) имущество должника возвращается *во владение* организатора торгов с целью *проведения повторных публичных торгов* (здесь и далее курсив мой. – Я. К.). Поскольку в этом деле торги были признаны недействительными из-за нарушений, допущенных организатором торгов, то после проведения повторных публичных торгов организатор торгов получает *возмещение своих расходов* за исключением затрат на проведение повторных публичных торгов.

Во-первых, обратим внимание на то, что имущество возвращается во владение организатора торгов. Возникает вопрос: в какое владение организатору торгов возвращается имущество должника? Очевидно, что это не титульное владение, поскольку в этом же деле ВАС РФ указал, что в ЕГРП необходимо восстановить запись о праве собственности должника на объект недвижимости. Поэтому организатор торгов владеет вещью фактически. Но при этом основанием владения вещью является возбужденное исполнительное производство. Исполнительное производство, оконченное фактическим исполнением, как указал ВАС РФ, подлежит возобновлению посредством отмены старшим приставом или его заместителем постановления судебного пристава-исполнителя об окончании исполнительного производства. Поэтому основания владения имуществом должника у организатора торгов присутствуют.

Во-вторых, как мы отметили в первой главе настоящей работы, публичные торги имеют своей целью исполнить судебное решение и исполнительный документ. С позиции Президиума ВАС РФ в деле «Нева-Агро» повторные торги не будут являться публичными по следующей причине. Представляется, что при признании публичных торгов недействительными, возобновлении исполнительного производства субъектный состав участников исполнительного производства на повторных публичных торгах должен оставаться неизменным[[46]](#footnote-46) – таким, какой он был на момент проведения первых публичных торгов. Должны быть взыскатель, должник, судебный пристав-исполнитель и организатор торгов.

В нашем случае участие взыскателя является под вопросом. Потому что в исполнительном производстве у взыскателя должен присутствовать интерес, иначе исполнительное производство теряет весь смысл. Основной задачей исполнительного производства является правильное и своевременное исполнение судебных актов в целях защиты нарушенных прав, свобод и законных интересов (ст. 2 Закона об исполнительном производстве). Если, как указал Президиум ВАС РФ, взыскатель фактически удовлетворил свои требования, т.к. у него нет обязанности возвращать покупателю денежные средства, то повторные торги нет смысла не только проводить, но и вообще нет никаких оснований для их проведения. Раз взыскатель удовлетворен, значит вынесенное судебное решение и исполнительный документ исполнены. Соответственно, ни о каком возобновлении исполнительного производства не может быть и речи. Нужно оставить в силе вынесенное постановление судебного пристава-исполнителя об окончании исполнительного производства, а не отменять его. Если же проводить повторные публичные торги, то по их результатам организатор торгов должен передать вырученные денежные средства взыскателю, т.к. торги проводятся во исполнение предъявленного взыскателем исполнительного документа. Но взыскатель уже получил удовлетворение своих требований. Поэтому что должен сделать организатор торгов? Оставить вырученные денежные средства за собой?

Из позиции Президиума ВАС РФ видно, что повторные торги проводятся в целях компенсации расходов организатора торгов, которые у него образовались в связи с возвратом покупателю денежных средств (у взыскателя же забрать их нельзя). В таком случае получается, что организатор торгов встал на место взыскателя и возобновленное исполнительное производство должно восстановить имущественное положение организатора торгов, а не взыскателя. Организатор торгов выступает в роли взыскателя, удовлетворяет свое притязание. Причем отметим, что организатор торгов в таком случае выступал бы в двух статусах: в статусе организатора торгов (проводил бы торги), и в статусе взыскателя (получал бы удовлетворение своих требований). Можно сказать, что организатор торгов проводит «свои» торги, что является недопустимым.

Но разве может в такой ситуации организатор торгов заменить взыскателя? Конечно, не может. Чтобы организатор торгов выступал в роли взыскателя, ему необходимо получить судебное решение и исполнительный документ, которые и будут исполняться в возбужденном исполнительном производстве. То есть это должен быть новый спор, новое исполнительное производство, новый организатор торгов и т.д. Только в таком случае торги будут являться публичными. Причем это будут не «повторные» публичные торги, а первоначальные.

