

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

15 января 2013 года.

Лефортовский районный суд г. Москвы в составе председательствующего судьи Целищева А.А.

При секретаре Федотове М.А.

Рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело за № 2- 216/2013 по иску Прокурора Юго-Восточного административного округа г. Москвы в интересах неопределенного круга лиц к Государственному унитарному предприятию г. Москвы «Московская социальная гарантия» о признании незаконным раздела 4 Положения « О правилах проведения аукционов на право заключения договоров купли- продажи жилых помещений, находящихся в ведении Государственного унитарного предприятия г. Москвы «Московская социальная гарантия» от 17 сентября 2009 года, утвержденного Приказом № 65 руководителя ГУП «МОссоцгарантия» от 17 сентября 2009 года

У С Т А Н О В И Л:

Прокурор Юго-Восточного административного округа г. Москвы обратился с иском в суд в интересах неопределенного круга лиц к Государственному унитарному предприятию «Московская социальная гарантия» о признании незаконным раздела 4 Положения « О правилах проведения аукционов на право заключения договоров купли- продажи жилых помещений, находящихся в ведении Государственного унитарного предприятия г. Москвы «Московская социальная гарантия» от 17 сентября 2009 года, утвержденного Приказом № 65 руководителя ГУП «Моссоцгарантия» от 17 сентября 2009 года.

В обосновании своих исковых требований истец указывает, что прокуратурой Юго-Восточного административного округа г. Москвы была проверка по обращению Власова А.М. о нарушении преимущественного права покупки жилого помещения в коммунальной квартире со стороны ГУП «Моссоцгарантия», в части несоответствия федеральному законодательству Раздела 4 Положения «О правилах проведения аукционов на право заключения договоров купли-продажи жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Московская социальная гарантия» от «17» сентября 2009 года, утвержденного Приказом № 65 руководителя ГУП «Моссоцгарантия» от «17» сентября 2009 года.

В ходе проверки, - отмечает прокурор, - им было установлено, что Разделом 4 Положения «О правилах проведения аукционов на право заключения договоров купли-продажи жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Московская социальная гарантия», утвержденного Приказом № 65 руководителя ГУП «Моссоцгарантия» от «17» сентября 2009 года предусмотрен «Особый порядок оформления результатов аукциона» (далее «Особый порядок»).

Согласно данному «Особому порядку», при выставлении на аукцион доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение либо комнаты в коммунальной квартире, победитель аукциона по лоту, не являющийся участником общей долевой собственности по данному лоту либо собственником остальных(ой) комнат(ы) коммунальной квартиры, обязан оплатить сумму, максимально предложенную им в ходе аукциона за указанный лот, с учетом суммы внесенного задатка в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от ГУП «Моссоцгарантия» уведомления об отказе лица, имеющего право преимущественной покупки лота в соответствии со ст. 250 ГК РФ либо лица, являющегося собственником остальных(ой) комнат(ы) в коммунальной квартире, от покупки лота по максимальной цене, предложенной за него в ходе аукциона.

Победитель аукциона и ГУП «Моссоцгарантия» обязаны подписать в соответствии с действующим законодательством договор купли-продажи жилого помещения в течение 20 (рабочих) дней с даты получения от ГУП «Моссоцгарантия» уведомления об отказе лица, имеющего право преимущественной покупки лота в соответствии со ст. 250 ГК РФ, либо лица, являющегося собственником остальных(ой) комнат(ы) в коммунальной квартире, от покупки лота по максимальной цене, предложенной за него в ходе аукциона, при условии исполнения победителем аукциона.

В случае согласия лица, имеющего право преимущественной покупки лота в соответствии со ст. 250 ГК РФ, либо лица, являющегося собственником остальных(ой) комнат(ы) в коммунальной квартире, на приобретение лота по цене, максимально предложенной по результатам аукциона, ГУП «Моссоцгарантия» реализует лот указанному лицу.

При этом победителю аукциона возвращается задаток в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты получения ГУП «Моссоцгарантия» согласия на покупку лота лица, имеющего право преимущественной покупки лота в соответствии со ст. 250 ГК РФ, либо лица, являющегося собственником остальных(ой) комнат(ы) в коммунальной квартире.

Вместе с тем, - по мнению Прокурора, - данное положение противоречит требованиям и нормам Жилищного и Гражданского кодексов Российской Федерации.

