



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 308-ЭС20-18388

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

04 марта 2021 г.

Резолютивная часть определения объявлена 25.02.2021.

Полный текст определения изготовлен 04.03.2021.

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

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,

судей Борисовой Е.Е., Чучуновой Н.С.,

рассмотрев в открытом судебном заседании дело № А32-17099/2019 по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Кубаньсантехмонтаж» на решение Арбитражного суда Краснодарского края от 07.10.2019, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.12.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 23.07.2020,

при участии представителей:

общества с ограниченной ответственностью «Кубаньсантехмонтаж» Головченко Э.В. (доверенность от 20.02.2021);

Департамента имущественных отношений Краснодарского края Алексеева С.С. посредством онлайн-связи (доверенность от 18.12.2020 № 52-43-17-47597/20),

### УСТАНОВИЛА:

общество с ограниченной ответственностью «Кубаньсантехмонтаж» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Краснодарского края с иском к Департаменту имущественных отношений Краснодарского края

(далее – Департамент) о признании отсутствующим права собственности Краснодарского края на земельный участок категории земель особо охраняемых территорий и объектов с видом разрешенного использования «курортное строительство» площадью 852 кв. м, с кадастровым номером 23:33:0108004:3, расположенный по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, п. Майский, ул. Центральная, 12, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) 27.03.2018, и признании права собственности на данный участок за Обществом.

В соответствии со статьей 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, судом привлечено общество с ограниченной ответственностью «Гелиос» (далее – общество «Гелиос»).

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 07.10.2019, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.12.2019 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 23.07.2020, в иске отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, Общество, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального права, просило судебные акты отменить, дело направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением от 22.01.2021 судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Общество «Гелиос», извещенное надлежащим образом о времени и месте рассмотрения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации кассационной жалобы вместе с делом, в судебное заседание своего представителя не направило. Согласно части 2 статьи 291.10 АПК РФ неявка надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

В судебном заседании представитель заявителя доводы кассационной жалобы поддержал в полном объеме, просил судебные акты отменить, дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

Представитель Департамента в представленном в Верховный Суд Российской Федерации возражении и в судебном заседании доводы жалобы не признал, считая обжалуемые судебные акты законными и обоснованными, просил оставить их без изменения.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита

охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителей лиц, участвующих в деле, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что обжалованные судебные акты подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Как установлено судами и следует из материалов дела, спорный участок образован из земельного участка с кадастровым номером 23:33:0000000:36, поставлен на кадастровый учет 18.03.2013, право собственности на него зарегистрировано в ЕГРН 27.03.2018 за субъектом Российской Федерации – Краснодарским краем.

На данном участке расположен принадлежащий Обществу на праве собственности жилой двухквартирный дом литер 13, а, а1, площадью 223,3 кв. м, жилой площадью 102,2 кв. м, по адресу: Краснодарский край, Туапсинский район, п. Майский, ул. Центральная, 12 (введен в эксплуатацию в 1995 году, запись о государственной регистрации права от 11.10.2002 № 23-01.13-11.2002-353, свидетельство о государственной регистрации права от 03.10.2005, серия 23-АА 438488). Согласно выписке из ЕГРН от 12.04.2019 объекту присвоен кадастровый номер 23:33:0000000:294, назначение – многоквартирный дом, 2-этажный.

Иск мотивирован тем, что спорный земельный участок сформирован из участка 23:33:0000000:36 и поставлен на кадастровый учет 18.03.2013 за счет Общества по рекомендации Департамента на основании его писем о выделе участка под данный дом, поэтому Общество является собственником земельного участка, на котором этот дом расположен, с момента формирования данного участка (18.03.2013) независимо от государственной регистрации права на него в силу закона, а именно положений статей 8.1, 12 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) и статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон).