Какое же требование и к кому должен заявить организатор торгов, чтобы компенсировать свои расходы? Он должен заявить кондикционный иск к должнику, т.к. именно должник неосновательно обогатился за счет организатора торгов. Получается, что организатор торгов вместо должника заплатил взыскателю (не прямо, а через двустороннюю реституцию с покупателем) и еще возвратил должнику его имущество. То есть должник получил назад и имущество, и остался с деньгами – его имущественное положение в результате возбужденного в отношении него исполнительного производства не изменилось, хотя должно было.

Если следовать позиции ВАС РФ о невозможности изъятия денежных средств у взыскателя, то компенсация расходов организатора торгов должна осуществляться через кондикционный иск, а не через возобновленное исполнительное производство с получившим удовлетворение взыскателем.

Данный пример с повторными публичными торгами и возмещением расходов организатора торгов лишний раз подтверждает порочность избранной Президиумом ВАС РФ конструкции при признании публичных торгов недействительными. Взыскатель все-таки должен возвратить победителю торгов денежные средства (точнее организатору, а тот победителю торгов). Иначе возникают проблемные ситуации, которые непонятно так разрешать.

С другой стороны можно понять позицию ВАС РФ, которая защищает взыскателя. Взыскатель вряд ли может допустить какие-то нарушения, способные влиять на действительность публичных торгов[[47]](#footnote-47). В этой связи на него несправедливо возлагать, например, риски уменьшения цены имущества на повторных публичных торгах, если торги признаны недействительными в связи с нарушениями, допущенными организаторами торгов[[48]](#footnote-48).

А как быть в ситуации, когда между первоначальными и повторными публичными торгами имущество должника погибло? Разберем этот вопрос на примере продажи с публичных торгов заложенного имущества, как это было в деле «Нева-Агро».

Во-первых, в силу п. 1 ст. 344 ГК РФ залогодатель несет риск случайной гибели заложенного имущества. В соответствии с пп. 3 п. 1 ст. 352 ГК РФ залог прекращается в случае гибели заложенной вещи. В этой связи позиция ВАС РФ о неприкосновенности взыскателя не выдерживает критики, так как взыскатель в таком случае «фактически удовлетворил свои требования, но не считается удовлетворенным за счет имущества должника». Так как заложенная вещь залогодателя (должника) погибла, то очевидно, что залогодержатель (взыскатель) получил удовлетворение не из стоимости этой вещи. Поэтому он должен возвратить уплаченные денежные средства.

С другой стороны, как мы отметили, несправедливо на взыскателя возлагать риски уменьшения цены выставленного на торги имущества, если торги признаны недействительными из-за допущенных организатором торгов нарушений. Если бы организатор торгов не допустил нарушения, торги бы были действительными и взыскатель получил бы удовлетворение своих требований за счет стоимости заложенного имущества. При этом риск гибели проданного заложенного имущества нес бы на себе новый собственник (победитель торгов).

Во-вторых, нельзя вывести взыскателя из реституционных правоотношений вот почему. Так как в нашем случае заложенное имущество являлось недвижимостью, то в отношении залога недвижимости действует Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»[[49]](#footnote-49) (далее – Закон об ипотеке). Как правило, при залоге недвижимости в соответствии со ст. 31 Закона об ипотеке осуществляется страхование заложенного имущества. В случае гибели заложенного имущества залогодержатель в соответствии с п. 2 ст. 334 ГК РФ преимущественно перед другими кредиторами залогодателя вправе получить удовлетворение обеспеченного залогом требования за счет страхового возмещения.

Здесь следует обратить внимание на то, что между взыскателем (залогодержателем) и должником (залогодателем) заключен договор залога, сохранение имущества по которому обеспечивается договором страхования в пользу залогодержателя. То есть помимо основного договора, относительного правоотношения, взыскателя и должника связывает договор залога. В этой связи, если взыскателя считать удовлетворившим свои требования в случае признания публичных торгов недействительными, у него не возникнет право на получение страхового возмещения. Потому что он уже удовлетворил свое требование, не возвратив полученные по недействительным торгам денежные средства. В противном случае взыскатель получил бы удовлетворении дважды, что образовало бы неосновательное обогащение на его стороне.

