

Дело № 2-137/2021
24RS0028-01-2020-002915-04

**РЕШЕНИЕ
ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

20 января 2021 года

город Красноярск

Кировский районный суд г. Красноярска в составе:
председательствующего судьи Хорошевой О.В.,
с участием прокурора Рукоусевой Е.Г.
при секретаре Синцовой О.Е.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Золюка Артема Николаевича к Боевой Вере Анатольевне, Боеву Сергею Геннадьевичу, Задирейковой Валентине Константиновне о признании прекратившими право пользования жилым помещением, выселении, по иску Боевой Верны Анатольевны, Боева Сергея Геннадьевича к Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва, ООО «СитиТорг», ОСП по Кировскому району г. Красноярска, УФССП по Красноярскому краю, Золюку Артему Николаевичу о признании торгов недействительными,

УСТАНОВИЛ:

Золюк А.Н. обратился в суд с иском к Боевой В.А., Боеву С.Г., Задирейковой В.К. о признании прекратившими право пользования жилым помещением, выселении.

Требования мотивированы тем, что Золюк А.Н. является собственником жилого помещения № 71 в доме №34 по ул. Кутузова г. Красноярска на основании договора купли-продажи от 17 июня 2020 года, заключенного с Межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва, право собственности на указанное жилое помещение зарегистрировано в установленном законом порядке 30 июня 2020 года. В указанном жилом помещении при отсутствии соглашения о порядке пользования жилым помещением проживают и состоят на регистрационном учете бывший собственник указанного жилого помещения и члены его семьи - Боева В.А., Боев С.Г., а также Задирейкова В.К., добровольно выехать из квартиры отказываются, чем нарушают права истца как собственника указанного жилого помещения. Золюк А.Н. просит признать Боеву В.А., Боева С.Г., Задирейкову В.К. прекратившими право пользования жилым помещением, расположенным по адресу: г. Красноярск, ул. Кутузова, 34, квартира 71, и выселить их из указанного жилого помещения (л.д.4, том 1).

Определением суда от 17 августа 2020 года к участию в деле в качестве третьего лица привлечён отдел по вопросам миграции ОП №3 МУ МВД России «Красноярское» (л.д. 1, том 1).

Боева В.А., Боев С.Г. обратились в суд с иском к Межрегиональному территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва, ООО «СитиТорг», УФССП по Красноярскому краю признанию торгов недействительными.

Требования мотивированы тем, что решением Кировского районного суда г. Красноярска от 19 июня 2019 года с Боева С.Г. и Боевой В.А. в пользу Банка ВТБ (ПАО) взыскана задолженность по кредитному договору №623/4646-0000704 от 23 декабря 2011 года, обращено взыскание на заложенное имущество – квартиру №71 в доме №34 по ул. Кутузова г. Красноярска путем продажи с публичных торгов при