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Краснодарского края от 08.05.2015 по делу № А32-25129/2013 по заявлению Общества к Департаменту, Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Краснодарскому краю (далее – филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю) и обществу «Гелиос» о завершении образования спорного участка и уточнении местоположения его границ установлено, что многоквартирный жилой дом создан на земельном участке, предоставленном на праве постоянного (бессрочного) пользования товариществу с ограниченной ответственностью «Курорт Небуг» правопреемником товарищества – обществом с ограниченной ответственностью «Курортно-производственное объединение «Юг», которое

передало его обществу с ограниченной ответственностью «Виза» (далее – ООО «Виза») по договору купли-продажи от 20.09.2002 № 21. Право собственности Общества на жилой дом возникло на основании договора купли-продажи от 02.10.2002, заключенного с ООО «Виза», переход права собственности зарегистрирован в ЕГРН 11.10.2002.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 08.05.2015 по делу № А32-25129/2013 сведения о земельном участке с кадастровым номером 23:33:0108004:3, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости (далее – ГКН), признаны кадастровой ошибкой. В резолютивной части решения суда первой инстанции указано, что данное решение является основанием для исправления филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Краснодарскому краю кадастровой ошибки в сведениях о земельном участке с кадастровым номером 23:33:0108004:3 на основании заявления Общества путем внесения изменений в сведения ГКН в соответствии с межевым планом, подготовленным в результате выполнения кадастровых работ в связи с исправлением ошибки в местоположении границ, который выполнен кадастровым инженером Растворовой И.В., в соответствии с заключением эксперта общества с ограниченной ответственностью «Институт оценки и управления собственностью» от 25.07.2014, с указанием площади участка – 852 кв. м и приведенных в решении координат характерных точек границ.

Решением Арбитражного суда Краснодарского края от 04.06.2018 по делу № А32-4030/2018, оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.09.2018 и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 17.01.2019, Обществу отказано в удовлетворении иска, предъявленного к администрации муниципального образования Туапсинский район (далее – Администрация) о признании права собственности на спорный земельный участок. Суды в рамках дела № А32-4030/2018 исходили из того, что земельный участок под многоквартирным домом переходит в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме бесплатно. Каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется. Истец избрал ненадлежащий способ защиты права, а заявленные в указанном деле требования, по существу, направлены на преодоление истцом порядка государственной регистрации прав на земельный участок. Иск заявлен к ненадлежащему ответчику (Администрации), поскольку собственником земельного участка является субъект Российской Федерации – Краснодарский край.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Краснодарского края от 17.12.2018 по делу № А32-47190/2018 Обществу отказано в признании незаконным отказа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, выраженного в сообщении от 14.08.2018 № 23/001/001/802/2018-3782, в государственной регистрации права собственности на указанный земельный участок. Отказывая в удовлетворении требований, суд исходил из того, что в отношении спорного земельного участка с кадастровым номером

23:33:0108004:3 зарегистрировано право собственности Краснодарского края, поэтому между Обществом (собственником помещений в многоквартирном доме) и субъектом Российской Федерации (Краснодарским краем) существует спор о праве на названный земельный участок, который не может быть разрешен посредством оспаривания действий (решений) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю. Такой спор подлежит разрешению в порядке искового производства с иным субъектным составом сторон, а данный способ защиты права является ненадлежащим.

Общество обратилось с иском по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды трех инстанций исходили из того, что право общей долевой собственности на спорный земельный участок не могло возникнуть на основании норм жилищного законодательства, поскольку истец является единственным собственником квартир в жилом доме, расположенном на спорном земельном участке, и положения части 1 статьи 16 Вводного закона и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) к вопросу перехода такого земельного участка в собственность единственного владельца многоквартирного дома применению не подлежат; по смыслу статей 244, 289, 290 Гражданского кодекса возникновение права общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома, включая земельный участок, предполагает обязательное наличие множественности собственников помещений, расположенных в таком доме; двухквартирные дома, в смысле положений части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не относятся к многоквартирным, сособственники помещений в которых приобретают право общей долевой собственности на земельный участок под таким домом в специальном порядке, предусмотренном статьей 36 Земельного кодекса и статьей 16 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»; требование о признании отсутствующим права собственности на земельный участок ответчика является ненадлежащим способом защиты, поскольку за Обществом не зарегистрировано право собственности и нет оснований для признания за ним права.

Суды установили, что спорный земельный участок расположен на землях курорта краевого значения (курорт Небуг Туапсинского района), относится к землям особо охраняемых территорий, поэтому сделали вывод, что названный земельный участок, в силу пунктов 2 и 3, подпункта 1 пункта 5 статьи 27 Земельного кодекса, пункта 8 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества», статьи 58 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», не может быть передан в частную собственность.

Между тем суды трех инстанций не учли следующее.

