

# Злоупотребление правом при заключении договора купли-продажи

---

---

## Постановление ФАС СКО от 31.01.2013 № А15-2703/2011

Гражданское законодательство исходит из принципа равенства участников гражданских отношений, закон не допускает злоупотребления правом, договор должен отвечать требованиям добросовестности, разумности и справедливости. Отказ в защите права лицу, злоупотребившему правом, означает защиту нарушенных прав лица, в отношении которого допущено злоупотребление.

Прокурор обратился в Арбитражный суд Республики Дагестан с иском к администрации муниципального образования Хасавюртовский район, ООО «МИГаз» (ООО № 1) и ООО «Даг-С-Газ» (ООО № 2) с иском о признании недействительным аукциона и заключенного на его основе между администрацией и ООО «ГТА-Сервис» (ООО № 3, правопреемник ООО № 1) договора купли-продажи муниципального имущества — газовых сетей района, а также договора купли-продажи, заключенного между ООО № 3 и ООО № 2, ничтожными и возвращении к первоначальному положению путем обязания сторон возвратить друг другу все полученное по указанным сделкам.

В производстве арбитражного суда находилось дело, возбужденное по иску антимонопольной службы о признании недействительными результата аукциона по продаже газовых сетей муниципального района и заключенного по его итогам договора купли-продажи муниципального имущества. Дела объединены в одно производство.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении искового заявления антимонопольной службы отказано. Заявленные прокурором требования удовлетворены.

ООО № 2 не согласилось с решением и обжаловало его в части удовлетворения заявленных требований прокурора.

Постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда решение в обжалуемой части отменено, прокуратуре в иске отказано. Апелляционный суд указал, что при заключении договора нарушения имущественных прав и интересов администрации допущено не было, поскольку имущество отчуждено по цене, превышающей начальную стоимость.

Не согласившись с постановлением апелляционного суда, прокурор обжаловал его в порядке главы 35 АПК. Он указал, что апелляционный суд в своем постановлении не опроверг содержащиеся в решении выводы суда первой инстанции. ООО № 3 было создано с единственной целью — принять участие в сделке по приватизации спорного имущества, поскольку ООО № 3 с уставным капиталом 10 000 руб. зарегистрировано на следующий день после публикации информации о проведении аукциона, и у него не было денежных средств для приобретения спорного имущества. Реализация спорного имущества произошла по заниженной на 360 млн руб. цене, о чем свидетельствует экспертное заключение, представленное в материалы дела. ООО № 3, не оплатив полностью стоимость приобретенного имущества, заключило с ООО № 2 (вторым участником аукциона, не сделавшим ни одного шага на аукционе при определении стоимости реализации приватизируемого имущества) предварительный договор купли-продажи спорного имущества и оплатило администрации его стоимость из денежных средств, полученных по этому договору.

ФАС Северо-Кавказского округа удовлетворил кассационную жалобу и направил дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, исходя из следующего.

Администрацией муниципального образования проведен аукцион по продаже газовых сетей муниципального района. По лоту № 1 поданы две заявки — ООО № 3 и ООО № 2. По результатам аукциона между администрацией (продавец) и победителем аукциона по продаже муниципального имущества ООО № 3 (покупатель) заключен договор купли-продажи, по условиям которого продавец обязуется передать в собственность покупателя газопроводные сети района в сроки, предусмотренные договором. ООО № 3 (продавец) и ООО № 2 (покупатель) заключили предварительный договор купли-продажи газопроводов и находящегося на них оборудования. ООО № 2 оплатило ООО № 3 часть стоимости имущества. ООО № 3 зарегистрировало право собственности на спорное имущество. Затем между ООО № 3 (продавец) и ООО № 2 (покупатель) был заключен договор купли-продажи газовых сетей, по условиям которого продавец обязуется передать в собственность покупателя газопроводы и находящееся на них оборудование. На основании акта приема-передачи продавец передал покупателю имущество. В счет оплаты оставшейся задолженности между ООО № 2 (продавец) и ООО № 3 (покупатель) заключен договор купли-продажи ценных бумаг, согласно которому продавец обязуется в счет погашения задолженности по договору купли-продажи передать покупателю векселя ООО № 2, а покупатель обязуется принять их.

Считая, что продажей муниципального имущества по значительно заниженной цене нарушены публичные интересы при приватизации муниципального имущества, прокурор обратился с заявленными требованиями в арбитражный суд.

