

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС17-2507 (35)

г. Москва

30 мая 2022 г.

Дело № А41-1022/2016

резолютивная часть определения объявлена 23.05.2022
полный текст определения изготовлен 30.05.2022

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,
судей Самуйлова С.В. и Шиловых О.Ю. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Цыбина Арсения Юрьевича на определение Арбитражного суда Московской области от 19.05.2021, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.12.2021 по делу № А41-1022/2016.

В судебном заседании приняли участие представители конкурсного управляющего акционерным обществом «Строительное управление № 155» – Абрамова В.Р. (по доверенности от 10.01.2022), Турыгин Л.С. (по доверенности от 10.10.2021).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителей конкурсного управляющего акционерным обществом «Строительное управление № 155», просивших в удовлетворении кассационной жалобы отказать, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации,

У С Т А Н О В И Л А:

определением Арбитражного суда Московской области от 14.05.2020, принятым в рамках дела о банкротстве акционерного общества «Строительное управление № 155» (далее – строительное управление), ряду юридических и физических лиц переданы в собственность квартиры в многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район,

городской поселок Янино-1, переулок Мельничный, дом 1, корпус 1, в том числе две квартиры площадью 57,5 кв. метра каждая, находящиеся на 10 этаже в первой секции указанного дома:

акционерному обществу «Банк ДОМ.РФ» (далее – банк) (номер квартиры на этаже – 4 (проектный номер), номер по данным бюро технической инвентаризации – 132, кадастровый номер – 47:07:1039001:12541);

Цыбину А.Ю. (номер квартиры на этаже – 1 (проектный номер), номер по данным бюро технической инвентаризации – 129, кадастровый номер – 47:07:1039001:12538).

Впоследствии определением Арбитражного суда Московской области от 29.05.2020 в связи с уступкой банком требований по договору участия в долевом строительстве банк заменен на Алибекова Абдулкадира Алибеговича в части, касающейся прав на получение квартиры 132.

Алибеков А.А. и Цыбин А.Ю. обратились 13.12.2020 в суд с совместным заявлением об исправлении опечаток в определениях суда первой инстанции от 14.05.2020 о погашении требований участников строительства путем передачи жилых помещений и от 29.05.2020 о процессуальной замене на стороне кредитора (о замене банка на Алибекова А.А.), сославшись на то, что при описании номеров их квартир допущены перекрестные ошибки, а именно, квартира, в отношении которой банком был заключен договор участия в долевом строительстве, расположена на лестничной площадке справа, действительно, имеет проектный номер 4, однако ее номер по данным бюро технической инвентаризации – 129, кадастровый номер – 47:07:1039001:12538, квартира же, причитающаяся по условиям договора Цыбину А.Ю. (проектный номер 1), расположенная на лестничной площадке слева, в действительности имеет номер по данным бюро технической инвентаризации – 132, кадастровый номер – 47:07:1039001:12541.

Определением Арбитражного суда Московской области от 01.03.2021 в удовлетворении заявления об исправлении опечаток отказано.

После этого Цыбин А.Ю. обратился в суд первой инстанции с заявлением о пересмотре по вновь открывшимся обстоятельствам определения Арбитражного суда Московской области от 14.05.2020.

Определением суда первой инстанции от 19.05.2021 в удовлетворении заявления Цыбина А.Ю. отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2021 определение суда первой инстанции 19.05.2021 оставлено без изменения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 21.12.2021 определение суда первой инстанции 19.05.2021 и постановление суда апелляционной инстанции от 30.08.2021 оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Цыбин А.Ю. просит отменить упомянутые определение и постановления, принятые по результатам рассмотрения его заявления о пересмотре вступившего в законную силу судебного акта по вновь открывшимся обстоятельствам.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 26.04.2022 кассационная жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, объяснениях представителей конкурсного управляющего строительным управлением, явившихся в судебное заседание, судебная коллегия считает, что обжалуемые определение и постановления подлежат отмене по следующим основаниям.

Цыбин А.Ю., обращаясь в суд с заявлением о пересмотре судебного определения по вновь открывшимся обстоятельствам, сослался на договоры участия в долевом строительстве, заключения кадастрового инженера, письма Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ленинградской области. Как полагал Цыбин А.Ю., из названных документов усматривается, что характеристикам, указанным в договоре участия в долевом строительстве, заключенном с банком, соответствует квартира 129 (кадастровый номер 47:07:1039001:12538), в договоре, заключенном с Цыбиным А.Ю., – 132 (кадастровый номер 47:07:1039001:12541). По мнению Цыбина А.Ю., судом при принятии определения от 14.05.2020 допущены ошибки технического характера, вследствие чего определение стало внутренне противоречивым. Так, в нем верно отражены проектные номера квартир, подлежащих передаче Цыбину А.Ю. и банку, однако кадастровые номера этих квартир перепутаны.

Отказывая Цыбину А.Ю. в удовлетворении заявления, суды исходили из того, что обстоятельства, приведенные в качестве вновь открывшихся, не являются таковыми. При этом суды отметили, что права участников строительства не нарушены, так как в настоящее время право собственности на квартиру 129 зарегистрировано за Цыбиным А.Ю., на квартиру 132 – за Алибековым А.А., эти квартиры имеют идентичные характеристики и отличаются только расположением на лестничной клетке (одна слева, другая справа).