В соответствии с п. 6 ст. 42 Жилищного кодекса РФ при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации.

Так, ч.1 ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Таким образом, проведение публичных торгов исключает реализацию преимущественного права покупки.

В случае продажи доли с публичных торгов право преимущественной покупки участники общей собственности не имеют, так как договор заключается с лицом, выигравшим торги (ст. 447 ГК РФ).

Сособственники могут участвовать в публичных торгах на общих основаниях с другими покупателями, но в этом случае утрачивается право преимущественной покупки.

Продажа доли с торгов возможна только в предусмотренных законом случаях: при обращении взыскания на долю в общем имуществе (ст. 255 ГК РФ), при реализации заложенного имущества (ст. 350 ГК РФ) и др.

Согласно ст. 447 ГК РФ договор заключается с лицом, выигравшим торги, таким образом, право преимущественной покупки лота, как указано в Разделе 4 «Особый порядок» Положения «О правилах проведения аукционов на право заключения договоров купли-продажи жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Московская социальная гарантия», утвержденного Приказом № 65 руководителя ГУП «МОССОЦГАРАНТИЯ» от «17» сентября 2009 года не может быть передано лицу, имеющему преимущественное право покупки.

В силу ст. 27 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации» исходя из своих полномочий, прокурор принимает меры по предупреждению и пресечению нарушений прав и свобод человека и гражданина.

По результатам проверки прокуратурой округа в порядке ст.23 Федерального закона «О прокуратуре Российской Федерации» 16.08.2012 в адрес ГУП «Моссоцгарантия» направлен протест на Положение «О правилах проведения аукционов на право заключения договоров купли-продажи жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Московская социальная гарантия» от «17» сентября 2009 года, утвержденного Приказом № 65 руководителя ГУП «Моссоцгарантия» от «17» сентября 2009 года, как несоответствующее действующему законодательству.

В удовлетворении протеста ГУП «Моссоцгарантия» прокурору округа, - на взгляд истца, - было необоснованно отказано (ответ на протест прокурора от 29.08.2012 поступил в прокуратуру округа 18.09.2012).

На основании ч. 2 ст. 4 Конституции РФ, основной закон и федеральные законы имеют верховенство на всей территории Российской Федерации

По ст. 1 ГПК РФ гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Ч. 1 ст. 45 Гражданского- процессуального кодекса РФ установлено, что прокурор вправе обратиться в суд с заявлением в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределенного круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

Оспариваемое Положение затрагивает жилищные права неопределенного круга лиц, защита которых в соответствии со ст. 11 Жилищного кодекса Российской Федерации осуществляется судом.

При таких обстоятельствах истец просит суд признать Раздел 4 Положения «О правилах проведения аукционов на право заключения договоров купли-продажи жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Московская социальная гарантия» (ГУП Моссоцгарантия)» от «17» сентября

2009 года, утвержденного Приказом № 65 руководителя ГУП «МОССОЦГАРАНТИЯ» от «17» сентября 2009 года незаконным.

Ответчик- представитель ГУП г. Москвы «Московская социальная гарантия»- исковые требования не признал в полном объеме, представив письменный отзыв на иск, поддержанный в судебном заседании.

В частности, представитель ответчика отметил, что в соответствии с распоряжением мэра Москвы от 19 января 1998 года № 40-РМ ГУП «Моссотцгарантия» реализует переданные в собственность города и хозяйственное ведение предприятия жилые помещения через аукционы.

ГУП «Моссотцгарантия» проводит аукционы на право заключения договоров купли-продажи жилых помещений в соответствии с законодательством РФ, города Москвы и Положением предприятия «О правилах проведения аукционов на право заключения договоров купли- продажи жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Московская социальная гарантия» от 17 сентября 2009 года.

В соответствии с Положением, при выставлении на аукцион доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение либо комнаты в коммунальной квартире, победитель аукциона по лоту, не являющийся участником общей долевой собственности по данному лоту заключает договор купли-продажи жилого помещения после отказа лица, имеющего право преимущественной покупки лота в соответствии со ст. 250 ГК РФ, от покупки лота по максимальной цене, предложенной за него в ходе аукциона.

По ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом, например, при реализации заложенного имущества (ст. 350 ГК РФ).