Отменяя решение суда первой инстанции и отказывая в удовлетворении требований, апелляционный суд сделал вывод о том, что к спорным правоотношениям не применимы положения ГК о недействительности сделок. Между тем апелляционный суд не учел следующего.

## ИНТЕРЕСНОЕ ДЕЛО

В соответствии со ст. 166 ГК сделка недействительна по основаниям, установленным Кодексом, в силу признания ее таковой судом (оспоримая сделка) либо независимо от такого признания (ничтожная сделка). Статьей 167 ГК установлено, что недействительная сделка не влечет юридических последствий за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью и недействительна с момента ее совершения. Согласно ст. 168 ГК сделка, не соответствующая требованиям закона или иных правовых актов, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения.

В силу п. 1 ст. 10 ГК не допускаются действия граждан и юридических лиц, осуществляемые исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребление правом в иных формах. Согласно п. 2 названной статьи в случае установления того, что лицо злоупотребило своим правом, суд может отказать в защите принадлежащего ему права.

Гражданское законодательство исходит из принципа равенства участников гражданских отношений, закон не допускает злоупотребления правом, договор должен отвечать требованиям добросовестности, разумности и справедливости. Отказ в защите права лицу, злоупотребившему правом, означает защиту нарушенных прав лица, в отношении которого допущено злоупотребление.

Для защиты нарушенных прав потерпевшего суд может не принять доводы лица, злоупотребившего правом, обосновывающие соответствие его действий по осуществлению принадлежащего ему права формальным требованиям законодательства. Поэтому упомянутая норма закона может применяться как в отношении истца, так и в отношении ответчика (п. 5 Информационного письма ВАС РФ от 25.11.2008 № 127 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 10 Гражданского кодекса Российской Федерации»). Судебная практика основывается на том, что в случае злоупотребления правом при заключении договора данная сделка признается судом недействительной на основании п. 2 ст. 10 и ст. 168 ГК.

В абз. 3 п. 3 совместного Постановления Пленумов ВС и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» указано следующее. Принимая решение, суд в силу ч. 1 ст. 168 АПК определяет, какие нормы права следует применить к установленным обстоятельствам. Согласно п. 3 ч. 4 ст. 170 АПК арбитражный суд указывает также в мотивировочной части решения мотивы, по которым не применил нормы права, на которые ссылались лица, участвующие в деле.

При разрешении спора суд не связан правовым обоснованием иска; определение правовых норм, подлежащих применению к спорным правоотношениям, входит в компетенцию суда. На основании ч. 1 ст. 133, ч. 1 ст. 168 АПК с учетом обстоятельств, приведенных в обоснование иска, суды должны самостоятельно определять характер спорного правоотношения, возникшего между сторонами по делу, а также нормы законодательства, подлежащие применению. Изло-

женный правовой подход содержится в Постановлении Президиума ВАС РФ от 16.11.2010 № 8467/10.

Частью 3 ст. 15 АПК предусмотрено, что принимаемые арбитражным судом решения, постановления, определения должны быть законными, обоснованными и мотивированными. Согласно п. 12 и 13 ч. 2 ст. 271 АПК в постановлениях суда апелляционной инстанции должны быть указаны обстоятельства дела, установленные арбитражным судом апелляционной инстанции; доказательства, на которых основаны выводы суда об этих обстоятельствах; законы и иные нормативные правовые акты, которыми руководствовался суд при принятии постановления; мотивы, по которым суд отклонил те или иные доказательства и не применил законы и иные нормативные правовые акты, на которые ссылались лица, участвующие в деле; мотивы, по которым суд апелляционной инстанции не согласился с выводами суда первой инстанции, если его решение было отменено полностью или в части.

Апелляционный суд в своем постановлении не опроверг обстоятельств, установленных судом первой инстанции на основании имеющихся в деле доказательств, а также вывод о возможности в связи с установленными судом обстоятельствами, свидетельствующими о недобросовестном поведении участников сделок, применения к спорным правоотношениям ст. 10 ГК (регистрация ООО № 3 на следующий день после публикации информации об аукционе; отсутствие активности ООО № 2 в ходе определения стоимости имущества при проведении аукциона; реализация ООО № 3 приобретенного имущества ООО № 2 без оплаты его полной стоимости администрации района; оплата приобретенного имущества за счет средств ООО № 2, полученных ООО № 3 после заключения предварительного договора; нарушение существенного условия аукциона об использовании газовых сетей для обслуживания населения района; реализация имущества по цене в пять раз ниже рыночной стоимости; отсутствие в извещении о проведении торгов существенных условий).

