

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС21-10891 (2)

г. Москва

6 октября 2022 г.

Дело № А41-85213/2016

резолютивная часть определения объявлена 29.09.2022

полный текст определения изготовлен 06.10.2022

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,
судей Корнелюк Е.С. и Самуйлова С.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Маслова Михаила Михайловича и Савельевой Светланы Семеновны на определение Арбитражного суда Московской области от 25.08.2021, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 16.12.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.03.2022 по делу № А41-85213/2016.

В судебном заседании приняли участие Забелина Ирина Викторовна, Пахомова Марина Николаевна, Савельева Светлана Семеновна, а также представители:

Забелиной Ирины Викторовны – Розанчугов С.Д. (по доверенности от 20.08.2020);

Маслова Михаила Михайловича – Карякин Е.А. (по доверенности от 22.04.2022);

Пахомовой Марины Николаевны – Розанчугов С.Д. (по доверенности от 20.08.2020);

Савельевой Светланы Семеновны – Карякин Е.А. (по доверенности от 29.04.2022);

конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Лесные поляны» – Сычева Т.С. (по доверенности от 29.03.2022).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения Забелиной И.В., Пахомовой М.Н., Савельевой С.С.,

их представителей, а также представителя Маслова М.М., поддержавших доводы кассационной жалобы, а также объяснения представителя конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Лесные поляны», просившего оставить обжалуемые судебные акты без изменения, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о банкротстве общества с ограниченной ответственностью «Лесные поляны» (далее – общество) Забелина Ирина Викторовна, Маслов Михаил Михайлович, Мишланова Анастасия Валерьевна, Пахомова Марина Николаевна и Савельева Светлана Семеновна обратились в суд с совместным заявлением об исключении из конкурсной массы общества многоквартирного дома (кадастровый номер 50:20:0080220:850, расположен по адресу: Московская область, Одинцовский район, деревня Иваньево, оздоровительный комплекс «Лесные поляны», общежитие № 91) и о передаче его администрации сельского поселения Ершовское Одинцовского муниципального района Московской области.

Определением Арбитражного суда Московской области от 25.08.2021 в удовлетворении заявления отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 16.12.2021 определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 11.03.2022 определение суда первой инстанции и постановление суда апелляции инстанции оставил без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Маслов М.М. и Савельева С.С. просят названные судебные акты отменить, обособленный спор – направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на кассационную жалобу конкурсный управляющий обществом просит обжалуемые определение и постановление оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 08.08.2022 жалоба передана на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, объяснениях участвующих в обособленном споре лиц и их представителей, явившихся в судебное заседание, судебная коллегия считает, что жалоба подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Заявление об исключении многоквартирного дома из конкурсной массы мотивировано тем, что этот дом относится к жилищному фонду социального использования, в случае банкротства собственника он подлежит передаче органу местного самоуправления.

Как усматривается из выписок из Единого государственного реестра недвижимости (далее – реестр недвижимости) спорный объект учтен в реестре недвижимости как многоквартирный трехэтажный жилой дом с одним

подземным этажом, жилые помещения, расположенные в этом доме, – как квартиры (том 1 л.д. 148, том 2 л.д. 51 – 69).

Согласно экспликации к поэтажному плану дома, в каждой из находящихся в нем квартир имеются, в частности, санузлы и кухни (том 1 л.д. 100 – 103).

В обоснование заявления об исключении многоквартирного дома из конкурсной массы, граждане сослались на то, что в порядке приватизации государственного московского машиностроительного производственного предприятия «Коммунар» (далее – предприятие «Коммунар») здание, являвшееся в то время общежитием, поступило в совместную собственность открытого акционерного общества «ДУКС» (далее – общество «ДУКС») и государственного унитарного предприятия «Военно-строительное объединение Министерства внутренних дел Российской Федерации», что подтверждается, постановлением главы администрации Одинцовского района Московской области от 29.04.1997 № 843 «О правовой регистрации здания общежития с выдачей регистрационного удостоверения» и самим регистрационным удостоверением от 12.05.1997 № 13777 (том 1 л.д. 137 – 138).

Впоследствии обществу выдано свидетельство о государственной регистрации права от 16.10.2006 серии 50 № 1298684, согласно которому право собственности на здание перешло к обществу на основании сделки от 02.07.2001 по внесению имущества в его уставный капитал при создании общества (том 4 л.д. 127).