начальной продажной стоимости в 2 689 600 рублей. При этом Боева В.А. и Боев С.Г. участие при рассмотрении гражданского дела по иску Банка ВТБ (ПАО) не принимали. Из указанного решения суда следует, что начальная продажная цена недвижимого имущества определена на основании представленного Банком ВТБ (ПАО) отчета об определении рыночной и ликвидационной стоимости квартиры. Между тем, стоимость залогового имущества, отраженная в названном отчете, с Боевым С.Г. и Боевой В.А. не согласовывалась, тогда как в соответствии со ст. 54 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» начальная продажная цена имущества определяется только на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем. Постановлением судебного пристава-исполнителя ОСП по Кировскому району г. Красноярск квартира №71 в доме №34 по ул. Кутузова г. Красноярск была передана МТУ Росимущество на реализацию на открытых торгах, проводимых в форме аукциона, по цене 2 689 600 рублей. При этом до передачи спорного недвижимого имущества на торги Боев С.Г. и Боева В.А. заявляли судебному приставу-исполнителю ОСП по Кировскому району г. Красноярск о своем несогласии с первоначальной продажной стоимостью квартиры в размере 2 689 600 рублей, что судебным приставом – исполнителем было проигнорировано, актуальная оценка стоимости реализуемого недвижимого имущества определена не была, в связи с чем квартира была реализована по заниженной цене, что привело к тому, что соразмерная денежная компенсация, оставшаяся от реализации спорной квартиры, Боеву С.Г. и Боевой В.А. выплачена не была. 29 мая 2020 года в печатном издании «Наш Красноярский край» от 29 мая 2020 года, а также в сети Интернет на сайте www.torgi.gov.ru была опубликована информация о проведении первичных торгов по реализации квартиры № 71 в доме №34 по ул. Кутузова г. Красноярск по цене 2 689 600 рублей. Дата публикации – 29 мая 2020 года, дата начала приема заявок - 29 мая 2020 года, дата и время окончания заявок – 06 июня 2020 года, дата назначения торгов – 10 июня 2020 года в 12 часов 20 минут. Между тем торги были окончены 17 июня 2020 года в 10 часов 24 минуты, указанное жилое помещение реализовано по цене – 2 716 600 рублей. Сведения о том, что по состоянию на 10 июня 2020 года спорная квартира была реализована, на официальном сайте www.torgi.gov.ru размещены не были. Статус торгов в отношении указанного жилого помещения по состоянию на 17 июня 2020 года был приостановлен в ходе его реализации, сведения о реализации квартиры своевременно размещены на сайте www.torgi.gov.ru не были, чем были нарушены положения п. 2 ст. 448 ГК РФ. Кроме того при опубликовании сведений о проведении торгов в печатном издании «Наш Красноярский край» спорная квартира значилась под Лотом №9, а на официальном сайте www.torgi.gov.ru под Лотом №1. Полагают, что поскольку Золюк А.Н. перед заключением договора купли-продажи спорную квартиру не осматривал, расходы на ее содержание не несет, фактически спорное жилое помещение ему не передавалось, договор купли-продажи жилого помещения был составлен формально, заинтересованности в спорном жилом помещении Золюк А.Н. не имеет, проживать в данной квартире не намерен, торги по ее реализации должны быть признаны недействительными. Также указывают на имеющиеся разночтения в условиях договора купли-продажи квартиры от 17 июня 2020 года, а именно отсутствие пункта 2.3, на который имеется ссылка в пункте 4.2. договора. В этой связи Боев С.Г. и Боева В.А. просят признать недействительными состоявшиеся торги по реализации квартиры №71 в доме №34 по ул. Кутузова г. Красноярск, применить последствия недействительности сделки (л.д.123-127, том 1, л.д.155-162, том 2).

Определениями суда от 16 сентября 2020 года, 15 октября 2020 года, 09 декабря 2020 года к участию в деле в качестве соответчиков привлечены: Золюк А.Н., ОСП по Кировскому району г. Красноярск, третьего лица – Банк ВТБ (ПАО) (л.д.117, 119, том 1, л.д.114, том 2).

Определением суда от 15 октября 2020 года указанные выше гражданские дела объединены в одно производство (л.д.116, том 1).

Представитель Золюка А.Н. – Милько А.В., действующий на основании доверенности, в судебном заседании исковые требования поддержал по изложенным в иске основаниям, против исковых требований Боевой В.А., Боева С.Г. возражал, ссылаясь на то, что торги по реализации квартиры №71 в доме №34 по ул. Кутузова г. Красноярска проведены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Боева В.А. исковые требования о признании торгов недействительными поддержала, против исковых требований Золюка А.Н. возражала.

Золюк А.Н., Боев С.А., Задирейкова В.К., представители Межрегионального территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва, ООО «СитиТорг», ОСП по Кировскому району г. Красноярска, УФССП по Красноярскому краю, отдела по вопросам миграции отдела полиции № 3 МУ МВД России «Красноярское», Банка ВТБ (ПАО) в судебное заседание не явились, извещались о времени и месте судебного заседания своевременно и надлежащим образом посредством почтовой связи заказной корреспонденцией, о причинах неявки суд не уведомили, об отложении судебного заседания не просили (л.д.132,148-150, 153-154, том 2).

Суд, исследовав материалы дела, заслушав объяснения представителя Золюка А.Н. – Милько А.Н., Боевой В.А., заключение прокурора, полагавшего требования Золюка А.Н. подлежащими удовлетворению и требования Боевой В.А., Боева С.Г. необоснованными, приходит к следующим выводам.