При этом, - считает представитель ответчика,- необходимо различать торги как общую категорию и публичные торги как вид торгов.

Статьи 447 - 449 ГК РФ содержат общие положения о торгах; в них делается оговорка о том, что правила, предусмотренные ст. 448 - 449 ГК РФ, применяются к публичным торгам, проводимым в порядке исполнения решения суда, если иное не предусмотрено процессуальным законодательством.

Судебная практика, - утверждает должник,- поддерживает позицию о разделении публичных торгов (торгов, проводимых уполномоченным государственным органом, действующим в рамках осуществления своих публичных полномочий по реализации арестованного имущества в связи с принудительным исполнением судебных решений) и торгов, проводимых в добровольном порядке (торгов как способа «приискания покупателя», торгов, организуемых лицом - собственником вещи, обладателем имущественного права и т.п. по своей инициативе. В соответствии с такой позицией, - полагает ответчик,- необходимо признавать действие преимущественного права в случае проведения торгов в добровольном порядке, каковыми являются торги ГУП «Моссотцгарантия».

Например, на различия в порядке реализации преимущественного права покупки акций закрытого акционерного общества при их продаже на публичных торгах и на торгах, проводимых акционером -продавцом в добровольном порядке, указывает и Высший Арбитражный Суд Российской Федерации (ВАС РФ).

Согласно п. 3 ст. 7 Федерального закона «Об акционерных обществах» акционеры закрытого акционерного общества и, в случае если предусмотрено Уставом, само общество имеют преимущественное право приобретения продаваемых другим акционером акций.

Высший арбитражный суд РФ придерживается позиции, согласно которой в случае добровольной продажи на торгах акционером принадлежащих ему акций, обладатель преимущественного права может и не участвовать в таких торгах, имея при этом право потребовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя по заключенному с нарушением преимущественного права договору купли-продажи акций (п. 6 информационного письма Президиума ВАС РФ от 25 июня 2009 г.).

При продаже акций на публичных торгах (в рамках исполнительного производства или в ходе конкурсного производства) преимущественное право приобретения акций может быть реализовано акционером закрытого акционерного общества путем участия в торгах и заявления о согласии приобрести акции по цене, сформированной в ходе торгов, при условии,

что отсутствуют предложения от иных участников торгов о приобретении акций по более высокой цене (п. 7 вышеуказанного информационного письма).

Разделяет понятия «торги» (как общая категория) и «публичные торги» (вид торгов) и Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», принятый Государственной Думой Федерального собрания РФ в первом чтении 27.04.2012).

Проект нового Гражданского кодекса Российской Федерации содержит определение публичных торгов - это исключительно торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства.

Исключение и ограничение действия преимущественного права при проведении публичных торгов объясняется спецификой данного вида торгов, необходимостью обеспечить защиту

интересов лиц, заинтересованных в продаже данного имущества по наиболее высокой цене. Такие торги проводятся с целью реализации имущества, которая производится помимо воли собственника имущества.

Установление всякого рода преференций для обладателей преимущественного права до или во время проведения торгов или вообще исключение применения процедуры торгов при желании обладателя преимущественного права заключить соответствующий договор противоречили бы сути принудительной реализации имущества с публичных торгов.

Следовательно, - заключает представитель ответчика, - торги, проводимые ГУП «Моссоцгарантия», не являются публичными.

Поэтому, предприятие обязано соблюдать право преимущественной покупки долей и комнат жилых помещений, предлагая приобрести их сособственникам.

Поскольку цена при продаже жилых помещений с торгов определяется по их итогам, указанная обязанность может быть исполнена предприятием лишь после проведения торгов путем направления сособственнику соответствующего уведомления.

Учитывая изложенное, порядок реализации долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение и комнат в коммунальных квартирах, предусмотренный положением, - считает ответчик, - соответствует нормам действующего законодательства РФ.

3-е лицо- представитель Департамента социальной защиты населения г. Москвы- возражения ответчика поддерживает.

3-е лицо- Власов А.М.- в судебное заседание не явился, о дне слушания извещался надлежащим образом.

Вслушав объяснения явившихся лиц, участвующих в деле, проверив материалы дела, оценив собранные доказательства, суд находит, что иск необоснован и удовлетворению не подлежит по следующим основаниям.