Конституционный Суд Российской Федерации в постановлении от 20.12.2018 № 46-П «По делу о проверке конституционности абзаца второго пункта 40 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам

и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов в связи с жалобами граждан В.И. Леоновой и Н.Я.Тимофеева» в пункте 4 исходил из следующего определения многоквартирного дома: многоквартирный дом, будучи объектом капитального строительства, представляет собой, как следует из пункта 6 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», объемную строительную систему, имеющую надземную и подземную части, включающую в себя помещения (квартиры, нежилые помещения и помещения общего пользования), сети и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и деятельности людей, а потому его эксплуатация предполагает расходование поступающих энергетических ресурсов не только на удовлетворение индивидуальных нужд собственников и пользователей отдельных жилых и нежилых помещений, но и на общедомовые нужды, т.е. на поддержание общего имущества в таком доме в состоянии, соответствующем нормативно установленным требованиям (пункты 10 и 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491; раздел III Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года № 170; СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 июня 2010 года № 64).

Согласно пункту 3.21 Национального стандарта Российской Федерации ГОСТ Р 51929-2014 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Термины и определения», утвержденного приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 11.06.2014 № 543-ст, многоквартирный дом: оконченный строительством и введенный в эксплуатацию надлежащим образом объект капитального строительства, представляющий собой объемную строительную конструкцию, имеющий надземную и подземную части, включающий в себя внутридомовые системы инженерно-технического обеспечения, помещения общего пользования, не являющиеся частями квартир, иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам, и жилые помещения, предназначенные для постоянного проживания двух и более семей, имеющие самостоятельные выходы к помещениям общего пользования в таком доме (за исключением заблокированных зданий); в состав многоквартирного дома входят встроенные и (или) пристроенные нежилые помещения, а также придомовая территория (земельный участок).

В соответствии с пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (далее – Положение № 47), многоквартирным домом признается совокупность

двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

В определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 23.08.2016 № 33-КГ16-11 содержатся следующие правовые выводы о толковании указанных норм.

В соответствии с пунктом 6 Положения № 47 многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на прилегающий к жилому дому земельный участок, либо в помещения общего пользования. Понятие индивидуального жилого дома содержится в части 3 статьи 48 и части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, согласно которым под индивидуальным домом понимается отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Таким образом, квалифицирующим признаком индивидуального жилого дома является наличие в нем комнат (а не квартир), основным критерием отнесения жилого дома к многоквартирному дому является совокупность нескольких квартир, имеющих самостоятельные выходы на прилегающий земельный участок либо в помещения общего пользования, а также наличие элементов общего имущества.

Однако приведенные выше нормы права суды не применили и не исследовали наличие или отсутствие у спорного объекта признаков многоквартирного жилого дома, при том что в свидетельствах о государственной регистрации права собственности Общества от 11.10.2002 серии 23-АА № 770255 и от 03.10.2005 серии 23-АА № 438488 спорный объект поименован как жилой двухквартирный дом, в выписке из ЕГРН от 12.04.2019 - двухэтажный жилой многоквартирный дом.

Суды сделали необоснованный вывод о том, что если у всех квартир в многоквартирном жилом доме собственник один, то на него правила пункта 4 части 1 статьи 36 и статьи 16 Жилищного кодекса не распространяются.

Судебной коллегией по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в определении от 24.01.2017 № 305-КГ16-10570 сформирована следующая правовая позиция по применению указанных норм права в ситуации, когда собственником всех квартир в многоквартирном жилом доме является одно лицо.

В соответствии со статьей 289 Гражданского кодекса и статьей 36 Жилищного кодекса собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Частью 5 статьи 16 Вводного закона в редакции до 01.01.2017 предусмотрено, что с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно новой редакции названной нормы земельный участок переходит в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме со дня проведения государственного кадастрового учета участка, на котором расположен такой дом и иные входящие в состав дома объекты недвижимого имущества.

В пункте 66 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума 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» (далее – постановление № 10/22) разъяснено следующее: если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме считается возникшим в силу закона с момента введения в действие данного Кодекса (часть 2 статьи 16 Вводного закона); если земельный участок под многоквартирным домом был сформирован после введения в действие Жилищного кодекса и в отношении него проведен государственный кадастровый учет, право общей долевой собственности на него у собственников помещений в многоквартирном доме возникает в силу закона с момента проведения государственного кадастрового учета (часть 5 статьи 16 Вводного закона); в силу частей 2 и 5 статьи 16 Вводного закона земельный участок под многоквартирным домом переходит в общую долевую собственность собственников помещений в таком доме бесплатно; каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Согласно действовавшему до 01.01.2017 пункту 2 статьи 23 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация возникновения, перехода, ограничения (обременения) или прекращения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество. Аналогичная норма закреплена в пункте 5 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу 01.01.2017.