Поскольку только залогодержатель вправе получить страховое возмещение, организатор торгов свои расходы в виде возврата покупателю уплаченных денежных средств на повторных публичных торгах не компенсирует, т.к. заложенное имущество, являющееся предметом торгов, погибло – на повторные торги нечего выставлять.

В случае гибели предмета залога взыскатель через изменение способа и порядка исполнения судебного решения (ст. 324 АПК РФ) может обратить взыскание на полученные залогодателем (должником) денежные средства в виде страхового возмещения. При этом в силу п. 2 ст. 332 ГК РФ взыскатель вправе требовать причитающиеся ему денежную сумму непосредственно от обязанного лица (т.е. страховщика), если иное не предусмотрено законом или договором.

Если же предметом залога выступало движимое имущество или недвижимость по каким-либо причинам не была застрахована, то в таком случае виновное в гибели предмета залога лицо обязано возместить залогодателю образовавшиеся убытки (ст. 393 и 1082 ГК РФ). Взыскатель, несмотря на гибель предмета залога, будет иметь залоговый приоритет перед другими кредиторами должника на сумму возмещенных убытков (п. 2 ст. 332 ГК РФ).

В случае же, когда предметом публичных торгов выступает не заложенное имущество, при гибели вещи между первыми и повторными публичными торгами на повторные публичные торги должно быть выставлено иное имущество должника. В таком случае взыскатель опять же должен возвратить покупателю через организатора торгов полученные денежные средства, т.к. он получил удовлетворение не за счет имущества должника. В противном случае организатор торгов не сможет компенсировать свои расходы – нечего будет выставлять на повторные торги (предмет первоначальных торгов погиб). Таким образом, ситуация с гибелью вещи между первыми и повторными публичными торгами подтверждает несовершенство позиции, выраженной Президиумом ВАС РФ в п. 14 Информационного письма № 101 и деле «Нева-Агро».

Наконец, последний вопрос связан с ликвидацией/банкротством орагнизатора публичных торгов в период между первыми и вторыми торгами. Как отмечалось ранее, срок исковой давности по признанию публичных торгов недействительными составляет один год со дня проведения торгов (п. 1 чт. 449 ГК РФ). Росимущество, как мы знаем, вправе привлекать на контрактной основе юридических и физических лиц для выполнения функций организатора торгов. За один год со дня проведения торгов привлеченное Росимуществом юридическое лицо может быть ликвидировано или в отношении него возбуждена процедура банкротства. Поскольку организатор торгов является продавцом выставляемого на торги имущества, он в порядке двусторонней реституции в случае признания публичных торгов недействительными должен возвратить покупателю уплаченные денежные средства.

Но если он будет ликвидирован или обанкрочен, то кто должен возвращать покупателю денежные средства? Совершенно точно покупатель не должен нести риски ликвидации/банкротства организатора торгов. А можно ли на Росимущество возложить обязанность по возврату денежных средств покупателю?

Следует отметить, что ответ на этот вопрос зависит от правовой природы заключаемого Росимуществом с организатором торгов договора (контракта), а точнее, от чего имени заключаются договоры с победителями публичных торгов. Возможны три варианты договоров: договор поручения (от имени Росимущества и за его счет), агентский (от своего имени, но за счет Росимущества либо от имени Росимущества и за его счет) либо комиссии (от своего имени, но за счет Росимущества).

Если привлеченное юридическое лицо заключает договор от имени Росимущества, то никаких проблем с банкротством/ликвидацией привлеченного юридического лица нет. В таком случае непосредственно Росимущество будет выступать субъектом реституционных отношений и возвратит покупателю уплаченные денежные средства.

Если же договор заключается от имени привлеченного юридического лица, в таком случае что-либо требовать у Росимущества покупатель не вправе, т.к. Росимущество не сторона по сделке. В такой ситуации было бы единственно верным «снять» привилегии взыскателя и обязать его вернуть денежные средства покупателю, т.е. сделать субъектом реституции. Покупатель бы возвратил купленное имущество не взыскателю, т.к. у него нет никаких оснований для владения имуществом должника, а непосредственно Росимуществу, как государственному органу, уполномоченному в сфере организации и проведении публичных торгов, которое затем самостоятельно или через привлеченных лиц проведет повторные публичные торги.

