



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

от 16 августа 2023 года № 305-ЭС23-6628

г. Москва

Дело № А40-168748/2020

Резолютивная часть определения объявлена 14 августа 2023 года.  
Полный текст определения изготовлен 16 августа 2023 года.

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

председательствующего судьи Букиной И.А.,  
судей Корнелюк Е.С. и Ксенофоновой Н.А., –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу товарищества собственников недвижимости «Клубный дом «Скай Паркс» (далее – ТСН «Клубный дом «Скай Паркс», товарищество) на постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.02.2023 по делу № А40-168748/2020 о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Интелнет Связь» (далее – должник).

В судебном заседании принял участие представитель товарищества собственников недвижимости «Клубный дом «Скай Паркс» – Грикевич О.А. по доверенности от 09.06.2021.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Букиной И.А. и объяснения участвующих в обособленном споре лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

## У С Т А Н О В И Л А:

в рамках дела о банкротстве должника ТСН «Клубный дом «Скай Паркс» обратилось с заявлениями о признании недействительными торгов и исключении имущества из конкурсной массы должника, которые были объединены судом в одно производство для совместного рассмотрения.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 21.09.2022 признаны недействительными торги по продаже нежилого подвального помещения площадью 15,9 кв. м с кадастровым номером 77:02:0010010:2900, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Изумрудная, д. 18, указанное имущество исключено из конкурсной массы должника. В удовлетворении остальной части требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2022, оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 17.02.2023, определение суда первой инстанции в обжалуемой части отменено, принят новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований заявителя о признании недействительными торгов по продаже нежилого помещения и исключении его из конкурсной массы должника.

ТСН «Клубный дом «Скай Паркс» обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит обжалуемые постановления судов апелляционной и кассационной инстанций отменить, оставив в силе определение суда первой инстанции.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 07.07.2023 (судья Букина И.А.) кассационная жалоба вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу конкурсный управляющий должника просил обжалуемые судебные акты оставить без изменения.

В судебном заседании представитель ТСН «Клубный дом «Скай Паркс» поддержал доводы, изложенные в кассационной жалобе.

Иные лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, в связи с чем обособленный спор рассмотрен в их отсутствие.

Проверив материалы обособленного спора, обсудив доводы, изложенные в кассационной жалобе и отзыве на нее, выслушав представителя товарищества, Судебная коллегия по экономическим

спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, общество «Интелнет Связь» являлось застройщиком нежилого здания по адресу: г. Москва, Изумрудная ул., д. 18 (далее – здание).

Конкурсный управляющий в рамках реализации мероприятий банкротства выставил расположенное в данном здании нежилое подвальное помещение площадью 15,9 кв. м на торги, по результатам проведения которых на этапе публичного предложения победителем был признан Магарит Кирилл Юрьевич.

06.06.2022 между должником в лице конкурсного управляющего и победителем торгов был подписан договор купли-продажи, цена объекта составила 351 129 руб. 99 коп.

ТСН «Клубный дом «Скай Паркс», действуя от имени собственников помещений, расположенных в здании, заявило об исключении указанного подвального помещения из конкурсной массы должника, а впоследствии и недействительности торгов о его реализации, ссылаясь на то, что данный объект представляет собой индивидуальный тепловой пункт и относится к общедомовому имуществу собственников помещений в здании.

Так, ранее между обществом «Интелнет Связь» и ТСН «Клубный дом «Скай Паркс» был подписан договор безвозмездной передачи указанного объекта и акт приема-передачи к нему. Однако в регистрации права собственности на помещение Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по городу Москве отказано, поскольку предмет договора представляет собой индивидуальный тепловой пункт и входит в состав нежилого здания, а значит подлежит передаче в общую долевую собственность собственников помещений.

Суд первой инстанции, признавая недействительными торги в части продажи спорного подвального помещения и исключая его из конкурсной массы, руководствовался положениями статьи 135 Гражданского кодекса Российской Федерации и исходил из того, что размещенный в данном подвальном помещении индивидуальный тепловой пункт относится к объектам жизнеобеспечения, входящим в состав здания, в связи с чем не мог быть реализован на торгах в процедуре банкротства должника.

Суд апелляционной инстанции, отменяя определение суда первой инстанции в обжалуемой части и отказывая в удовлетворении предъявленных требований, руководствовался положениями статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также пунктами 3, 4, 8

Постановления Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» (далее - Правила № 491) и исходил из того, что в отсутствие решения собрания собственников помещений о судьбе общедомового имущества приоритет при установлении правообладателя такого имущества имеют внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведения о должнике как собственнике подвального помещения.

Суд округа, оставляя в силе постановление суда апелляционной инстанции, отметил, что исключение имущества из конкурсной массы должника не лишит последнего права собственности на спорное имущество.

Кроме того, суды апелляционной и кассационной инстанций в качестве основания для отказа в требованиях указали на то, что ТСН «Клубный дом «Скай Паркс» является лицом, не обладающим вещными и/или обязательственными правами в отношении спорного объекта.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно статье 289 Гражданского кодекса Российской Федерации собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома.

Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры (пункт 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации).