В п. 9 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.11.2008 № 127 разъяснено, что если при заключении договоров купли-продажи покупателем допускаются злоупотребление правом, данные сделки могут быть признаны судом недействительными на основании п. 2 ст. 10 и ст. 168 ГК.

Апелляционный суд фактически не оценил действия сторон при заключении спорных договоров на предмет их добросовестности и не дал оценки в этой части доводам прокурора и выводам суда первой инстанции.

Проверяя законность и обоснованность решения суда первой инстанции, апелляционный суд не проверил доводы прокурора, указанные в решении, о том, что ООО № 1, являющееся ответчиком по данному делу, согласно представленной выписке из ЕГРЮЛ было реорганизовано 7 апреля 2011 г. путем присоединения к ООО «Интерсервис». С учетом изложенного суду апелляционной инстанции следовало выяснить, не затрагивает ли судебный акт по данному делу права и обязанности ООО «Интерсервис», не привлеченного к участию в деле.



**Петрова  
Ирина  
Владимировна,**

декан юридического  
факультета Северо-  
Кавказского  
социального института,  
кандидат юридических  
наук, доцент

---

---

## КОММЕНТАРИИ ЭКСПЕРТОВ

Постановление ФАС Северо-Кавказского округа ставит ряд вопросов, которые требуют пояснения.

*Является ли регистрация ООО «ГТА-Сервис» на следующий день после публикации информации об аукционе недобросовестным поведением?*

На мой взгляд, такая недобросовестность может быть оценена только в совокупности. Процесс создания юридического лица занимает не один день. Исходя из целей создания ООО «ГТА-Сервис» (участие в аукционе) можно сделать вывод, что о проведении аукциона учредителям общества было известно заранее. Как отдельное действие регистрация ООО «ГТА-Сервис» на следующий день после публикации информации об аукционе не может быть расценена как недобросовестное поведение.

*Является ли отсутствие активности ООО «Даг-С-Газ» в ходе определения стоимости имущества при проведении аукциона недобросовестным поведением?*

Во-первых, исходя из принципа диспозитивности, очень сложно найти правовые критерии недобросовестности ООО «Даг-С-Газ» (хотя в совокупности такое поведение усматривается). Во-вторых, возможность совершения сделки вообще не является субъективным правом, осуществлением которого можно злоупотребить. Эта возможность входит в содержание гражданской правоспособности субъекта гражданского права (ст. 18, 49 ГК).

*Является ли реализация ООО «ГТА-Сервис» приобретенного имущества ООО «Даг-С-Газ» без оплаты ее полной стоимости администрации района недобросовестным поведением?*

На мой взгляд, да. Добросовестным осуществлением прав будет их осуществление в соответствии с принципом доброй совести, т.е. с учетом интересов другой стороны. Реализация ООО «ГТА-Сервис» приобретенного имущества ООО «Даг-С-Газ» без оплаты его полной стоимости — это нарушение интересов администрации муниципального образования. Следовательно, осуществление права произошло в противоречии с принципом доброй совести и является злоупотреблением правом.

*Является ли недобросовестным поведением оплата приобретенного имущества за счет средств ООО «Даг-С-Газ», полученных ООО «ГТА-Сервис» после заключения предварительного договора?*

Сама оплата за счет средств ООО «Даг-С-Газ», на мой взгляд, не является недобросовестным поведением.

Недобросовестность прослеживается в другом: в соответствии с протоколом об итогах аукциона цена договора (с учетом затрат на оценку имущества) составила 101 405 тыс. руб., в то время как в предварительном договоре цена этого же имущества — 130 млн руб.! Как за несколько дней (с учетом времени на переговоры между ООО «Даг-С-Газ» и ООО «ГТА-Сервис» и на подготовку предварительного договора) стоимость одного и того же имущества могла увеличиться на 30 млн руб.?

Даже если учесть особенности предпринимательских отношений, направленных на извлечение прибыли, поведение всех участников аукциона и последующей сделки явно злоупотребительно и причиняет вред (убытки) муниципальному образованию. Исходя из этого поведение всех участников в совокупности и каждого из них в отдельности является недобросовестным.

*Является ли нарушением существенного условия аукциона неиспользование победителем торгов газовых сетей для обслуживания населения района?*

Из комментируемого постановления наличия такого существенного условия не усматривается. Но можно предположить два варианта ответа.