Как установлено в ходе судебного разбирательства Приказом № 65 руководителя ГУП «Моссоцгарантия» от 17 сентября 2009 года было утверждено Положение « О правилах проведения аукционов на право заключения договоров купли-продажи жилых помещений, находящихся в ведении Государственного унитарного предприятия г. Москвы «Московская социальная гарантия».

Полагая, что раздел 4 данного положения, устанавливающего «Особый порядок оформления результатов аукциона» противоречит требованиям и нормам Жилищного и Гражданского кодексов Российской Федерации, поскольку, в соответствии с п. 6 ст. 42 Жилищного кодекса РФ при продаже комнаты в коммунальной квартире остальные собственники комнат в данной коммунальной квартире имеют преимущественное право покупки отчуждаемой комнаты в порядке и на условиях, которые установлены Гражданским кодексом Российской Федерации; по положениям ч.1 ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов; проведение публичных торгов исключает реализацию преимущественного права покупки.; в случае продажи доли с публичных торгов право преимущественной покупки участники общей собственности не имеют, так как договор заключается с лицом, выигравшим торги (ст. 447 ГК РФ); сособственники могут участвовать в публичных торгах на общих основаниях с другими покупателями, но в этом случае утрачивается право преимущественной покупки; продажа доли с торгов возможна только в предусмотренных законом случаях: при обращении взыскания на долю в общем имуществе (ст. 255 ГК РФ), при реализации заложенного имущества (ст. 350 ГК РФ) и др.; согласно ст. 447 ГК РФ договор заключается с лицом, выигравшим торги, таким образом, право преимущественной покупки лота, как указано в Разделе 4 «Особый порядок» Положения «О правилах проведения аукционов на право заключения

договоров купли-продажи жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Московская социальная гарантия», утвержденного Приказом № 65 руководителя ГУП «МОССОЦГАРАНТИЯ» от «17» сентября 2009 года не может быть передано лицу, имеющему преимущественное право покупки, Прокурор ЮВАО заявляет рассматриваемые требования.

Между тем, суд не находит оснований к удовлетворению заявленного иска.

Так, распоряжением Мэра Москвы от 19 января 1998 года № 40-РМ ГУП «Моссотцгарантия» реализует переданные в собственность города и хозяйственное ведение предприятия жилые помещения через аукционы.

ГУП «Моссотцгарантия» проводит аукционы на право заключения договоров купли-продажи жилых помещений в соответствии с законодательством РФ, города Москвы и Положением предприятия «О правилах проведения аукционов на право заключения договоров купли-продажи жилых помещений, находящихся в хозяйственном ведении Государственного унитарного предприятия города Москвы «Московская социальная гарантия» от 17 сентября 2009 года.

В соответствии с Положением, при выставлении на аукцион доли в праве общей долевой собственности на жилое помещение либо комнаты в коммунальной квартире, победитель аукциона по лоту, не являющийся участником общей долевой собственности по данному лоту заключает договор купли-продажи жилого помещения после отказа лица, имеющего право преимущественной покупки лота в соответствии со ст. 250 ГК РФ, от покупки лота по максимальной цене, предложенной за него в ходе аукциона.

По ст. 250 ГК РФ при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов.

Публичные торги для продажи доли в праве общей собственности при отсутствии согласия на это всех участников долевой собственности могут проводиться в случаях, предусмотренных частью второй статьи 255 Кодекса, и в иных случаях, предусмотренных законом, например, при реализации заложенного имущества (ст. 350 ГК РФ).

При этом, суд соглашается с мнением ответчика о том, что необходимо различать торги как общую категорию и публичные торги как вид торгов.

Статьи 447 - 449 ГК РФ содержат общие положения о торгах; в них делается оговорка о том, что правила, предусмотренные ст. 448 - 449 ГК РФ, применяются к публичным торгам, проводимым в порядке исполнения решения суда, если иное не предусмотрено процессуальным законодательством.

Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации, одобренная Решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 года содержит определение публичных торгов и указание на необходимость закрепления в ГК РФ понятия и особенностей публичных торгов ( п. 8.1,8.6 Концепции)

Под публичными торгами Концепция понимает торги, проводимые субъектами, наделенными полномочиями по отчуждению чужого имущества

Разделяет понятия «торги» (как общая категория) и «публичные торги» (вид торгов) и Проект Федерального закона № 47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации», принятый Государственной Думой Федерального собрания РФ в первом чтении 27.04.2012).

