

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 309-ЭС16-9270 (7)

г. Москва

16 декабря 2021 года

Дело № А60-38881/2013

резолютивная часть определения объявлена 09.12.2021

полный текст определения изготовлен 16.12.2021

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Разумова И.В.,

судей Букиной И.А. и Корнелюк Е.С., –

при ведении протокола судебного заседания секретарем Мельниковой И.Е., с использованием систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Уральского округа (судья Шавейникова О.Э., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Коршуновой А.В.),

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Хорюшиной Лидии Семеновны на определение Арбитражного суда Свердловской области от 11.11.2020, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.02.2021 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.05.2021 по делу № А60-38881/2013.

В судебном заседании приняли участие Кобеева Г.К., а также представители:

Кобеевой Г.К. – Баялинов А.А. (по доверенности от 20.07.2020);

Хорюшиной Л.С. – Шитов Г.Ю. (по доверенности от 18.01.2020);

конкурсного управляющего имуществом индивидуального предпринимателя Васильева Алексея Алексеевича – Смолин Д.Н. (по доверенности от 08.12.2021).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителя Хорюшиной Л.С., поддержавшего доводы кассационной жалобы, а также объяснения Кобеевой Г.К., ее

представителя и представителя конкурсного управляющего имуществом индивидуального предпринимателя Васильева А.А., просивших обжалуемые судебные акты оставить без изменения, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

Купряшин Александр Николаевич, Пузырева Татьяна Леонидовна и Хорюшина Лидия Семеновна в рамках дела о банкротстве индивидуального предпринимателя Васильева Алексея Алексеевича обратились в суд с заявлением о признании недействительными торгов по продаже принадлежащего должнику земельного участка площадью 920 кв. метров с кадастровым номером 66:33:0101009:3719 (далее – участок 3719), состоявшихся 18.09.2017, и договора купли-продажи указанного земельного участка от 20.09.2017, заключенного с Кобеевой Г.К. (покупателем).

При новом рассмотрении спора определением Арбитражного суда Свердловской области от 11.11.2020 в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.02.2021 определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Уральского округа постановлением от 25.05.2021 определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

Хорюшина Л.С., являющаяся собственником квартиры, находящейся в многоквартирном жилом доме, расположенном на смежном с отчужденным земельном участке, обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит названные судебные акты отменить.

В отзывах на кассационную жалобу Кобеева Г.К. и конкурсный управляющий имуществом предпринимателя Васильева А.А., просят обжалуемые судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 18.11.2021 кассационная жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, отзывах на нее, объяснениях явившихся в судебное заседание Кобеевой Г.К., ее представителя, представителей Хорюшиной Л.С., конкурсного управляющего имуществом предпринимателя Васильева А.А., судебная коллегия считает, что определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, определением Арбитражного суда Свердловской области от 14.10.2013 возбуждено производство по делу о банкротстве предпринимателя Васильева А.А., определением от 09.01.2013 в отношении должника введена процедура наблюдения, решением Арбитражного суда Свердловской области от 23.07.2014 он признан несостоятельным (банкротом).

В процедуре конкурсного производства Купряшин А.Н., Пузырева Т.Л. и Хорюшина Л.С. обратились в суд с заявлением об оспаривании торгов по продаже принадлежащего предпринимателю участка 3719 и договора, заключенного по результатам торгов.

При этом Купряшин А.Н. является собственником квартиры, находящейся в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Свердловская область, Сысертский район, город Арамиль, ул. Октябрьская, д. 133 (далее – дом 133; разрешение на ввод в эксплуатацию выдано 21.03.2014), на земельном участке площадью 2 597 кв. метров с кадастровый номером 66:33:0101009:2152 (далее – участок 2152). Участок 2152 отнесен к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования – для многоэтажной жилой застройки.

Пузырева Т.Л. является собственником квартиры, находящейся в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Свердловская область, Сысертский район, город Арамиль, ул. Октябрьская, д. 131 (далее – дом 131; разрешение на ввод в эксплуатацию выдано 03.07.2013), на земельном участке площадью 670 кв. метров с кадастровым номером 66:33:0101009:199 (далее – участок 199). Участок 199 отнесен к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования – для многоэтажной жилой застройки.