Между тем судами не учтено следующее.

В резолютивной части определения от 14.05.2020 разрешен вопрос о передаче квартир в собственность участникам строительства. Следовательно, данное определение является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) записей о государственной регистрации права собственности на эти квартиры (пункт 5 части 2 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости)).

Такой судебный акт должен вносить правовую определенность в отношения участников спора.

Принимая определение от 14.05.2020 о погашении требований участников строительства путем передачи им жилых помещений, суд первой инстанции согласился с ходатайством конкурсного управляющего строительным управлением и его заключением, согласно которым передача помещений

должна осуществляться с учетом правил подпункта 6 пункта 3 статьи 201.11 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», то есть в соответствии с условиями договоров, предусматривающих передачу жилых помещений.

Как указывает Цыбин А.Ю., из зарегистрированных в установленном порядке договоров участия в долевом строительстве, писем управления Росреестра по Ленинградской области от 02.12.2020, заключений кадастрового инженера следует, что по условиям сделок ему причиталась квартира, которой по окончании строительства присвоен номер 132, банку (правопреемнику Алибекова А.А.) – квартира 129.

Если утверждения Цыбина А.Ю. соответствуют действительности, в результате судебного разбирательства в отношении участников долевого строительства возникла неопределенность. С одной стороны, согласно резолютивной части определения Цыбину А.Ю. присуждена квартира, имеющая проектный номер 1, то есть та, которой впоследствии присвоен номер 132. С другой стороны, в той же резолютивной части того же определения суда ему передана квартира 129.

Суды установили, что при регистрации права собственности Алибекова А.А. (правопреемника банка) и Цыбина А.Ю. на квартиры на основании судебного определения от 14.05.2020 регистрирующим органом отдан приоритет кадастровым номерам квартир, отраженным в упомянутом определении. При этом, как находит Цыбин А.Ю., регистрирующий орган признал наличие противоречий относительно лиц, претендующих на квартиры 129 и 132, возникающих при сопоставлении условий ранее зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве этих квартир и последующих записей ЕГРН о зарегистрированных правах на данные квартиры.

Отсутствие правовой определенности по результатам судебного разбирательства является нарушением права на судебную защиту и не отвечает задачам судопроизводства в арбитражных судах (статья 46 Конституции Российской Федерации, пункт 1 статьи 2 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

В соответствии с частями 3 и 5 Закона о регистрации недвижимости государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество – юридический акт признания такого права определенного лица. Эта регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, которое может быть оспорено только в судебном порядке.

Поскольку строительное управление находится в процедуре конкурсного производства, государственная регистрация права собственности участников строительства на построенные названным управлением квартиры возможна исключительно на основании соответствующего судебного акта, принятого судом, рассматривающим дело о банкротстве.

По смыслу части 1 статьи 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьи 58 Закона о регистрации недвижимости государственный регистратор при регистрации права собственности не вправе давать правовую оценку вступившему в законную силу судебному акту.

Из приведенных положений законодательства следует, что при наличии в судебном акте внутренних противоречий относительно квартиры, подлежащей передаче участнику строительства несостоятельным застройщиком, надлежащая государственная регистрация прав на такую квартиру невозможна до устранения противоречий самим судом, санкционировавшим передачу имущества.

Принимая во внимание отказ суда первой инстанции устранить внутренние противоречия, заложенные в резолютивной части его определения от 14.05.2020, посредством исправления опечаток, отсутствие у Цыбина А.Ю. иного способа разрешения этих противоречий, заявление участника строительства подлежало рассмотрению судом первой инстанции по существу применительно к правилам статей 311, 316 и 317 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

С выводами судов об отсутствии нарушений прав и законных интересов Цыбина А.Ю. судебная коллегия согласиться не может. Во-первых, вопреки условиям сделки и общему смыслу судебного определения от 14.05.2020 о передаче участникам строительства квартир в соответствии с заключенными с ними договорами долевого участия в строительстве он лишен возможности зарегистрировать за собой право собственности на ту квартиру, которая описана в договоре. Во-вторых, Цыбин А.Ю. ссылаясь на то, что в настоящее время он за свой счет отремонтировал причитающуюся ему по договору квартиру 132 и использует ее для постоянного проживания, замена этой квартиры на другую приведет к возникновению убытков на стороне участника долевого строительства.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов Цыбина А.Ю., в связи с чем обжалуемое определение и постановления следует отменить на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, вопрос – направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует привлечь к участию в споре Алибекова А.А., проверить доводы Цыбина А.Ю. о наличии внутренних противоречий (технической ошибки) в определении от 14.05.2020, после чего разрешить вопрос о возможности пересмотра названного судебного акта в части, касающейся квартир, подлежащих передаче Цыбину А.Ю. и банку (Алибекову А.А.), применительно к положениям статей 311, 316 и 317 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

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 Московской области от 19.05.2021, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 30.08.2021 и

постановление Арбитражного суда Московского округа от 21.12.2021 по делу № А41-1022/2016 отменить.

Вопрос направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской 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

С.В. Самуйлов

судья

О.Ю.Шилов