1. Государственное или муниципальное имущество продается на аукционе в случае, если его покупатели не должны выполнить какие-либо условия в отношении такого имущества (ст. 18 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»).
2. При отчуждении государственного или муниципального имущества в порядке приватизации оно может быть обременено ограничениями, предусмотренными Законом № 178-ФЗ. Ограничением может быть обязанность использовать приобретенное в порядке приватизации государственное или муниципальное имущество по определенному назначению (ст. 31 Закона № 178-ФЗ).

Таким образом, ответ зависит от особенностей содержания условий данного аукциона. Если аукцион осуществлялся с обременениями, то последствия таких нарушений указаны в п. 6 ст. 31 Закона № 178-ФЗ.

*Является ли недобросовестным поведением реализация имущества по цене в пять раз ниже рыночной стоимости?*

Продажа муниципального имущества производится по цене не ниже рыночной стоимости отчуждаемого имущества, определенной в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». О недобросовестном поведении в отношении стоимости имущества см. выше.

## ИНТЕРЕСНОЕ ДЕЛО

*Является ли нарушением отсутствие в извещении о проведении торгов существенных условий?*

В соответствии со ст. 448 ГК извещение должно содержать во всяком случае сведения о времени, месте и форме торгов, их предмете и порядке проведения, в том числе об оформлении участия в торгах, определении лица, выигравшего торги, а также сведения о начальной цене.

Кроме того, из ст. 437 ГК следует, что данное сообщение является публичной офертой. Согласно ст. 435 ГК оферта должна содержать существенные условия договора. Поэтому в информационном сообщении должны быть указаны все существенные условия договора купли-продажи недвижимости вообще и отдельных видов недвижимости в частности. В соответствии со ст. 554 ГК в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества. При отсутствии этой информации в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

*Применимость к данным сделкам норм ст. 168 ГК*

Да, на мой взгляд, ст. 168 ГК к данным сделкам применима.

В соответствии с п. 2 ст. 10 ГК (в редакции, действующей с 01.03.2013) суд вправе применить иные меры, предусмотренные законом. Статья 12 ГК предусматривает в качестве способов защиты признание сделки недействительной и применение последствий недействительности ничтожной сделки.

Статья 168 ГК устанавливает общее основание недействительности сделок, не соответствующих требованиям закона или иных правовых актов. Необходимо отметить, что для недействительности сделок по этому основанию требуется несоответствие ее императивным нормам закона или других правовых актов. Иск о признании сделки ничтожной, являясь разновидностью установительного иска (иска о признании), направлен на установление судом факта недействительности сделки и отсутствия правоотношения, на которое эта сделка была направлена. Следовательно, этот иск представляет собой так называемый отрицательный или негативный иск о признании. Предусматривая общее основание недействительности сделок, ст. 168 ГК не предполагает (да и едва ли может предполагать) установление точно определенного перечня законов и иных правовых актов, несоответствие которым влекло бы ничтожность сделки. ГК не дает прямых указаний о круге надлежащих истцов по негационному иску. В нем говорится лишь о том, кто вправе требовать применения последствий недействительности ничтожной сделки (в частности, реституции). Согласно абз. 2 п. 2 ст. 166 ГК это требование может быть предъявлено любым заинтересованным лицом. Однако, как разъясняют в совместном Постановле-



нии Пленумов ВС и ВАС РФ, споры по требованиям о признании недействительными ничтожных сделок (т.е. по негационным искам), поскольку ГК не исключает возможности их предъявления, также должны решаться судом по заявлению любого заинтересованного лица (п. 32 Постановления от 01.07.1996 № 6/8). У прокурора имеется процессуальный интерес в предъявлении иска (ст. 40 АПК).

#### *О правовом положении ответчика*

Согласно ст. 58 ГК, закрепляющей особенности правопреемства в зависимости от формы реорганизации юридического лица, при присоединении юридического лица к другому юридическому лицу к последнему переходят права и обязанности присоединенного юридического лица в соответствии с передаточным актом (п. 2). Правовая природа данной формы реорганизации юридического лица обуславливает возможность присоединения только к одному юридическому лицу, соответственно, к нему как к правопреемнику переходят все права и обязанности реорганизованного (присоединенного) юридического лица, в том числе права и обязанности, установленные судебным постановлением по иску лица, считающего свои права и законные интересы нарушенными каким-либо решением, действием (бездействием) данного юридического лица. Таким образом, в качестве ответчика выступает ООО «Интерсервис». Необходимо произвести замену ненадлежащего ответчика.

#### *Выводы*

На основании ответов на вопросы, заданные постановлением ФАС Северо-Кавказского округа по делу от 31.01.2013 № А15-2703/2011, я делаю вывод о сговоре не только между ООО «ГТА-Сервис» и ООО «Даг-С-Газ», но и между ними и администрацией муниципального образования Хасавюртовского района Республики Дагестан.