Частью 2 статьи 1 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

Согласно ч. 1 ст. 35 Жилищного кодекса РФ в случае прекращения у гражданина права пользования жилым помещением по основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом, другими федеральными законами, договором, или на основании решения суда данный гражданин обязан освободить соответствующее жилое помещение (прекратить пользоваться им). Если данный гражданин в срок, установленный собственником соответствующего жилого помещения, не освобождает указанное жилое помещение, он подлежит выселению по требованию собственника на основании решения суда.

Таким образом, лишение гражданина имеющегося у него права пользования жилым помещением возможно только в силу прямого указания закона, договора либо в соответствии с решением суда.

В соответствии с положениями п. 1 ст. 235 ГК РФ право собственности прекращается при отчуждении собственником своего имущества другим лицам, отказе собственника от права собственности, гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом.

Согласно п. 1 ст. 78 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или

квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

В силу п. 2 ст. 292 ГК РФ переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом.

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственник вправе владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом.

Частью 1 статьи 30 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.

При этом в силу положений ст. 304 ГК РФ собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 45 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 года №10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», в силу статей 304, 305 ГК РФ иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, подлежит удовлетворению в случае, если истец докажет, что он является собственником или лицом, владеющим имуществом по основанию, предусмотренному законом или договором, и что действиями ответчика, не связанными с лишением владения, нарушается его право собственности или законное владение.

Из содержания приведенных норм права и разъяснений Пленума Верховного Суда РФ следует, что собственник имущества наделен правом требовать устранения всяких нарушений его прав, связанных с таким имуществом.

В соответствии с ч. 2 ст. 61 ГПК РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица, а также в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

Из положений ст. ст. 89, 90 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» следует, что продажа имущества должника осуществляется путем проведения публичных торгов.

Согласно ч. 2 ст. 90 Закона «Об исполнительном производстве» порядок проведения торгов устанавливается Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящим Федеральным законом, иными федеральными законами (ст. 17 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», ст. 57 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») и постановлениями Правительства Российской Федерации.

В силу п. 1 ст. 56 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом. Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

В соответствии с п. 1 ст. 449.1 ГК РФ под публичными торгами понимаются торги, проводимые в целях исполнения решения суда или исполнительных документов в порядке исполнительного производства, а также в иных случаях, установленных законом. Правила, предусмотренные статьями 448 и 449 настоящего Кодекса, применяются к публичным торгам, если иное не установлено настоящим Кодексом и процессуальным законодательством.

Организатором публичных торгов выступает лицо, уполномоченное в соответствии с законом или иным правовым актом отчуждать имущество в порядке исполнительного производства, а также государственный орган или орган местного самоуправления в случаях, установленных законом (п. 2 ст. 449.1 ГК РФ).

Должник, взыскатели и лица, имеющие права на имущество, продаваемое на публичных торгах, вправе на них присутствовать (п. 3 ст. 449.1 ГК РФ).

Извещение о проведении публичных торгов публикуется в порядке, предусмотренном пунктом 2 статьи 448 настоящего Кодекса, а также размещается на сайте органа, осуществляющего исполнительное производство, либо в случае, если организатором публичных торгов выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, на сайте соответствующего органа (п. 4 ст. 449.1 ГК РФ).

В соответствии с п. 2 ст. 448 ГК РФ, если иное не предусмотрено законом, извещение о проведении торгов должно быть опубликовано организатором не позднее чем за тридцать дней до их проведения. Извещение должно содержать сведения о времени, месте и форме торгов, об их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и о порядке проведения торгов, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

В силу пп. 1, 3 ст. 57 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

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

Пунктом 1 статьи 449 ГК РФ предусмотрено, что торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов. Торги могут быть признаны недействительными в случае, если: кто-либо необоснованно был отстранен от участия в торгах; на торгах неосновательно была не принята высшая предложенная цена; продажа была произведена ранее указанного в извещении срока; были допущены иные существенные нарушения порядка проведения торгов, повлекшие неправильное определение цены продажи; были допущены иные нарушения правил, установленных законом.

По смыслу указанной правовой нормы реализация права заинтересованного лица на предъявление иска о признании торгов недействительными должна повлечь восстановление его нарушенных прав. Следовательно, обращаясь с иском о признании торгов недействительными, истец, помимо незаконности процедуры проведения торгов,

должен доказать, что удовлетворение иска и признание торгов недействительными приведет к защите и восстановлению его нарушенных прав и законных интересов.