**Заключение**

В заключении хотелось бы отметить, что в действующем законодательстве (прежде всего, ГК РФ и Законе об исполнительном производстве) остаются не урегулированными последствия признания публичных торгов недействительными. В качестве последствий ГК РФ указывает лишь на необходимость осуществления двусторонней реституции (п. 2 ст. 167 ГК РФ). Между тем после признания публичных торгов недействительными могут возникнуть ситуации, которые в действующем законодательстве никак не урегулированы. Разрешать их призвана судебная практика во главе с Высшим Арбитражным Судом РФ (до момента его ликвидации) и Верховным Судом РФ.

Как видно из проведенного в настоящей работе анализа, правовые современная судебная практика руководствуется указанными позициями ВАС РФ и ВС РФ. Между тем в вопросе последствий признания публичных торгов недействительными остается еще множество вопросов, которые судебной практике со временем предстоит разрешить. Не исключено, что правовые позиции, подвергнутые критике в настоящей работе, со временем будут переосмыслены и изменены.

В результате анализа действующего гражданского законодательства, а также Закона об исполнительном производстве, судебной арбитражной практики, в том числе Высшего Арбитражного Суда РФ и Верховного Суда РФ (Постановления Президиума ВАС РФ по делу «Нева-Агро», Информационного письма Президиума ВАС РФ № 101 2005 года, Постановления Пленума ВАС РФ № 27 2014 года, Постановления Пленума ВС РФ № 50 2015 года) по поставленным в первой главе настоящей работы вопросам можно сделать следующие выводы:

1. Организатор торгов, являясь продавцом по договору, заключенному с победителем торгов, при признании публичных торгов недействительными в порядке ст. 167 ГК РФ должен возвратить победителю торгов уплаченные по договору денежные средства. При этом денежные средства возвращаются покупателю по следующей цепочке: «взыскатель – ФССП – организатор торгов – покупатель», т.е. в таком же порядке, в котором они перемещались от покупателя к взыскателю.
2. Взыскатель в случае признания публичных торгов недействительными не освобождается от обязанности возвратить полученные денежные средства, так как при признании публичных торгов недействительными взыскатель получает денежные средства не за счет стоимости имущества должника, а за счет победителя торгов. Признание публичных торгов недействительными возвращает субъектов исполнительного производства в первоначальное положение – положение, которое существовало до момента проведения публичных торгов.
3. После признания публичных торгов недействительными исполнительное производство подлежит возобновлению только при условии, что взыскатель остается неудовлетворенным субъектом. Если же взыскатель после признания публичных торгов удовлетворил свои требования (не возвратил полученные денежные средства), основания для возобновления исполнительного производства отсутствуют.
4. Повторные публичные торги будут являться публичными только при условии, что вынесенное в пользу взыскателя судебное решение и выданный исполнительный документ на момент проведения повторных торгов не исполнены. Для этого взыскатель не должен считаться лицом, фактически удовлетворившим свои требования.
5. Механизм защиты организатора торгов, описанный в деле «Нева-Агро», не соответствует Закону об исполнительном производстве. Повторные торги не могут проводиться с целью возмещения расходов организатора торгов, вызванных двусторонней реституцией. Если считать взыскателя неприкосновенным субъектом при признании публичных торгов недействительными, то организатор торгов должен возмещать свои расходы посредством предъявления к должнику кондиционного иска.
6. Ситуация гибели предмета торгов (имущества должника) в период между признанием недействительными первоначальных публичных торгов и проведением повторных публичных торгов подтверждает правильность вывода о том, что взыскатель должен возвратить полученные денежные средства. Если придерживаться позиции, изложенной в деле «Нева-Агро», организатор торгов не сможет компенсировать свои расходы, вызванные возвратом победителю торгов уплаченных денежных средств – имущество должника погибло, поэтому не может быть выставлено на повторные торги. Выставить на торги другое имущество должника организатор торгов не вправе, т.к. отсутствуют основания для этого. Выставление на торги иного имущества должника возможно при условии, что взыскатель не считается удовлетворившим свои требования.
7. В случае ликвидации или банкротства юридического лица, привлеченного Росимуществом для проведения публичных торгов и выступающего организатором торгов, в период между признанием недействительными первоначальных публичных торгов и проведением повторных публичных торгов решение зависит от того, от чьего имени заключался договор организатором торгов. Если привлеченное юридическое лицо заключило договор от имени Росимущества, то непосредственно Росимущество будет выступать субъектом реституционных отношений и возвратит покупателю уплаченные денежные средства. Если договор заключался от имени привлеченного юридического лица, в такой ситуации было бы единственно верным «снять» привилегии взыскателя и обязать его вернуть денежные средства покупателю, т.е. сделать субъектом реституции. В свою очередь покупатель возвратил бы купленное имущество не взыскателю, а непосредственно Росимуществу, которое затем проведет повторные публичные торги.