Во-первых, процесс создания юридического лица (до государственной регистрации) занимает определенное время; во-вторых, не были определены требования к участникам аукциона (наличие опыта работы в данной сфере и т.д.); в-третьих, имело место существенное занижение стоимости имущества при объявлении торгов; в-четвертых, произошло отчуждение имущества победителем торгов до его полной оплаты. Таким образом, в действиях организатора и участников торгов имеются признаки недобросовестного поведения, которое повлекло причинение вреда муниципальному образованию «Хасавюртовский район», что подпадает под понятие злоупотребления правом. Соответственно, сделка между администрацией и ООО «ГТА-Сервис» (в лице ООО «Интерсервис») должна быть признана недействительной на основании ст. 168 ГК.





**Радченко  
Сергей  
Дмитриевич,**

старший юрист  
адвокатского бюро  
«Юг» (г. Краснодар),  
кандидат юридических  
наук

Данным постановлением ФАС Северо-Кавказского округа дело было возвращено на новое рассмотрение в апелляционную инстанцию. При новом рассмотрении дела Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд в иске прокурору отказал. На момент подготовки настоящего комментария полный текст апелляционного постановления на сайте суда не опубликован.

Для оценки законности и обоснованности вынесенных по делу судебных актов необходимо ответить на два вопроса: (1) какую мы можем дать квалификацию обоим договорам купли-продажи газопровода? (2) если мы признаем, что эти договоры недействительны, то правильный ли способ защиты законных интересов районной администрации избрал прокурор?

Если принять во внимание обстоятельства, при которых проводились торги, а затем перепродавался газопровод, то отлично видно, что компания — покупатель газопровода на торгах (ООО «ГТА-Сервис») являлась подставной, а истинным покупателем было ООО «Даг-С-Газ». Суд, на мой взгляд, правильно квалифицировал оба договора купли-продажи как притворные, прикрывающие договор купли-продажи между районной администрацией и «Даг-С-Газ». Последняя сделка была заключена с компанией, торги проигравшей, а это означает, что эта (прикрываемая) сделка также недействительна, поскольку по результатам торгов договор купли-продажи заключается с лицом, выигравшим торги. Суд первой инстанции правильно установил, что между участниками торгов не было конкуренции за покупку газопровода, она имитировалась участием в торгах компании «ГТА-Сервис», чтобы избежать риска их признания несостоявшимися.

Аргументацию судов первой и кассационной инстанций можно усилить ссылкой на то, что размер реально уплаченных ООО «Даг-С-Газ» компании «ГТА-Сервис» денежных средств примерно соответствует начальной цене аукциона. Кроме того, суды первой и апелляционной инстанции могли бы более полно выяснить обстоятельства дела, если бы исследовали вопросы о том, почему ООО «Даг-С-Газ» проиграло торги, если оно может предложить за газопровод на 29 млн руб. больше, чем «ГТА-Сервис», и относятся ли обе компании к одной группе лиц.

В судебной практике уже были случаи признания недействительными сделок приватизации на основании п. 2 ст. 170 ГК<sup>1</sup>. Суд первой инстанции мотивирует вывод о недействительности договоров купли-продажи ссылкой на ст. 10 ГК, между тем как это совершенно излишне: злоупотребления правом здесь нет, а для признания сделок недействительными достаточно п. 2 ст. 170 ГК.

Поскольку на первый вопрос мы ответили положительно, оценим избранный прокурором способ защиты права. Прокурор потребовал признать догово-

<sup>1</sup> См., напр.: постановление ФАС Московского округа от 31.10.2007 № КГ-А41/9764-08.

ры купли-продажи недействительными и привести стороны в первоначальное положение. Решением суда ООО «Даг-С-Газ» обязано вернуть администрации района газопровод, а администрация обязана вернуть «Даг-С-Газ» 101 405 000 руб., за него полученных. Между тем таким способом вернуть газопровод в муниципальную собственность невозможно, поскольку по смыслу п. 2 ст. 167 ГК имущество в порядке реституции возвращается не собственнику, а стороне в сделке. Это означает, что если иск все-таки будет удовлетворен, то текущий собственник — ООО «Даг-С-Газ» — будет обязан вернуть имущество в порядке реституции не администрации района, а продавцу — ООО «ГТА-Сервис». Поэтому надо признать, что способ защиты интересов администрации района выбран прокурором неправильно.