В абз. 3 п. 71 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 17.11.2015 № 50 «О применении судами законодательства при рассмотрении некоторых вопросов, возникающих в ходе исполнительного производства» разъяснено, что приведенный в п. 1 ст. 449 ГК РФ перечень оснований для признания публичных торгов недействительными не является исчерпывающим. Такими основаниями могут быть, в частности, публикация информации о проведении публичных торгов в ненадлежащем периодическом издании (с учетом объема тиража, территории распространения, доступности издания); нарушение сроков публикации и полноты информации о времени, месте и форме публичных торгов, их предмете, о существующих обременениях продаваемого имущества и порядке проведения публичных торгов, в том числе об оформлении участия в них, определении лица, выигравшего публичные торги, а также сведений о начальной цене (пункт 2 статьи 448 ГК РФ); необоснованное недопущение к участию в публичных торгах; продолжение публичных торгов, несмотря на поступившее от судебного пристава-исполнителя сообщение о прекращении обращения взыскания на имущество.

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

По смыслу вышеприведенных положений закона, основанием для признания торгов недействительными является совокупность двух обстоятельств: нарушение норм закона при проведении торгов и нарушение прав и законных интересов лица, оспаривающего такую сделку. Основанием для признания торгов недействительными, могут служить только существенные нарушения порядка их проведения. В связи с этим факт наличия нарушений порядка должен оцениваться в совокупности с иными обстоятельствами, свидетельствующими об их существенности, в том числе, если таковые воспрепятствовали получению объективного результата и привели к реальному нарушению прав и законных интересов должника и взыскателя, а также третьих лиц - претендентов и участников торгов.

Как следует из материалов дела и установлено судом, вступившим в законную силу решением Кировского районного суда г. Красноярск от 19 июня 2019 года, оставленным без изменения апелляционным определением Красноярского краевого суда от 02 сентября 2019 года, с Боевой В.А., Боева С.Г. в пользу Банка ВТБ (ПАО) взыскана сумма задолженности по кредитному договору от 23 декабря 2011 года в общем размере 1 880 968 рублей 47 копеек, а также обращено взыскание на предмет залога по обеспечению обязательств по кредитному договору от 23 декабря 2011 года – квартиру №71 в доме №34 по ул. Кутузова г. Красноярск путем продажи с публичных торгов при первоначальной продажной стоимости в 2 689 600 рублей (л.д.90-98, том 1).

Во исполнение указанного решения суда в части обращения взыскания на недвижимое имущество взыскателю Банку ВТБ (ПАО) выдан исполнительный лист № ФС027451080 от 20 сентября 2019 года, который был предъявлен к исполнению в ОСП по Кировскому району г. Красноярск (л.д. 15-20, том 2).

Постановлением судебного пристава-исполнителя ОСП по Кировскому району г. Красноярск от 01 ноября 2019 года на основании указанного выше исполнительного документа возбуждено исполнительное производство №95906/19/24026-ИП (л.д.33-35, том 2).

Постановлением судебного пристава-исполнителя от 11 ноября 2019 года объявлен запрет на совершение регистрационных действий, действий по исключению из госреестра,

а также регистрации ограничений и обременений в отношении имущества – квартиры №71 в доме №34 по ул. Кутузова г. Красноярск (л.д.39-40, том 2).

Актом судебного пристава-исполнителя ОСП по Кировскому району г. Красноярск от 19 ноября 2019 года наложен арест на указанную выше квартиру; назначен ответственный хранитель указанной квартиры – Боева В.А. (л.д.36-38, 41-42, том 2).

Постановлением об оценке имущества должника судебным приставом-исполнителем от 24 января 2020 года установлена стоимость арестованного имущества - квартиры, расположенной по адресу г. Красноярск, ул. Кутузова, 34, квартира 71, в размере 2 689 600 рублей (л.д.47-48, том 2).

Постановлением судебного пристава-исполнителя ОСП по Кировскому району г. Красноярск от 03 февраля 2020 года спорная квартира была передана в Межрегиональное территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва (далее - МТУ Росимущество по Красноярскому краю, Республике Хакасия и Республики Тыва) на реализацию на открытых торгах, проводимых в форме аукциона (л.д.49-50, том 2).