**Список использованной литературы**

1. **Нормативно-правовые акты**
   1. Об арбитражных судах в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. конст. закон от 28.04.1995 № 1-ФКЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1995. – № 18. – Ст. 1589. – (в ред. от 06.12.2011). – СПС «Консультант Плюс».
   2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301. – (в ред. от 29 дек. 2017 г.). – СПС «Консультант Плюс».
   3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) [Электронный ресурс] : федер. закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1996. – № 5. – Ст. 410. – (в ред. от 5 дек. 2017 г.). – СПС «Консультант Плюс».
   4. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2015. – № 29 (часть I). – Ст. 4344. – (в ред. от 03.04.2018). – СПС «Консультант Плюс».
   5. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : федер. закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1997. – № 30. – Ст. 3594. – (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) . – СПС «Консультант Плюс».
   6. О несостоятельности (банкротстве) [Электронный ресурс] : федер. закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 43. – Ст. 4190. – (в ред. от 23.04.2018). – СПС «Консультант Плюс».
   7. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс] : федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1998. – № 29. – ст. 3400. – (ред. от 25.11.2017). – СПС «Консультант Плюс».
   8. Об исполнительном производстве [Электронный ресурс] : федер. закон от 21.07.1997 № 119-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 1997. – № 30. – Ст. 3591. – (в ред. от 26 июн. 2007 г.). – СПС «Консультант Плюс».
   9. Об исполнительном производстве [Электронный ресурс] : федер. закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2007. – № 41. – Ст. 4849. – (в ред. от 7 мар. 2018 г.). – СПС «Консультант Плюс».
   10. Вопросы Федеральной службы судебных приставов [Электронный ресурс] : Указ Президента РФ от 13.10.2004 № 1316 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2004. – № 42. – Ст. 4111. – (в ред. от 29.01.2018). – СПС «Консультант Плюс».
   11. О Российском фонде федерального имущества [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 25.12.2002 № 925 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2002. – № 52 (ч. 2). – Ст. 5229. – (в ред. от 20.12.2006). – СПС «Консультант Плюс».
   12. О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2008. – № 23. – Ст. 2721. – (в ред. от 15.11.2017). – СПС «Консультант Плюс».
   13. О ликвидации специализированного государственного учреждения «Российский фонд федерального имущества» [Электронный ресурс] : Распоряжение Правительства РФ от 28.06.2008 № 947-р // Собр. законодательства Рос. Федерации. – 2008. – № 28. – Ст. 3388. – СПС «Консультант Плюс».
2. **Материалы судебной практики**
   1. Акты высших органов судебной власти Российской Федерации
      1. О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав [Электронный ресурс] : Постановление Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 № 8. – СПС «Консультант Плюс».
      2. О некоторых вопросах применения законодательства об исполнительном производстве [Электронный ресурс] : Постановление Пленума ВАС РФ от 16.05.2014 № 27. – СПС «Консультант Плюс».
      3. О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50. – СПС «Консультант Плюс».
      4. Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства [Электронный ресурс] : Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 № 101. – СПС «Консультант Плюс».
      5. Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59. – СПС «Консультант Плюс».
      6. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016) [Электронный ресурс] : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016. – СПС «Консультант Плюс».
   2. Акты арбитражных судов Российской Федерации
      1. Постановление Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 № 4412/10 по делу № А56-9133/2009 [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс».
      2. Определение Верховного Суда РФ от 16.06.2017 № 310-ЭС17-861 по делу № А64-5873/2014 [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс».
      3. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 01.06.2017 № Ф01-1601/2017 по делу № А79-7681/2016 [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс».
      4. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 06.06.2016 № Ф07-2915/2016 по делу № А56-49477/2013 [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс».