Хорюшина Л.С. является собственником квартиры, находящейся в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Свердловская область, Сысертский район, город Арамиль, ул. Ленина, д. 16 А (далее – дом 16 А), на земельном участке площадью 1 480 кв. метров с кадастровым номером 66:33:0101009:107 (далее – участок 107). Участок 107 отнесен к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования – для индивидуальной жилой застройки.

Между участками 2152, 199 и 107, на которых возведены упомянутые многоквартирные жилые дома, находится спорный земельный участок 3719, северо-восточная часть которого граничит с участком 107, юго-восточная с участком 2152, юго-западная – с участком 199.

Требования Купряшина А.Н., Пузыревой Т.Л. и Хорюшиной Л.С. мотивированы тем, что должник (застройщик, собственник земельных участков 2152, 199, 107 и 3719) не вправе был распоряжаться участком 3719 в той части, в которой должны быть сформированы земельные участки под возведенными этим же застройщиком многоквартирными домами 131, 133 и 16 А. Практически весь земельный участок 3719 подлежал передаче в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирных домах на основании пункта 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), поскольку предназначен для обслуживания, эксплуатации и благоустройства указанных домов, на нем расположены тротуары, элементы озеленения, детская площадка, проезд, парковка, люки для доступа к коммуникациям.

Отказывая в удовлетворении заявления при новом рассмотрении спора, суды сочли, что на земельном участке 3719 отсутствуют объекты капитального строительства, принадлежащие собственникам помещений многоквартирных домов, а само по себе нахождение на указанном участке элементов

благоустройства не является достаточным основанием для вывода о том, что он или его часть подлежали передаче в общую собственность собственников помещений в многоквартирных домах. Земельные участки, предназначенные для обслуживания и эксплуатации домов 131, 133 и 16 А, сформированы и определены, участок 3719 имеет свой кадастровый номер, вид разрешенного использования – для иных видов жилой застройки. Как указали суды, по существу, имеется спор о границах земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и которые необходимы для их нормальной эксплуатации, в такой ситуации надлежащий способ защиты – оспаривание в судебном порядке действий (бездействия) органа власти по формированию земельных участков, на которых находятся данные дома, либо оспаривание права собственности победителя торгов.

Между тем судами не учтено следующее.

В целях обеспечения прав собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме, исходя из правовой природы общего имущества такого дома как имущества, не имеющего самостоятельной потребительской ценности и предназначенного в первую очередь для обеспечения возможности пользования указанными помещениями, в пункте 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ закреплено правило о принадлежности земельного участка, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, собственникам помещений в многоквартирном доме. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

По смыслу статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» общая долевая собственность собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок, на котором расположен этот дом, оформляется с использованием процедур формирования земельного участка и последующего проведения его государственного кадастрового учета.

В рассматриваемом случае выводы судов относительно того, что участки, предназначенные для обслуживания и эксплуатации домов 131, 133 и 16 А, сформированы и определены, основаны исключительно на том, что осуществлен их государственный кадастровый учет.

Однако земля под упомянутыми многоквартирными жилыми домами к началу проведения строительных работ не находилась в публичной собственности, они принадлежала самому застройщику: в целях строительства многоквартирных домов предприниматель Васильев А.А. приобрел у частных лиц в собственность несколько уже сформированных, имеющих определенные границы, смежных земельных участков с разрешенным видом использования «для индивидуального жилищного строительства»; границы данных участков определялись без учета места расположения многоквартирных домов, не существовавших в то время.

В обоснование заявленных требований Купряшин А.Н., Пузырева Т.Л. и Хорюшина Л.С. ссылались на то, что предприниматель - застройщик, ставший

собственником участков, обязан был совершить определенные действия с этими участками – принять меры к изменению вида разрешенного использования, переформировать данные участки в новые исходя из фактического расположения возводимых многоквартирных домов и инфраструктуры, требующейся для их эксплуатации. Однако до возбуждения дела о банкротстве все необходимые мероприятия не были выполнены застройщиком. Об этом свидетельствует в частности то, что у земельного участка 107, на котором находится дом 16 А, до настоящего времени сохранился прежний вид разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, а дом 133 расположен не только на участке 2152, но и на смежном участке с кадастровым номером 66:33:0101009:399. Конкурсный управляющий имуществом предпринимателя Васильева А.А., как полагали заявители, не предпринял никаких мер к тому, чтобы привести отношения, связанные с использованием земли, в соответствии с действующим законодательством. Купряшин А.Н., Пузырева Т.Л. и Хорюшина Л.С. также обращали внимание на топографическую съемку земельного участка 3719, из которой видно, что границы участка 3719 проходят по границе ступеней подъездов дома 131. По мнению заявителей, подъезд к многоквартирным домам 131 и 16 А возможен исключительно через земельный участок 3719. По мнению истцов, управляющий, воспользовавшись тем, что право собственности на участок 3719 зарегистрировано за должником, реализовал этот участок.