Правильным было бы предъявление к ООО «Даг-С-Газ» виндикационного иска об истребовании газопровода в пользу районной администрации. Поскольку о пороках отчуждения имущества было известно как ООО «Даг-С-Газ», так и ООО «ГТА-Сервис», то первое общество можно признать недобросовестным приобретателем, и, как следствие, виндикационный иск должен быть удовлетворен.

Таким образом, наиболее вероятным исходом дела на втором круге будет возврат на новое рассмотрение с предложением нижестоящему суду более тщательно исследовать обстоятельства дела и предложением истцу уточнить предмет иска.



**Рухтин  
Сергей  
Анатольевич,**

адвокат

Комментируя постановление окружного суда по делу № А15-2703/2011, можно сказать, что из-за недостатка законодательного регулирования рассматриваемых в деле правоотношений суд был вынужден обосновывать свои представления о справедливости злоупотреблением правом, что с точки зрения самого права является неправильным. Ведь применение судом правовых норм о злоупотреблении правом для аргументации своей позиции, пусть и мотивированной соображениями справедливости, фактически означает торжество «интуитивного права», что уже само по себе плохо.

«Интуитивное право» — термин, заимствованный из психологической теории Л.И. Петражицкого. Свое смысловое развитие он получил в теориях начала XX в., сводившихся к отрицанию позитивного характера права.

В частности, М.А. Рейслер в книге «Право. Наше право. Чуждое право. Общее право» (1925 г.) определяет «интуитивное право» как право, действующее вне власти законов и обычаев, в котором воплощается представление масс о справедливости. Из теории об «интуитивном праве» возникает модель правового регулирования, известная как «революционное правосознание».

## ИНТЕРЕСНОЕ ДЕЛО

В Концепции развития гражданского законодательства РФ, одобренной решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009, говорится о необходимости сужения судебного усмотрения в обосновании недействительности сделок. К сожалению, существующие проекты дополнений и изменений в ГК не включают норм, относящихся к таким ситуациям, как в комментируемом деле. Возможно, законодательный пробел будет устранен отдельным законом, как это было сделано, например, в станах общего права, принявших законы о «мошеннических сделках».

Самым первым таким законом можно считать Закон о мошеннических сделках 1571 г. (*The Fraudulent Conveyances Act 1571*). Им признавалась недействительной передача имущества, совершенная обманым (мошенническим) путем (*covinous and fraudulent*) в целях незаконной отсрочки по оплате долга, иного воспрепятствования получению долга, обмана кредиторов и других лиц. Английские суды на основе Статута выработали доктрину о признаках мошенничества (*badges of fraud*), согласно которой действует презумпция обмана или мошенничества, оправдывающая судебное вмешательство при наличии таких фактов, как передача должником имущества своим близким родственникам, секретная передача имущества, передача титула без передачи владения и др.

В США действует Закон о мошеннических сделках (*Uniform Fraudulent Transfer Act*), который признает незаконными сделки, считающиеся мошенническими, если передача имущества или принятие должником на себя обязательства были сделаны без встречного предоставления разумного эквивалента стоимости. На основе названного законодательного акта суды определяют «разумный эквивалент» и признают сделки недействительными как не соответствующие требованию закона. В частности, судами было выработано так называемое правило Дурретта, названное так по фамилии истца по делу *Durrett v. Washington Nat. Ins. Co* (1980), согласно которому сделки по продаже имущества по цене меньше 70% справедливой стоимости (*fair market value*) имущества могут быть признаны недействительными.

Комментируемое постановление затрагивает одну из актуальных проблем российского правоведения, относящуюся как к содержанию норм гражданского права, так и к культуре их применения. Очевидным, на мой взгляд, является то, что «злоупотребление правом» само по себе не является правонарушением и не может влечь такие последствия, как недействительность сделки. Недействительность сделки закон всегда связывает с нарушением правовой нормы, а в некоторых случаях еще и с причинением ущерба конкретному лицу. Поэтому продолжение темы, затронутой комментируемым постановлением, лишено практического и научного смысла без обсуждения перспектив изменений гражданского законодательства, касающихся мошеннических сделок.



**Кочергин  
Петр  
Валерьевич,**

лектор Северо-Кавказского НИИ актуальных проблем современного права, кандидат юридических наук

Кассационным судом рассмотрено дело по иску прокурора о признании недействительной сделки приватизации муниципального имущества, а именно районных газовых сетей и соответствующего оборудования.