21 апреля 2020 года МТУ Росимущество в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва дало ООО «СитиТорг» поручение № 586 от 21 апреля 2020 года по реализации имущества должника Боевой В.А. – квартиры №71 в доме №34 по ул. Кутузова г. Красноярск путем продажи с публичных торгов при начальной продажной стоимости в 2 689 600 рублей (л.д.139-140, том 2).

28 мая 2020 года спорное недвижимое имущество фактически передано судебным приставом-исполнителем ООО «СитиТорг» на реализацию по цене, определенной решением суда в сумме 2 689 600 рублей (л.д.53, том 2).

29 мая 2020 года в печатном издании «Наш Красноярский край» № 39/1217 от 29 мая 2020 года была опубликована информация о проведении первичных торгов по реализации квартиры № 71 в доме №34 по ул. Кутузова г. Красноярск по цене 2 689 600 рублей (л.д. 146-147, том 2).

Также в сети Интернет на сайте www.torgi.gov.ru была опубликована информация о проведении первичных торгов по реализации квартиры № 71 в доме №34 по ул. Кутузова г. Красноярск по цене 2 689 600 рублей (дата публикации 29 мая 2020 года в 16 часов 38 минут), с указанием срока принятия заявок на участие в торгах (до 04 июня 2020 года 11 часов 00 минут), месте проведения торгов, характеристик продаваемого имущества (л.д. 119-123, том 2).

Согласно протоколу № 126 от 10 июня 2020 года заседания комиссии о подведении итогов торгов по продаже арестованного имущества, рассмотрены предложения участников торгов: Макарова П.Н. при заявке на сумму 2 689 600 рублей, Золюка А.Н. при заявке на сумму 2 716 600 рублей; Золюк А.Н. признан победителем торгов, цена проданного недвижимого имущества – 2 716 600 рублей (л.л. 59-61, том 1, л.д. 136-137, том 2).

По результатам торгов 17 июня 2020 года между МТУ Росимущество в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва (продавец) и Золюком А.Н. (покупатель) заключен договор купли-продажи квартиры, расположенной по адресу: г. Красноярск, ул. Кутузова, дом 34, квартира 71. Согласно п.2.1 договора общая стоимость имущества составляет 2 716 600 рублей, на момент подписания договора денежные средства в полном объеме перечислены покупателем на расчетный счет МТУ Росимущество (л.д.7-8, 54-56 том 1).

02 июня 2020 года Золюк А.Н. произвел оплату задатка в размере 134 400 рублей; 16 июня 2020 года внес сумму в счет оплаты стоимости квартиры в размере 2 582 200 рублей, итого в сумме 2 716 600 рублей, что подтверждено платежными документами (л.д. 108-109, 124-129, том 2).

17 июня 2020 года по акту приема-передачи имущества спорная квартиры была передана Золюку А.Н. (л.д.8, оборот, 57-58, том 1).

Денежные средства в размере 2 716 600 рублей 23 июня 2020 года были перечислены ООО «СитиТорг» на счет ОСП по Кировскому району г. Красноярск (л.д.142, том 1).

Поступившие денежные средства распределены следующим образом: 4 928 рублей 07 копеек и 1 000 рублей в счет исполнительского сбора перечислены в МИФНС №24 и УФССП России на погашение налогов в рамках исполнительного производства № 107381/19/24026; в рамках ИП 95906/19/24026-ИП перечислено 1 880 968 рублей 47 копеек на погашение долга в Банк ВТБ (ПАО), 132 667 рублей 79 копеек (исполнительский сбор), а также осуществлен возврат денежных средств от продажи квартиры в размере 698 035 рублей 67 копеек на расчетный счет должника, открытый в Красноярском отделении №8646 ПАО «Сбербанк России» (л.д.141-143, том 1, л.д. 54, том 2).

06 июля 2020 года судебный пристав-исполнитель окончил исполнительное производство, что подтверждается соответствующим постановлением (л.д.57, том 2).

Право собственности на квартиру № 71 в доме №34 по ул. Кутузова г. Красноярск зарегистрировано за Золюком А.Н. в установленном законом порядке 30 июня 2020 года, что подтверждено выпиской из ЕГРН (л.д.73-74,100-104 том 1).