Проект нового Гражданского кодекса Российской Федерации содержит определение публичных торгов - это исключительно торги, проводимые целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства.

Судебная практика также поддерживает позицию о разделении публичных торгов (торгов, проводимых уполномоченным государственным органом, действующим в рамках осуществления своих публичных полномочий по реализации арестованного имущества в связи с принудительным исполнением судебных решений) и торгов, проводимых в добровольном порядке (торгов как способа «приискания покупателя», торгов, организуемых лицом - собственником вещи, обладателем имущественного права и т.п. по своей инициативе).

Например, на различия в порядке реализации преимущественного права покупки акций закрытого акционерного общества при их продаже на публичных торгах и на торгах, проводимых акционером -продавцом в добровольном порядке, указывает Высший Арбитражный Суд Российской Федерации (ВАС РФ).

Согласно п. 3 ст. 7 Федерального закона «Об акционерных обществах» акционеры закрытого акционерного общества и, в случае если предусмотрено Уставом, само общество имеют преимущественное право приобретения продаваемых другим акционером акций.

Высший арбитражный суд РФ придерживается позиции, согласно которой в случае добровольной продажи на торгах акционером принадлежащих ему акций, обладатель преимущественного права может и не участвовать в таких торгах, имея при этом право потребовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя по заключенному с нарушением преимущественного права договору купли-продажи акций (п. 6 информационного письма Президиума ВАС РФ от 25 июня 2009 г.).

При продаже акций на публичных торгах (в рамках исполнительного производства или в ходе конкурсного производства) преимущественное право приобретения акций может быть реализовано акционером закрытого акционерного общества путем участия в торгах и заявления о согласии приобрести акции по цене, сформированной в ходе торгов, при условии, что отсутствуют предложения от иных участников торгов о приобретении акций по более высокой цене (п. 7 вышеуказанного информационного письма).

В соответствии с такой позицией, необходимо признавать действие преимущественного права в случае проведения торгов в добровольном порядке, каковыми являются торги ГУП «Моссоцгарантия».

Между тем, исключение и ограничение действия преимущественного права при проведении публичных торгов объясняется спецификой данного вида торгов, необходимостью обеспечить защиту интересов лиц, заинтересованных в продаже данного имущества по наиболее высокой цене.

Такие торги проводятся с целью реализации имущества, которая производится помимо воли собственника имущества.

Установление всякого рода преференций для обладателей преимущественного права до или во время проведения торгов или вообще исключение применения процедуры торгов при желании обладателя преимущественного права заключить соответствующий договор противоречили бы сути принудительной реализации имущества с публичных торгов.

Следовательно, торги, проводимые ГУП «Моссоцгарантия», не являются публичными.

Поэтому, предприятие обязано соблюдать право преимущественной покупки долей и комнат жилых помещений, предлагая приобрести их сособственникам.

Поскольку цена при продаже жилых помещений с торгов определяется по их итогам, указанная обязанность может быть исполнена предприятием лишь после проведения торгов путем направления сособственнику соответствующего уведомления.

Учитывая изложенное, а также то, что порядок реализации долей в праве общей долевой собственности на жилое помещение и комнат в коммунальных квартирах, предусмотренный спорным положением соответствует нормам действующего законодательства РФ, суд приходит к выводу об отказе в удовлетворении исковых требований в полном объеме.

Исходя из изложенного и на основании ст. 250, 447-449 ГК РФ, руководствуясь ст. 194-198 ГПК РФ суд

**Р Е Ш И Л:**

Прокурору Юго-Восточного административного округа г. Москвы, выступающему в интересах неопределенного круга лиц, в удовлетворении исковых требований к Государственному унитарному предприятию г. Москвы «Московская социальная гарантия» о признании незаконным раздела 4 Положения « О правилах проведения аукционов на право заключения договоров купли- продажи жилых помещений, находящихся в ведении Государственного унитарного предприятия г. Москвы «Московская социальная гарантия» от 17 сентября 2009 года, утвержденного Приказом № 65 руководителя ГУП «МОсоцгарантия» от 17 сентября 2009 года отказать.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Московский городской суд в течение одного месяца.

Судья: (Целищев А.А.)