Основанием для обращения в арбитражный суд послужило то обстоятельство, что данное имущество приобрело юридическое лицо, созданное на следующий день после объявления даты аукциона, а расчет произведен за счет средств другого участника аукциона, который не сделал ни одного шага и которому данное имущество было передано в собственность непосредственно после аукциона. При этом прокурор посчитал, что занижена цена продажи.

Суд первой инстанции требования прокурора удовлетворил, признал недействительной сделку по продаже газовых сетей. Апелляционный суд отменил решение суда первой инстанции.

Позиция кассационного суда свелась к тому, что не были должным образом исследованы все обстоятельства дела, апелляционным судом не опровергнуты выводы о злоупотреблении правом при совершении сделки, что послужило основанием для отмены постановления апелляционного суда и передачи дела для рассмотрения в апелляционный суд.

Поддерживая в целом отмену постановления апелляционного суда, мне хотелось бы обратить внимание на несколько обстоятельств, имеющих, как представляется, юридическое значение.

Вызывает некоторое удивление, что объекты коммунальной инфраструктуры, находящиеся в муниципальной собственности и не закрепленные за унитарным предприятием, так просто продаются посредством аукциона.

Согласно п. 1 ст. 30 Федерального закона от 21.10.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» объекты социально-культурного назначения (здравоохранения, культуры и спорта) и коммунально-бытового назначения могут быть приватизированы в составе имущественного комплекса унитарного предприятия, за исключением используемых по назначению объектов транспорта и энергетики, предназначенных для обслуживания жителей соответствующего поселения.

Изменение назначения указанных в настоящем пункте объектов осуществляется по согласованию с соответствующими органами местного самоуправления.

Таким образом, законодатель, допуская возможность приватизации отдельных объектов коммунальной инфраструктуры лишь в составе имущественного комплекса унитарного предприятия, в принципе не допускает приватизацию объектов энергетики, предназначенных для обслуживания жителей соответствующего поселения.

## ИНТЕРЕСНОЕ ДЕЛО

Согласно п. 2. ст. 30 названного Закона объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения, не включенные в подлежащий приватизации имущественный комплекс унитарного предприятия по основаниям, указанным в п. 1 настоящей статьи, подлежат передаче в муниципальную собственность в порядке, установленном законодательством. Соответственно, газовые сети муниципального района, если их можно отнести к объектам энергетики, относятся к объектам, не подлежащим приватизации.

Запрет на приватизацию данного вида имущества обусловлен тем, что согласно п. 4 ч. 1 ст. 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», к вопросам местного значения поселения относится организация в границах поселения газоснабжения населения. В целях выполнения данной функции в соответствии с п. 1 ч. 3 ст. 50 Закона об МСУ в собственности муниципальных районов может находиться имущество, предназначенное для газоснабжения поселений в границах муниципального района.

Таким образом, существенное значение для разрешения спора имеет не выявление злоупотреблений правом при совершении сделки, а решение простого правового вопроса: не относятся ли приватизированные газовые сети к категории имущества, которое не подлежит приватизации? Если это имущество не подлежит приватизации, то признавать сделку недействительной по мотиву злоупотребления правом при ее совершении (ст. 10, 168 ГК) либо как притворную сделку (ст. 170 ГК) просто незачем. Она ничтожна как противоречащая законодательству о приватизации.

В том случае, если газовые сети муниципального района не относятся к категории объектов энергетики, предназначенных для обслуживания жителей соответствующего поселения, то законодатель допускает их приватизацию, в том числе отдельно от имущественного комплекса унитарного предприятия (п. 3 ст. 30 Закона «О приватизации государственного и муниципального имущества»). Однако обязательным условием приватизации объектов коммунально-бытового назначения является сохранение их назначения в течение срока, установленного решением об условиях приватизации, но не более чем пять лет с момента приватизации.

В случае нарушения собственником условия о сохранении назначения приватизированного объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения в течение указанного срока органы местного самоуправления вправе обратиться в суд с иском об изъятии посредством выкупа такого объекта для муниципальных нужд (п. 4 ст. 30 Закона «О приватизации государственного и муниципального имущества»).

Публичные торги проводятся в форме конкурса либо в форме аукциона. Выигравшим торги на аукционе признается лицо, предложившее наиболее высокую цену, а по конкурсу — лицо, которое по заключению конкурсной комиссии, заранее назначенной организатором торгов, предложило лучшие условия.

Таким образом, обеспечить выполнение условия о сохранении назначения приватизированного объекта социально-культурного и коммунально-бытового назначения можно только по итогам торгов в форме конкурса. Ведь только по итогам конкурса возможно заключить соглашение об исполнении условий конкурса в виде сохранения целевого назначения приватизированного объекта коммунального назначения.