Оценив представленные в материалах дела доказательства по правилам ст.67 ГПК РФ, суд приходит к выводу о том, ответчиками Межрегиональным территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Красноярском крае, Республике Хакасия и Республике Тыва, ООО «СитиТорг» соблюден порядок реализации арестованного заложенного имущества и процедуры проведения торгов, предусмотренные статьями 447 - 449 ГК РФ, положениями главы 9 Федерального закона «Об исполнительном производстве», а также положениями главы 10 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Боева В.А. и Боев С.Г. имели возможность ознакомиться с информацией о проведении торгов по реализации квартиры, размещенной в свободном доступе, существенных нарушений при проведении торгов, способных повлиять на их результаты, а также нарушения прав должников не установлено, в то время как Боева В.А. и Боев С.Г. не доказали факт наличия допущенных организатором торгов существенных нарушений правил проведения публичных торгов, повлиявших на его результат.

В этой связи суд не усматривает оснований для удовлетворения исковых требований Боевой В.А. и Боева С.Г. о признании торгов недействительными и применении последствий недействительности сделки.

Доводы Боевой В.А., Боева С.Г. о том, что в нарушение норм действующего законодательства судебный пристав-исполнитель не произвел оценку спорного имущества и не передал квартиру на реализацию по действительной рыночной стоимости, стоимость недвижимого имущества Банком ВТБ (ПАО) с должниками не согласовывалась, не являются основанием для признания состоявшихся торгов недействительными.

Так, порядок реализации заложенного недвижимого имущества, на которое по решению суда обращено взыскание, определен ст.ст.56 - 58 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Указанные нормы регулируют, в том числе ситуацию, когда установленная начальная продажная цена заложенного имущества существенно отличается от его рыночной стоимости на момент реализации.

В силу приведенных выше норм права, должник вправе был обратиться в суд, по решению которого обращено взыскание на предмет залога и установлена начальная продажная цена, с заявлением об изменении начальной продажной цены заложенного имущества при его реализации. При этом заявитель должен доказать, что рыночная цена предмета залога значительно уменьшилась после вступления в законную силу решения

суда об обращении на него взыскания. Такое заявление подлежит рассмотрению на стадии исполнения решения суда в порядке, предусмотренном статьей 203 ГПК РФ.

Однако, Боева В.А. и Боев С.Г. данным правом на изменение начальной продажной стоимости заложенного имущества, установленного вступившим в законную силу решением суда, не воспользовались, в связи с чем, данный довод не может быть принят судом в качестве основания для признания состоявшихся торгов по реализации квартиры № 71 в доме №34 по ул. Кутузова г. Красноярска недействительными. Доводы Боевой В.А., Боева С.Г. об обратном основаны на неверном толковании норм действующего законодательства. Действия судебного пристава-исполнителя в порядке, предусмотренном положениями Федерального закона от 02.октября 2007 №229-ФЗ «Об исполнительном производстве», Боевым С.Г. и Боевой В.А. не оспорены.

Более того суд учитывает то, что с момента вступления решения суда от 19 июня 2019 года в законную силу, и до организации торгов, должники Боева В.А. и Боев С.Г. мерк к добровольному исполнению решения суда не принимали.

Доказательств, свидетельствующих об ограничении прав Боевой В.А. и Боева С.Г. при реализации заложенного имущества, не предоставлено.

Обстоятельства того, что по состоянию на 10 июня 2020 года на официальном сайте www.torgi.gov.ru не была размещена информация о реализации квартиры №71 в доме №34 по ул. Кутузова г. Красноярска, статус торгов по реализации квартиры по состоянию на 17 июня 2020 года был приостановлен, а также, что квартира №71 в доме №34 по ул. Кутузова г. Красноярска при опубликовании в печатном издании значилась под Лотом №9, а на официальном сайте www.torgi.gov.ru под Лотом №1, не являются основанием для признания состоявшихся торгов недействительными, поскольку доказательств тому, что приведенные обстоятельства повлияли на результаты торгов и привели к ущемлению прав и законных интересов должников, последними не представлено.

Отсутствие в договоре купли-продажи от 17 июня 2020 года пункта 2.3, на который имеется ссылка в пункте 4.2. договора, равно как и обстоятельства того, что перед заключением договора купли-продажи Золук А.Н. квартиру №71 в доме № 34 по ул. Кутузова г. Красноярска не осматривал, фактически жилое помещение Золуку А.Н. не передавалось, бремя содержания данной квартиры Золук А.Н. не несет, намерений проживать в указанной квартире Золук А.Н. не имеет, не являются основанием для удовлетворения исковых требований Боевой В.А. и Боева С.Г. и признания состоявшихся торгов недействительными.