В соответствии с пунктом 1 статьи 244 Гражданского кодекса право общей долевой собственности возникает на имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц.



По смыслу разъяснений, содержащихся в пункте 8 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания», в случае если одно лицо приобретает право собственности на все помещения в здании, то оно, в силу закона, также становится обладателем всех долей в праве собственности на земельный участок под зданием. Из положений статьи 244 Гражданского кодекса следует, что при указанных обстоятельствах существование долевой собственности на имущество более невозможно и она с учетом положений пунктов 2 и 4 статьи 8.1 Гражданского кодекса должна рассматриваться как индивидуальная собственность лица на недвижимую вещь. В этом случае, как указано в пункте 4 статьи 8.1 Гражданского кодекса, запись об изменении этого права вносится в государственный реестр по заявлению лица, для которого наступают такие правовые последствия, то есть в том числе и лица, которое, в силу приобретения всех долей в праве собственности на недвижимое имущество, является единоличным собственником вещи.

Согласно изложенным нормам права при приобретении одним лицом всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, а следовательно, всех долей в праве общей долевой собственности на общее имущество, такое лицо с момента государственной регистрации права на последнюю квартиру или нежилое помещение в многоквартирном доме, в случае когда земельный участок уже поставлен на кадастровый учет, становится собственником всего земельного участка.

Суд также сделал необоснованный вывод о том, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом, не может быть передан в частную собственность, в случае если этот участок находится на землях особо охраняемых природных территорий по следующим мотивам.

Правовая позиция по данному вопросу была сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.02.2013 № 12736/12.

По общему правилу, не предоставляются в частную собственность ограниченные в обороте земли особо охраняемых природных территорий, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пункт 2 статьи 27 Земельного кодекса).

Как было указано выше, согласно статье 289 Гражданского кодекса, пункту 4 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в этом доме и относится к их общему имуществу.

Конституционный Суд Российской Федерации в пункте 2.1 постановления от 28.05.2010 № 12-П «По делу о проверке конституционности частей 2, 3 и 5 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», частей 1 и 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пункта 3 статьи 3 и пункта 5

статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в связи с жалобами граждан Е.Ю. Дугенец, В.П. Минина и Е.А. Плеханова», основываясь на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса), указал, что федеральный законодатель в целях обеспечения прав собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных жилых домах установил в Жилищном кодексе общее правило о принадлежности земельного участка собственникам помещений в расположенном на нем многоквартирном доме на праве общей долевой собственности (статья 36), а во Вводном законе – специальный порядок и условия перехода такого земельного участка в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме (статья 16).

Из изложенного следует, что право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок, на котором расположен данный дом, возникает в силу закона – положений Жилищного кодекса и Вводного закона, в том числе и в случае, если многоквартирный жилой дом расположен в границах особо охраняемой природной территории, независимо от того, введен дом в эксплуатацию до создания особо охраняемой природной территории или после (за исключением случаев возведения самовольных построек), что соответствует правилам пункта 2 статьи 27 Земельного кодекса.

Учитывая, что право собственности на сформированный для многоквартирного жилого дома земельный участок возникает в силу закона и на него же зарегистрировано право собственности в ЕГРН за другим лицом, а в рамках данного конкретного спора многочисленные способы защиты права, избранные судом, не разрешили правовой конфликт о правопритязаниях на объект вещных прав, то избранные истцом в данном деле способы защиты права соответствуют разъяснениям, содержащимся в пункте 52 постановления 10/22, и являются надлежащими.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия считает, что суды первой, апелляционной и кассационной инстанций допустили существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела и без устранения которых невозможны защита нарушенных прав и законных интересов заявителя, поэтому обжалуемые судебные акты подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении по существу исковых требований суду надлежит учесть изложенное, установить, соответствует ли спорное здание признакам многоквартирного жилого дома, и принять законное и обоснованное решение.

Руководствуясь статьями 167, 170, 291.11-291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда Краснодарского края от 07.10.2019, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.12.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 23.07.2020 по делу № А32-17099/2019 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

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

Г. Г. Попова

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

Н.С. Чучунова