79023_2187946

ВЕРХОВНЫЙ СУД
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС23-490

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва Дело № А41-41906/2021

Резолютивная часть определения объявлена 12.02.2024
Полный текст определения изготовлен 27.02.2024

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Ксенофонтовой Н.А., судей Капкаева Д.В. и Кирейковой Г.Г. рассмотрела в открытом судебном заседании с использованием системы веб-конференции кассационную жалобу Полякова Андрея Михайловича на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.06.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.08.2023 по делу А41-41906/2021 Арбитражного суда Московской области.

В судебном заседании приняли участие:

от Полякова А.М. (кредитора) – Бедров А.С. по доверенности от 10.02.2024 77 АД 6423003, Игнатышин И.В. по доверенности от 29.10.2022 77 АД 2165135;

Половинкина А.Ю. (финансовый управляющий Кушнира А.М.) – полномочия удостоверены определением от 28.11.2022, личность – паспортом;

от автономной некоммерческой организации «Издательский дом «Народное образование» (третьего лица) – посредством веб-конференции Вифлеемский А.Б. по доверенности от 01.02.2024.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Ксенофонтовой Н.А., судебная коллегия

установила:

в деле о несостоятельности (банкротстве) Кушнира А.М. (должника) финансовый управляющий подал ходатайство об утверждении Положения о

порядке, условиях и сроках реализации имущества должника (далее – Положение).

Определением Арбитражного суда Московской области от 12.12.2022 Положение утверждено в редакции финансового управляющего.

Десятый арбитражный апелляционный суд перешел к рассмотрению ходатайства по правилам для суда первой инстанции, привлек к участию в споре в качестве третьих лиц Окружное управление социального развития № 1 Министерства социального развития Московской области (далее – управление) и автономную некоммерческую организацию «Издательский дом «Народное образование» (далее – организация) и постановлением от 13.06.2023 определение от 12.12.2022 отменил, в утверждении Положения отказал.

Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 23.08.2023 постановление апелляционной инстанции от 13.06.2023 оставлено без изменения.

В кассационной жалобе Поляков А.М. просит об отмене судебных актов апелляционного и окружного судов и принятии нового судебного акта об утверждении Положения в редакции финансового управляющего, ссылаясь на существенные нарушения норм права.

Определением от 29.12.2023 кассационная жалоба передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Представители Полякова А.М. и финансовый управляющий Половинкина А.Ю. в судебном заседании и отзыве поддержали доводы кассационной жалобы.

Организация в возражениях на кассационную жалобу, её представитель в судебном заседании просили об оставлении постановления без изменения, а жалобы – без удовлетворения.

Руководствуясь частью 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и учитывая мнение участников заседания, судебная коллегия определила отсутствие препятствий для рассмотрения жалобы без извещенных не явившихся Шишмаковой Е.В. и управления.

Из материалов дела усматриваются и судами установлены следующие обстоятельства.

Финансовым управляющим в представленное на утверждение суда Положение включен в том числе лот № 3, в котором объединены нежилое помещение площадью 98.2 (далее – помещение 1) и 1/2 нежилого помещения площадью 11.7 (далее – помещение 2) по адресу: г. Москва, ул. Люблинская, д. 157, к. 2.

Необходимость совместной продажи помещений 1 и 2 управляющий обосновывал соотношением их как соответственно обособленного и вспомогательного и функциональной связанностью.

Организация, являясь собственником другой половины нежилого помещения 2, претендует на приобретение доли в нём должника.

Апелляционный суд, поддержанный окружным судом, сочтя не подтвержденным вспомогательное назначение помещения 2, признал предложенный порядок формирования лота нарушающим преимущественное право организации на покупку доли в общей собственности.

Между тем суды не учли следующего.

В постановлении 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» констатировано отсутствие прямого регулирования законом отношений собственников помещений, расположенных в нежилом здании, поэтому со ссылкой на пункт 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации указано на возможность применения к ним норм законодательства, регулирующего сходные отношения, в частности – право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 1).

В связи с этим к помещениям 1, 2 применимы термины и определения, употребляемые в отношении помещений в многоквартирном доме.

Согласно Своду правил «Здания жилые многоквартирные. СНиП 31-01-2003», утвержденному и введенному в действие приказом Минстроя России от 13.05.2022 № 361/пр, вспомогательное помещение (в том числе внутриквартирные холл и коридор и т.п.) определено как служащая для обеспечения коммуникационных, санитарных, технических и хозяйственно-бытовых нужд часть жилого (структурно обособленного) помещения, предназначенная для его использования (пункты 3.1.12, 3.1.27).

В экспликации, оформленной на помещения 1 и 2, указаны составляющие их комнаты и определено назначение комнат.

Так нежилое помещение 1 состоит из комнат, которые имеют следующие назначения: тамбур (№ 1, 2); коридор (№ 3, 6); кабинет (№ 4, 5, 7, 8); уборная (№ 21, 22).

Нежилое помещение 2 представляет собой комнату № 23 с назначением – коридор.

Из схемы в техническом плане, составленном в отношении помещений 1 и 2, усматривается, что коридор (№ 23), непосредственно примыкая к коридорам (№ 3, 6), обеспечивает доступ в кабинеты (№ 4, 5, 7, 8) и предназначен для использования работающими у собственника лицами, а также позволяет эксплуатировать расположенные в нём уборные (№ 21, 22).

Функция помещения 2 как обеспечивающего использование помещения 1 следует из договора купли-продажи от 14.11.2007 № 1, на основании которого должник приобрел их у прежнего собственника.

Оценка технической документации с применением названной терминологии подтверждает вспомогательный характер помещения 2.

Применительно к правилам статьи 135 Гражданского кодекса Российской Федерации помещение 2 представляет собой вещь (принадлежность), предназначенную для обслуживания помещения 1 (главной вещи) и должно следовать его судьбе.

В рассматриваемом случае помещение 2 обслуживает помещения организации и должника, поэтому следует их судьбе в существующих долях в праве общей собственности на него.

Объединение для продажи в одном лоте главной вещи и принадлежности (в размере доли) отвечает интересам собственника главной вещи и не нарушает прав других собственников.

Данная судами характеристика помещения 2, основанная на техническом плане, не соответствует содержанию этого документа.

Использование помещения 2 по иному, нежели определено в технической документации и договоре, назначению, на которое ссылается организация, не могло приниматься во внимание в отсутствие доказательства изменения назначения в надлежащем порядке.

Апелляционный и окружной суды защитили право организации без проверки возможности его реализации в спорной ситуации, разрешенной при неисследовании значимых обстоятельств и неприменении надлежащих правовых норм, поэтому постановления апелляционного и окружного судов подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Учитывая отмену определения суда первой инстанции вследствие нарушения процессуальных норм, судебная коллегия считает, что спор подлежит направлению на новое рассмотрение в апелляционный суд.

При новом рассмотрении суду следует установить наличие у организации заявленного права и порядок продажи имущества с учетом изложенной позиции.

Руководствуясь статьями 184, 291.12 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 13.06.2023 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.08.2023 по делу № А41-41906/2021 Арбитражного суда Московской области отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Десятый арбитражный апелляционный суд.

Определение вступает в законную силу с момента вынесения и может быть обжаловано в Верховный Суд Российской Федерации в порядке надзора в трехмесячный срок.

Председательствующий судья Н.А. Ксенофонтова

Судья Д.В. Капкаев

Судья Г.Г. Кирейкова