Граждане обращали внимание на соглашение от 19.10.2012 № 19/10, заключенное обществом, администрацией сельского поселения Ершовское Одинцовского муниципального района Московской области, а также закрытыми акционерными обществами «Русстрой» и «СеленаСтайл», по которому упомянутые организации обязались выполнить работы по приведению здания в состояние, отвечающее требованиям, предъявляемым к жилым зданиям, с последующей передачей его сельской администрации, а также выполнить работы по обустройству артезианской скважины, строительству газовой котельной с подводящим газопроводом для снабжения дома водой и теплом.

Граждане представили в материалы дела ряд договоров, заключенных с ними обществом в 2014 – 2016 годах, поименованных договорами бессрочного найма жилого помещения, Пахомова М.Н. – дополнительно справку о том, что она проживает в спорном здании с семьей с 01.05.2000 (том 1 л.д. 143 – 145, том 3 л.д. 65 – 70).

Их представитель также ссылаясь на выписку из государственного реестра (том 4 л.д. 77), согласно которой право собственности на одну из квартир в доме зарегистрировано за Черноситовой Екатериной Антоновной на основании решения Одинцовского городского суд Московской области от 15.06.2017 по делу № 2-4095/2017. Согласно этому решению, размещенному на официальном сайте суда в сети Интернет, суд общей юрисдикции признал за Черноситовой Е.А., вселенной по ордеру от 12.09.2017, право собственности на квартиру в порядке приватизации жилого помещения.

В деле имеется ответ администрации сельского поселения от 24.09.2020,

согласно которому администрация обращалась к конкурсному управляющему обществом с предложением о безвозмездной передаче в муниципальную собственность спорного здания для дальнейшей его эксплуатации по целевому назначению, переговоры с управляющим не привели к положительному результату. В настоящее время администрация реорганизована с утратой соответствующих полномочий.

Отказывая в удовлетворении заявления, суды сослались на статьи 131, 132 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) и исходили из того, что право собственности на большую часть квартир в спорном объекте зарегистрировано за обществом, в связи с чем не усмотрели оснований для их передачи органу местного самоуправления, минуя процедуру реализации на торгах. В судебном порядке действия по передаче спорного имущества в уставный капитал общества, как и его право собственности, не оспорены. Суды также сочли, что права физических лиц, зарегистрированных и проживающих в здании, не нарушены, поскольку право бессрочного пользования на условиях договора коммерческого найма никем из участвующих в деле лиц не оспаривается и новый собственник станет наймодателем на условиях ранее заключенных договоров.

Между тем судами не учтено следующее.

Спорное здание ранее принадлежало государственному предприятию «Коммунар» и использовалось им в качестве общежития.

Согласно части 1 статьи 7 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» к отношениям по пользованию жилыми помещениями, которые находились в таких зданиях, и переданы в ведение органов местного самоуправления, вне зависимости от дня передачи этих жилых помещений и от дня их предоставления гражданам на законных основаниях применяются нормы Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) о договоре социального найма.

По смыслу приведенной нормы граждане, проживающие в указанных жилых помещениях, в силу закона после передачи зданий муниципальному образованию считаются занимающими свою жилую площадь по договору социального найма, даже если с ними не был подписан документ, поименованный договором социального найма.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 11.04.2011 № 4-П, нормы о договоре социального найма применимы к отношениям по пользованию жилыми помещениями и в том случае, если эти жилые помещения были предоставлены гражданам на законных основаниях после 01.03.2005 (после дня введения в действие ЖК РФ) и здания, в которых они находятся, переданы в ведение органов местного самоуправления также после этого дня.

Из представленного в материалы дела соглашения от 19.10.2012 № 19/10, сторонами которого выступили, в том числе, общество и администрация сельского поселения Ершовское Одинцовского муниципального района Московской области, следует, что на основании данного соглашения общество

начало процесс передачи общежития в муниципальную собственность, который предварялся приведением здания в надлежащее состояние, реконструкцией и созданием инфраструктуры, необходимой для его обеспечения коммунальными услугами.