К общему имуществу здания относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы. Поэтому в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу изложенного собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания (пункт 1 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» (далее – постановление № 64), пункт 41 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Пунктом 3 постановления № 64 разъяснено, что право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в ЕГРН.

Аналогичная правовая позиция нашла отражение в пункте 12 Обзора судебной практики Верховного суда Российской Федерации № 4 (2021), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 16.02.2022.

Из установленных судами первой и апелляционной инстанций обстоятельств усматривается, что спорное подвальное помещение площадью 15,9 кв. м представляет собой индивидуальный тепловой пункт, необходимый для обеспечения горячим водоснабжением здания, входит в состав его общедомового имущества и не предназначено для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием здания.

Изложенное означает, что, несмотря на наличие в ЕГРН записи об обществе «Интелнет Связь» как о собственнике спорного подвального помещения, оно принадлежит собственникам помещений в здании на праве общей долевой собственности и, соответственно, не могло войти в конкурсную массу должника и быть реализовано на торгах в процедуре банкротства.

Согласно статье 449 Гражданского кодекса Российской Федерации торги, проведенные с нарушением правил, установленных законом, могут быть признаны судом недействительными по иску заинтересованного лица в течение одного года со дня проведения торгов.

Торги могут быть признаны недействительными в случаях прямо указанных в пункте 1 данной статьи, а также в случае иных нарушений правил, установленных законом.

Как указано выше, на спорных торгах было реализовано подвальное помещение, находящееся в общей долевой собственности третьих лиц (собственников помещений в здании) и очевидно не принадлежащее должнику, в силу чего как продавец (должник), так и участники торгов должны были заведомо осознавать, что выставлением подобного имущества на продажу в деле о банкротстве должника нарушаются положения статей 289 и 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 131 Закона о банкротстве.

С учетом этого вывод суда первой инстанции о признании торгов в данной части недействительными на основании пункта 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации является правомерным.

Вопреки утверждению судов апелляционной и кассационной инстанций ТСН «Клубный дом «Скай Парк» является лицом, уполномоченным принимать меры, направленные на защиту имущественных интересов собственников помещений в здании, что прямо следует из Устава товарищества и положений статей 135, 138 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, у судов апелляционной и кассационной инстанций не имелось законных оснований для отмены определения суда первой инстанции и отказа в удовлетворении требований в обжалуемой части.

В связи с тем, что судом апелляционной инстанции и судом округа допущены существенные нарушения норм материального права, которые повлияли на исход рассмотрения дела, обжалуемые постановления подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с оставлением в силе определения суда первой инстанции об удовлетворении требований товарищества о признании недействительными торгов в части продажи спорного подвального помещения и исключения его из конкурсной массы должника.

Вместе с тем следует учитывать, что в силу пункта 2 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации признание торгов недействительными влечет недействительность договора, заключенного с лицом, выигравшим торги, и применение последствий, предусмотренных статьей 167 названного Кодекса.

Как разъяснено в пункте 18 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.12.2010 № 63 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – постановление № 63), заявление заинтересованного лица о признании

недействительными торгов по продаже имущества должника после введения в отношении него процедуры наблюдения и вплоть до завершения дела о банкротстве подлежит предъявлению в рамках дела о банкротстве по правилам главы III.1 Закона о банкротстве. Так как торги являются способом заключения договора, предъявление требования о признании их недействительными означает также предъявление требования о признании недействительной сделки, заключенной по результатам торгов.

Если сделка, признанная в порядке главы III.1 Закона о банкротстве недействительной, была исполнена должником и (или) другой стороной, суд в резолютивной части определения о признании сделки недействительной также указывает на применение последствий ее недействительности независимо от того, было на это указано в заявлении об оспаривании сделки или нет (абзац первый пункта 29 постановления № 63).

Из приведенных разъяснений следует, что при предъявлении в рамках дела о банкротстве требования о признании торгов по продаже имущества должника недействительными суд помимо этого требования разрешает и вытекающие из него требования о признании недействительным договора, заключенного по результатам торгов, а также о применении последствий недействительности такого договора.

Вместе с тем названные требования в заявление об оспаривании торгов товарищество не включило. Суды соответствующие обстоятельства на обсуждение сторон не выносили, относящиеся к ним доказательства не исследовали, данные требования по существу не рассматривали.

Учитывая ограничение полномочий судебной коллегии в силу статьи 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации проверкой правильности применения и толкования норм права арбитражными судами, рассматривавшими дело, вопрос о признании недействительным договора, заключенного по результатам торгов, и о применении последствий его недействительности подлежит направлению в суд первой инстанции для рассмотрения по существу.

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:

постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2022 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.02.2023 по делу № А40-168748/2020 отменить.

Определение Арбитражного суда города Москвы от 21.09.2022 по тому же делу оставить в силе.

Вопрос о признании недействительным договора, заключенного по результатам проведения торгов по продаже нежилого помещения – подвал № 0 по адресу: г. Москва, ул. Изумрудная д. 18, площадью 15,9 кв. м, кадастровый номер 77:02:0010010:2900, и о применении последствий недействительности данного договора направить в Арбитражный суд города Москвы для рассмотрения по существу.

Председательствующий-судья

И.А. Букина

Судья

Е.С. Корнелюк

Судья

Н.А. Ксенофонтова