Вопреки доводам Золук В.А., Золук С.Г. информация о проведении первичных торгов по реализации квартиры по ул. Кутузова, 34-71, в г. Красноярске, опубликованная 29 мая 2020 года в печатном издании «Наш Красноярский край» № 39/1217 от 29 мая 2020 года, а также в сети Интернет на сайте www.torgi.gov.ru по цене 2 689 600 рублей, содержала все необходимые сведения, предусмотренные п. 2 ст. 448 ГК РФ, п. 4 ст. 449.1 ГК РФ.

Согласно выписке из домовой книги, в квартире №71 дома №34 по ул. Кутузова г. Красноярска с 17 января 2012 года и 07 февраля 2012 года состоят на регистрационном учете Боева В.А., Задирейкова В.К. и Боев С.Г. (л.д. 11, 34, том 1).

Согласно пояснениям Боевой В.А., данным в судебном заседании, Боева В.А., Боев В.Г. и Задирейкова В.К. до настоящего времени проживают в спорной квартире, освободить указанное жилое помещение в добровольном порядке отказываются.

Поскольку материалами дела установлено, что право собственности Боевой В.А. в результате обращения взыскания на жилое помещение, расположенное по адресу: г. Красноярск, ул. Кутузова, 34, квартира 71, которое являлось предметом залога по кредитному договору от 23 декабря 2011 года, прекращено, предусмотренные законом или договором основания для сохранения за Боевой В.А. и членами ее семьи Боевым С.Г.,

г. Красноярск
 Протумеровано и скреплено
 печатью 6 листов.
 Подпись

Задирейковой В.К. права пользования спорным жилым помещением отсутствуют, соглашение о пользовании спорным жилым помещением между сторонами не достигнуто, исковые требования Золюка А.Н. о признании Боевой В.А., Боева С.Г. и Задирейковой В.К. прекратившими право пользования спорным жилым помещением и выселении подлежат удовлетворению.

Доводы Боевой В.Г. о том, что спорное жилое помещение является для их семьи единственным жильем, не имеют правового значения для настоящего спора, поскольку данное обстоятельство в силу ст. 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не является основанием для сохранения за ответчиками права пользования спорным жилым помещением.

Выселение Боева С.Г., Боевой В.А., Задирейковой В.К. из спорного жилого помещения в силу подп. «е» п. 31 Правил регистрации и снятия граждан РФ с регистрационного учета по месту пребывания и по месту жительства в пределах Российской Федерации, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 17 июля 1995 года №713, является самостоятельным основанием для их снятия с регистрационного учета из жилого помещения, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Кутузова, 34, квартира 71.

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

РЕШИЛ:

В удовлетворении исковых требований Боева Сергея Геннадьевича, Боевой Веры Анатольевны о признании торгов по реализации квартиры №71 в доме №34 по ул. Кутузова г. Красноярск недействительными - отказать.

Исковые требования Золюка Артема Николаевича удовлетворить.

Признать Боева Сергея Геннадьевича, 08 ноября 1979 года рождения, Боеву Веру Анатольевну, 11 августа 1979 года рождения, Задирейкову Валентину Константиновну, 07 июня 1936 года рождения, прекратившими права пользования жилым помещением-квартирой, расположенной по адресу: г. Красноярск, ул. Кутузова, дом 34, квартира 71.

Выселить Боева Сергея Геннадьевича, Боеву Веру Анатольевну, Задирейкову Валентину Константиновну из квартиры №71 в доме №34 по ул. Кутузова г. Красноярск без предоставления другого жилого помещения.

Обеспечительные меры в виде запрета Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю совершать любые действия, направленные на регистрацию и отчуждение прав собственности на квартиру № 71 в доме №34 по ул. Кутузова г. Красноярск отменить.

Решение может быть обжаловано в Красноярский краевой суд в течение одного месяца со дня принятия решения суда в окончательной форме путем подачи апелляционной жалобы через Кировский районный суд г. Красноярска.

Председательствующий

Мотивированное решение изготовлено 25 января 2021 года.


 Хордашевская О.В.


РЕШЕНИЕ
 Вступило в законную силу
 « 14 » 01 2021 г.
 Судья *А.И. Шмаженко*