Давая объяснения в судебном заседании судебной коллегии, Савельева С.С. пояснила, что она в 1994 году была принята на работу в общество «ДУКС» (правопреемник общества), ей как работнику в 2000 году предоставили общежитие. Из пояснений Забелиной И.В. следует, что она в апреле 2000 года была принята на работу в общество, в том же году общество предоставило ей жилое помещение. Согласие на регистрацию в общежитии по месту жительства общество длительное время им не давало, такое разрешение они получили только в 2016 году (непосредственно в преддверии банкротства общества), после чего встали на регистрационный учет.

В частях 1 и 2 статьи 40 Конституции Российской Федерации закреплено право каждого на жилище, недопустимость произвольного лишения кого-либо жилища и одновременно обязанность органов государственной власти и местного самоуправления создавать условия для осуществления данного права.

В рассматриваемом случае процедура передачи здания в муниципальную собственность не была завершена по обстоятельствам, за которые граждане не отвечают. Из письма администрации сельского поселения от 24.09.2020 № 1235/1.10 (том 2 л.д. 77) следует, что Советом депутатов сельского поселения Ершовское принято решение от 28.12.2016 о принятии в муниципальную собственность котельной, ранее принадлежавшей обществу, используемой для теплоснабжения, в том числе, общежития, администрация также просила передать ей здание общежития. Таким образом, муниципальное образование совершало действия, необходимые для исполнения соглашения от 19.10.2012 № 19/10.

Владение жилым помещением выступает прежде всего формой реализации гражданами своего интереса в обеспечении личной потребности в жилище. Сам по себе факт возникновения на стороне общества имущественного кризиса и возбуждение в связи с этим 09.12.2016 дела о его несостоятельности, с учетом положений статьи 40 Конституции Российской Федерации, не является обстоятельством, влияющим на возможности удовлетворения этой личной потребности. Данный факт не может и не должен приводить к снижению уровня правовых гарантий граждан, длительное время проживающих в жилых помещениях, имеющих разумные ожидания относительно того, что здание в итоге поступит в муниципальную собственность и их отношения трансформируются в отношения социального найма с правом приватизации помещений в соответствии с Законом Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Это означает, что вопрос о судьбе помещений, расположенных в здании, должен был решаться судами так, как если бы общество надлежащим образом исполнило обязательства по соглашению от 19.10.2012 № 19/10. В этом случае бывшее общежитие стало бы отвечать требованиям, предъявляемым к жилищному фонду социального использования (пункт 1 части 3 статьи 19 ЖК

РФ), который не включается в конкурсную массу и не подлежит реализации на торгах в силу абзаца второго пункта 5 статьи 132 Закона о банкротстве.

С учетом изложенного, оснований для отказа в удовлетворении заявленных требований не имелось.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов граждан, проживающих в спорном здании, в связи с чем определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа следует отменить на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обособленный спор – направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении спора суду первой инстанции надлежит определить орган местного самоуправления, полномочный принять имущество, имея ввиду пояснения сельской администрации о произошедшей реформе муниципальной власти, привлечь полномочный орган к участию в деле.

Кроме того, участвующие в деле лица не оспаривают, что часть граждан в судах общей юрисдикции признала за собой право на получение в собственность в порядке приватизации помещений, находящихся в здании общежития, и оформила право собственности (например, решение Одинцовского городского суд Московской области от 15.06.2017 по делу № 2-4095/2017). В связи с этим суду необходимо установить перечень помещений, не переданных гражданам в собственность, в отношении которых может быть решен вопрос об их передаче в муниципальную собственность, привлечь проживающих в этих помещениях граждан к участию в обособленном споре.

Суду также следует учесть, что в ходе рассмотрения настоящего спора конкурсный управляющий обществом провел торги по продаже жилых помещений, в которых фактически проживают граждане, заключив по итогам торгов договоры купли-продажи. При таких обстоятельствах, суду следует установить, какое именно имущество уже было реализовано, какие сделки заключены управляющим, предложить заявителям по обособленному спору уточнить их требования, выяснив, оспариваются ли ими торги, заключенные по результатам торгов договоры.

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 25.08.2021, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 16.12.2021 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.03.2022 по делу № А41-85213/2016 отменить.

Обособленный спор 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

Е.С. Корнелюк

судья

С.В. Самуйлов