      5. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 18.01.2018 № Ф09-329/17 по делу № А07-25936/2015 [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс».
      6. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 11.01.2018 № Ф09-12377/16 по делу № А50-23151/2015 [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс».
      7. Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 18.11.2016 № Ф10-4674/2016 по делу № А64-5873/2014 [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс».
      8. Постановление ФАС Московского округа от 06.12.2013 по делу № А40-18700/2013 [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс».
      9. Постановление ФАС Московского округа от 29.09.2011 по делу № А40-50262/10-144-205 [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс».
      10. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 02.11.2009 по делу № А81-465/2009 [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс».
      11. Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.09.2017 № 18АП-9429/2017 по делу № А07-25936/2015 [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс».
      12. Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 05.04.2018 № 08АП-307/2018 по делу № А75-14554/2017 [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс».
      13. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.09.2016 № 09АП-34600/2016 по делу № А40-236561/15 [Электронный ресурс]. – СПС «Консультант Плюс».
3. **Специальная литература** 
   1. Книги
      1. Гражданское право : учебник : в 3 т. Т. 1 / В. В. Байбак, Н. Д.   
         Егоров, И. В. Елисеев и др. ; Под ред. Ю. К. Толстого. – 7-е изд., перераб. и доп., учеб. – М. : Проспект, 2010. – 778 с.
      2. Гражданское право : учебник : в 3 т. Т. 2 / В. В. Байбак, Е. Ю. Валявина, И. А. Дроздов и др. ; отв. ред. Ю. К. Толстой, Н. Ю. Рассказова. – 5-е изд., перераб. и доп., учеб. – М. : Проспект, 2012. – 928 с.
      3. Недействительность в гражданском праве : Проблемы, тенденции, практика : Сборник статей / Под ред. Н. А. Рожковой ; Исследовательский центр частного права. – М. : Статут, 2006. – 445 с.
      4. Новоселова, Л. А. Публичные торги в рамках исполнительного производства / Л. А. Новоселова. - М. : Статут, 2006. – 253 с.
      5. Практика рассмотрения коммерческих споров : Анализ и комментарии постановлений Пленума и обзоров Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. Выпуск 1 / А. А. Маковская, С. В. Сарбаш, Л. А. Новоселова и др. ; Рук. проекта Л. А. Новоселова, М. А. Рожкова ; Исследовательский центр частного права. – М. : Статут, 2007. – 260 с.
      6. Русское гражданское право : В двух частях. – репринт. изд. – М. : Статут, 1997. Часть вторая, Русское гражданское право / Д. И. Мейер ;   
         Ред. кол. : Е. А. Суханов, В. С. Ем, С. М. Корнеев ; Кафедра гражданского права юридического факультета Московского государственного университета им. М. В. Ломоносова. – репринт. изд. – М. : Статут, 1997. – 455 с.
      7. Сарбаш, С. В. Право удержания как способ обеспечения исполнения обязательств. – 2-е издание, испр. – М. : Статут, 2003. – 250 с.
   2. Статьи
      1. Скловский, К. И. Некоторые вопросы квалификации отношений, возникающих при реализации имущества на торгах / К. И. Скловский // Журнал российского права. – 1999. – № 3/4. – С. 97 – 103.
      2. Скловский, К. И. Некоторые проблемы оспаривания в суде реализации имущества на торгах / К. И. Скловский // Вестник ВАС РФ. – 2001. – № 9. – С. 98 – 105.
      3. Шпачева, Т. В. Споры о признании недействительными публичных торгов, проведенных в процессе исполнительного производства / Т. В. Шпачева // Арбитражные споры. – 2000. – № 4 (12). – С. 85 – 95.

1. Далее – ГК РФ. Здесь и далее используется часть I ГК РФ в редакции Федерального закона от 29.12.2017 № 459-ФЗ. [↑](#footnote-ref-1)
2. Новоселова Л. А. Публичные торги в рамках исполнительного производства / Статут. М., 2006. С. 19. [↑](#footnote-ref-2)
3. Там же. [↑](#footnote-ref-3)
4. Новоселова Л. А. Основания и последствия признания недействительными публичных торгов // Недействительность в гражданском праве: проблемы, тенденции, практика. Сборник статей / Отв. ред. М. А. Рожкова. М., 2006. С. 268. [↑](#footnote-ref-4)
5. # См. пункт 28 Постановления Пленума ВАС РФ от 25.02.1998 № 8 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». Указанное Постановление Пленума ВАС РФ отменено в связи с изданием Постановления Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 23.