Давая объяснения в судебном заседании судебной коллегии Кобеева Г.К. (победитель торгов) пояснила, что приобретала участок 3719 в целях последующей перепродажи собственниками помещений многоквартирных домов. Это косвенно указывает на то, что она не рассматривала данный участок как самостоятельный объект, который может использоваться отдельно от жилых домов.

Доводы Купряшина А.Н., Пузыревой Т.Л. и Хорюшиной Л.С. о том, что участки 2152, 199, 107 и 3719 не формировались в соответствии с требованиями пункта 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ суды не проверили.

Согласно пункту 2 статьи 129 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» мероприятия по формированию конкурсной массы должника, в том числе, направленные на обособление его имущества от имущества других лиц, осуществляет конкурсный управляющий, который представляет должника в гражданском обороте.

Поскольку участки изначально находились в собственности застройщика, на нем лежала обязанность не только по передаче гражданам в единоличную собственность построенных помещений в многоквартирных домах, но и в общую долевую собственность земельных участков, сформированных по правилам пункта 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ. Собственник - застройщик, конкурсный управляющий его имуществом не вправе были распоряжаться землей в той части, в которой должны быть сформированы земельные участки под многоквартирными домами.

Если утверждения Купряшина А.Н., Пузыревой Т.Л. и Хорюшиной Л.С. о том, что в границах участка 3719 находятся земли, относящиеся к общему имуществу, соответствовали действительности, договор, заключенный конкурсным управляющим имуществом застройщика по результатам торгов, следовало признать ничтожным на основании пункта 2 статьи 168 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) как противоречащий существу законодательного регулирования – закреплённому в статье 290 названного Кодекса принципу единства судьбы права собственности на расположенное в многоквартирного жилого доме помещение и доли в праве собственности на общее имущество дома, а также как нарушающий охраняемые законом интересы третьих лиц (собственников помещений многоквартирного дома).

Выводы судов о выборе истцами по обособленному спору ненадлежащего способа защиты своих прав путем заявления требований о недействительности договора купли-продажи и применении последствий его недействительности ошибочны. В силу абзаца второго пункта 3 статьи 166 ГК РФ лицо, имеющее охраняемый законом интерес в признании ничтожной сделки недействительной, наделяется правом требовать признания ее таковой.

По спорной сделке собственники помещений в многоквартирном доме лишились, как они считают, того, на что были вправе справедливо рассчитывать по окончании строительства.

Ссылки судов на разъяснения, изложенные в пункте 68 совместного постановления пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации 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», нельзя признать правильными. В этих разъяснениях приведены способы защиты права, нарушенного вследствие действий (бездействия) органа власти по формированию земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом. В настоящем деле, как уже отмечалось, земельные участки на момент начала строительства находились в частной собственности самого застройщика, а не в публичной собственности; права и законные интересы собственников квартир в многоквартирных домах нарушены не действиями (бездействием) органа власти по формированию земельных участков, а сделкой застройщика, от имени которого действовал конкурсный управляющий, и победителя торгов, достигших согласия на отчуждение общей собственности в пользу лица, не являющегося собственником помещений многоквартирных домов.

В связи с тем, что судами допущены существенные нарушения норм права, которые повлияли на исход рассмотрения дела, определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обособленный спор – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении спора суду надлежит проверить доводы о том, что конкурсный управляющий имуществом должника распорядился землей в той части, в которой должны быть сформированы земельные участки под многоквартирными домами, нарушив положения пункта 4 части 1 статьи 36 ЖК РФ, статьи 290 ГК РФ.

Руководствуясь статьями 291.11 – 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

О П Р Е Д Е Л И Л А:

определение Арбитражного суда Свердловской области от 11.11.2020, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.02.2021 и постановление Арбитражного суда Уральского округа от 25.05.2021 по делу № А60-38881/2013 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Свердловской области.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

И.В. Разумов

судья

И.А. Букина

судья

Е.С. Корнелюк