По итогам аукциона у победителя торгов не может возникнуть такой обязанности. Из материалов дела также не следует, что между муниципалитетом и победителем торгов было заключено соглашение, согласно которому победитель принимал на себя обязательства по сохранению целевого назначения приватизированного имущества. Напротив, победитель поспешил распорядиться приобретенным имуществом незамедлительно.

Полагаю, что даже если предположить, что газовые сети муниципального района не относятся к категории объектов энергетики, предназначенных для обслуживания жителей соответствующего поселения, и, как следствие, не исключается их приватизация, то такая приватизация может быть осуществлена лишь путем публичных торгов в форме конкурса.

Сделка приватизации объектов коммунальной инфраструктуры, заключенная по итогам аукциона, является ничтожной.

Особенный статус объектов социальной инфраструктуры последовательно подчеркивается законодателем.

Согласно п. 4 ст. 132 Федерального закона от 26.12.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» социально значимые объекты продаются в порядке, установленном ст. 110 данного Закона. При этом обязательными условиями конкурса по продаже указанных объектов являются обязательства покупателей обеспечивать надлежащее содержание и использование таких объектов в соответствии с их целевым назначением, а также выполнение иных устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательств. После проведения конкурса орган местного самоуправления заключает с покупателем социально значимых объектов соглашение об исполнении условий конкурса.

В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов, а также в случае незаключения договора купли-продажи по результатам торгов внешний управляющий в порядке, предусмотренном п. 18 ст. 110 Закона о банкротстве, принимает решение о проведении повторных торгов.

Не проданные на повторных торгах социально значимые объекты согласно п. 5 ст. 132 Закона о банкротстве подлежат передаче в муниципальную собственность соответствующего муниципального образования в лице органов местного самоуправления.

Нормы ст. 139 Закона о банкротстве, регулирующие порядок продажи имущества, в том числе посредством публичного предложения, не подлежат приме-



## ИНТЕРЕСНОЕ ДЕЛО

нению при продаже социально значимых объектов, поскольку ст. 132 Закона о банкротстве установлен особый порядок продажи имущества должника, не включенного в конкурсную массу (Постановление Президиума ВАС РФ от 05.02.2013 № 14614/12 по делу № А50-25754/2011).

Представляется, что законодатель правомерно установил единые подходы при продаже социально значимых объектов как при их приватизации в регулярном режиме, так и при продаже в ходе процедур банкротства, а потому требования прокурора представляются вполне обоснованными.



**Сказываева  
Евгения  
Юрьевна,**

юрист юридической  
фирмы «Эберг,  
Степанов и партнеры»

Возвращение дела на новое рассмотрение в Шестнадцатый арбитражный апелляционный суд Федеральным арбитражным судом Северо-Кавказского округа представляется обоснованным.

Суд кассационной инстанции мотивирует свою позицию тем, что апелляция не дала оценки доводам прокурора, изложенным в исковом заявлении, и не опровергла обстоятельства, установленные судом первой инстанции на основании имеющихся в деле доказательств. Таким образом, постановление Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.09.2012 нарушает требования ст. 271 АПК, поскольку в нем не указаны мотивы, по которым апелляционный суд не согласился с выводами суда первой инстанции, отменяя его решение.

В ч. 5 ст. 268 АПК законодателем определена главная функция суда апелляционной инстанции — это проверка законности и обоснованности обжалуемого решения. В связи с этим, несмотря на то что арбитражный суд апелляционной инстанции вправе давать собственную оценку имеющимся в деле доказательствам, а также рассматривать дела по правилам первой инстанции, законодатель вменил ему в обязанность в случае отмены обжалуемых решений обосновывать, с какими именно выводами отменяемого судебного акта и на каком законном основании суд апелляционной инстанции не согласен (п. 12 и 13 ч. 2 ст. 271 АПК). Законодательные требования, предъявляемые к пересмотру судебного акта в порядке апелляционного производства, предполагают тщательный анализ всех доводов сторон и выводов суда первой инстанции и обоснованность собственных выводов апелляции.

Поскольку в постановлении Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 24.09.2012 требования ст. 271 АПК соблюдены не были, на основании содержания мотивировочной части данного судебного акта нельзя сделать вывод о полном и всестороннем рассмотрении дела на стадии апелляционного производства, и возвращение дела № А15-2703/2011 на новое рассмотрение Федеральным арбитражным судом является абсолютно законным и обоснованным.