   [↑](#footnote-ref-5)
6. Новоселова Л. А. Основания и последствия признания недействительными публичных торгов. С. 284. [↑](#footnote-ref-6)
7. Там же. [↑](#footnote-ref-7)
8. Здесь под исполнением понимается принудительное исполнение. Именно по таким видам судебных решений выдается исполнительный лист. [↑](#footnote-ref-8)
9. Методические рекомендации по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество [Электронный ресурс] : утв. Росимуществом 11.04.2014. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-9)
10. Гражданское право, т. 1 : учеб. / Под ред. Ю. К. Толстого. М., 2010. С. 703. [↑](#footnote-ref-10)
11. Новоселова Л. А. Основания и последствия признания недействительными публичных торгов. С. 308. [↑](#footnote-ref-11)
12. Обзор практики разрешения арбитражными судами дел, связанных с признанием недействительными публичных торгов, проводимых в рамках исполнительного производства [Электронный ресурс] : Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 22.12.2005 № 101 // Вестник ВАС РФ. 2006. № 4. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-12)
13. Мейер Д. И. Русское гражданское право: Ч. 1. М., 1997. С. 271. [↑](#footnote-ref-13)
14. Там же. [↑](#footnote-ref-14)
15. Скловский К. И. Некоторые проблемы оспаривания в суде реализации имущества на торгах // Вестник ВАС РФ. 2001. № 9. С. 103. [↑](#footnote-ref-15)
16. Вопросы Федеральной службы судебных приставов [Электронный ресурс] : Указ Президента РФ от 13.10.2004 № 1316 // Собрание законодательства РФ. 2004. № 42. Ст. 4111. (в ред. от 29.01.2018). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-16)
17. Гражданское право, т. 2 : учеб. / Под ред. Ю. К. Толстого. М., 2012. С. 10-11. [↑](#footnote-ref-17)
18. О Федеральном агентстве по управлению государственным имуществом [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 05.06.2008 № 432 // Собрание законодательства РФ. 2008. № 23. Ст. 2721. (в ред. от 15.11.2017). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-18)
19. О некоторых вопросах применения законодательства об исполнительном производстве [Электронный ресурс] : Постановление Пленума ВАС РФ от 16.05.2014 № 27 // Вестник ВАС РФ. 2014. № 7. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-19)
20. О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 17.11.2015 № 50 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2016. № 1. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-20)
21. Такую же позицию занимал ответчик по делу № А07-25936/2015. См. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 18.01.2018 № Ф09-329/17 по делу № А07-25936/2015 и Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.09.2017 № 18АП-9429/2017 по делу № А07-25936/2015 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-21)
22. См. стр. 10 настоящей работы. [↑](#footnote-ref-22)
23. Новоселова Л. А. Публичные торги в рамках исполнительного производства. С. 139. [↑](#footnote-ref-23)
24. Там же. С. 140. [↑](#footnote-ref-24)
25. Скловский К. И. [Некоторые проблемы оспаривания в суде](consultantplus://offline/ref=328DF938B1A688EF0339591E0589BDC239AC1B56A4C8CDD2F4C0eFT5Q) реализации имущества на торгах. С. 107. [↑](#footnote-ref-25)
26. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016) [Электронный ресурс] : утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 3. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-26)
27. О Российском фонде федерального имущества [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 25.12.2002 № 925 // Собрание законодательства РФ. 2002. № 52 (ч. 2). Ст. 5229. (в ред. от 20.12.2006). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-27)
28. О ликвидации специализированного государственного учреждения «Российский фонд федерального имущества» [Электронный ресурс] : Распоряжение Правительства РФ от 28.06.2008 № 947-р // Собрание законодательства РФ. 2008. № 28. Ст. 3388. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-28)
29. # О взаимодействии 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 : Соглашение ФССП России № 0001/13, Росимущества 01-12/65 от 30.04.2015 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс».

    [↑](#footnote-ref-29)
30. Под процедурными вопросами в настоящей работе понимаются вопросы, возникающие при применении Закона об исполнительном производстве, Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», а также Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». [↑](#footnote-ref-30)
31. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-31)
32. Такую же позицию занял Президиум ВАС РФ в п. 17 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59, посвященному обзору практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-32)
33. В одном из дел суд подчеркнул, что указание в судебном акте на недействительность сделки и применение последствий недействительности является достаточным для внесения в ЕГРП записи о праве собственности. Резолютивная часть может не содержать указания на то, что данный судебный акт является основанием для внесения записи в ЕГРП. В таком судебном акте также может не содержаться признание права собственности, т.к. целью регистрации является проведение повторных торгов. См. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.09.2016 № 09АП-34600/2016 по делу № А40-236561/15 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-33)
34. См. Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 11.01.2018 № Ф09-12377/16 по делу № А50-23151/2015, Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 01.06.2017 № Ф01-1601/2017 по делу № А79-7681/2016, Постановление Арбитражного суда Центрального округа от 18.11.2016 № Ф10-4674/2016 по делу № А64-5873/2014, Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 06.06.2016 № Ф07-2915/2016 по делу № А56-49477/2013, Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 05.04.2018 № 08АП-307/2018 по делу № А75-14554/2017 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-34)
35. Такие позиции, как нам известно из первой главы, высказывались и в научной литературе, и в судебной практике. [↑](#footnote-ref-35)
36. Об арбитражных судах в Российской Федерации [Электронный ресурс] : федеральный конституционный закон от 28.04.1995 № 1-ФКЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1995. № 18. Ст. 1589. (в ред. от 06.12.2011). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-36)
37. См. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 02.11.2009 по делу № А81-465/2009 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-37)
38. См. Постановление ФАС Московского округа от 29.09.2011 по делу № А40-50262/10-144-205 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-38)
39. См. стр. 24 настоящей работы. [↑](#footnote-ref-39)
40. Данный вопрос действующим законодательством никак не урегулирован – ни в ГК РФ, ни в Законе об исполнительном производстве. [↑](#footnote-ref-40)
41. Здесь и далее используется часть II ГК РФ в редакции Федерального закона от 05.12.2017 № 379-ФЗ. [↑](#footnote-ref-41)
42. Про качество продаваемого на торгах имущества упоминается лишь в п. 11.5 Методических рекомендаций по вопросам организации продажи имущества, арестованного во исполнение судебных решений или актов органов, которым предоставлено право принимать решения об обращении взыскания на имущество, утв. Росимуществом 11.04.2014. [↑](#footnote-ref-42)
43. «Если в отношении принадлежащего должнику в исполнительном производстве имущества уполномоченное лицо наделено правом распоряжения при обращении взыскания, то в отношении не принадлежащего должнику на соответствующем вещном праве имущества право распоряжаться имуществом у данного лица отсутствует. Подобные рассуждения приводят арбитражные суды к выводу о недействительности публичной продажи». Новоселова, Л.А. Публичные торги в рамках исполнительного производства. С. 164. [↑](#footnote-ref-43)
44. См. Постановление ФАС Московского округа от 06.12.2013 по делу № А40-18700/2013 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-44)
45. См. Определение Верховного Суда РФ от 16.06.2017 № 310-ЭС17-861 по делу № А64-5873/2014 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-45)
46. Конечно, за исключением собственно участников торгов – потенциальных покупателей. Они по понятным причинам могут меняться. [↑](#footnote-ref-46)
47. К.И. Скловский отмечал, что только должностные лица могут допускать злоупотребление правом, влияющее на действительность торгов (см. Скловский К. И. Некоторые проблемы оспаривания в суде реализации имущества на торгах. С. 103). В этой связи можно утверждать, что только при нарушениях, допущенных судебным приставом-исполнителем и организатором торгов, публичные торги могут быть признаны недействительными. [↑](#footnote-ref-47)
48. Такой же позиции придерживался Пленум ВАС РФ в отмененном Постановлении № 27 (пункт 8). [↑](#footnote-ref-48)
49. Об ипотеке (залоге недвижимости) [Электронный ресурс] : федер. закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. ст. 3400. (ред. от 25.11.2017). Доступ из справ.-правовой системы «Консультант Плюс». [↑](#footnote-ref-49)