

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 306-ЭС15-3282

г. Москва

Дело № А65-22387/2008

10 марта 2020 г.

резолютивная часть определения объявлена 02.03.2020

полный текст определения изготовлен 10.03.2020

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,
судей Ксенофонтовой Н.А. и Самуйлова С.В. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационные жалобы Манушина Виктора Алексеевича, Ханзадяна Сережи Карапетовича и Ханзадяна Армена Азатовича на постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.04.2019 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 29.07.2019 по делу № А65-22387/2008 Арбитражного суда Республики Татарстан.

В заседании приняли участие Акатьева Зоя Владимировна, Манушин Виктор Алексеевич, а также представители:

Акатьевой З.В. – Хасаншина Р.Г. (на основании заявления представляемого, сделанного в судебном заседании);

Бардаевой Н.Н. – Хасаншина Р.Г. (по доверенности от 02.09.2019);

Манушина В.А. – Подва Л.А. (по доверенности от 29.02.2019), Подва Я.Т. (по доверенности от 29.02.2019);

Ханзадяна А.А. – Кулахметов Т.Р. (по доверенности от 25.02.2019);

Ханзадяна С.К. – Кулахметов Т.Р. (по доверенности от 21.02.2020);

товарищества собственников жилья «Тельмана, 18а» – Хасаншина Р.Г. (по доверенности от 21.10.2019).

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения Манушина В.А., его представителя и представителя Ханзадяна А.А., Ханзадяна С.К., поддержавших доводы кассационных жалоб, а также объяснения Акатьевой З.В., ее представителя и представителя Бардаевой Н.Н. и товарищества собственников жилья «Тельмана, 18а», просивших 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 несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Свей» (далее – должник) Манушин В.А., Ханзадян А.А. и Ханзадян С.К. обратились в суд с заявлениями о признании за ними права собственности на помещения, расположенные на шестом (мансардном) этаже жилого дома № 20 по ул. Тельмана в г. Казани (далее – жилой дом). Кроме того, Ханзадян С.К. просил признать за ним право собственности на стояночное место, расположенное на цокольном этаже жилого дома.

Определениями Арбитражного суда Республики Татарстан от 10.12.2015, 03.03.2016 и 09.03.2016 заявления Манушина В.А., Ханзадяна А.А. и Ханзадяна С.К. удовлетворены.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд, рассмотревший заявления Манушина В.А., Ханзадяна А.А. и Ханзадяна С.К. по правилам, установленным для рассмотрения дела в суде первой инстанции, постановлением от 01.04.2019 отменил названные определения суда первой инстанции, отказал в удовлетворении требований Манушина В.А., Ханзадяна А.А. и Ханзадяна С.К. о признании за ними права собственности на помещения, расположенные на шестом (мансардном) этаже жилого дома, признал за Ханзадяном С.К. право собственности на стояночное место.

Постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 29.07.2019 постановление суда апелляционной инстанции оставлено без изменения.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, Манушин В.А., Ханзадян А.А. и Ханзадян С.К. просят отменить постановления судов апелляционной инстанции и округа.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В. от 21.01.2020 кассационные жалобы переданы на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу Манушина В.А. конкурсный управляющий должником поддержал доводы этой жалобы.

Акатьева З.В. как председатель правления товарищества собственников жилья «Тельмана, 18а» и представитель Бардаевой Н.Н. представили отзыв на кассационные жалобы, в котором просят обжалуемые судебные акты оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

До начала судебного заседания представитель Хасаншина Р.Г. подала ходатайство об отложении судебного разбирательства. В судебном заседании она пояснила, что не настаивает на этом ходатайстве в случае приобщения к материалам дела отзыва на кассационные жалобы. Явившиеся в судебное заседание лица и их представители не возражали против приобщения отзыва, отзыв приобщен к материалам дела, в связи с чем судебная коллегия не усмотрела оснований для отложения судебного разбирательства.

Представитель Хасаншина Р.Г. заявила ходатайства о приобщении к материалам дела копии решения суда общей юрисдикции, обращения 11 собственников помещений, расположенных в жилом доме, в котором они просят оставить кассационные жалобы без удовлетворения, и письменных доказательств. Судебная коллегия отказала в удовлетворении ходатайств о приобщении к материалам дела копии решения суда общей юрисдикции и письменных доказательств, поскольку судебное решение не вступило в законную силу, а дополнительные доказательства не могут быть представлены на стадии кассационного судопроизводства. Обращение собственников помещений приобщено к материалам дела.

Также представитель Хасаншина Р.Г. просила оставить без рассмотрения по существу кассационные жалобы Ханзадяна А.А. и Ханзадяна С.К., сославшись на пропуск ими срока на кассационное обжалование. Судебная коллегия не находит оснований для удовлетворения данного ходатайства. Манушин В.А. подал кассационную жалобу на постановления судов апелляционной инстанции и округа в отведенный процессуальным законом срок. В этой жалобе он просил отменить названные судебные акты в полном объеме. Ханзадян А.А. и Ханзадян С.К., направив впоследствии кассационные жалобы на те же судебные акты и изложив в них доводы аналогичные тем, что ранее приводил Манушин В.А., по сути, подтвердили полномочия последнего на обжалование постановлений судов апелляционной инстанции и округа в относящейся к ним части.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационных жалобах, отзывах на нее, объяснениях явившихся в судебное заседание лиц, участвующих в обособленных спорах и их представителей, судебная коллегия считает, что постановления суда апелляционной инстанции и окружного суда подлежат отмене в части по следующим основаниям.

Как установлено судом апелляционной инстанции и усматривается из материалов дела, определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 27.10.2008 возбуждено дело о банкротстве должника.

Определением того же суда от 11.06.2009 в отношении должника введена процедура наблюдения.

Решением суда от 29.07.2011 должник признан банкротом, в отношении него открыта процедура конкурсного производства.

Определением суда от 26.12.2011 к рассмотрению дела о банкротстве должника применены правила параграфа 7 главы IX о банкротстве

застройщиков Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Должником (заказчиком) и обществом с ограниченной ответственностью «Строитель и К» (генеральным подрядчиком; далее – общество «Строитель») 15.02.2008 заключен договор генерального подряда на строительство жилого дома (строительный номер дома – 18А). Согласно этому договору заказчик поручил генеральному подрядчику осуществить собственными и привлеченными силами и средствами комплекс строительно-монтажных работ для окончания строительства жилого дома, обязавшись оплатить выполненные работы. Один из предусмотренных сделкой способов оплаты работ – передача обществу «Строитель» прав на помещения, в том числе на помещения мансардного этажа жилого дома.

Во исполнение условий договора общество «Строитель» выполнило комплекс работ и понесло затраты на 45 000 000 рублей, в связи с чем у него возникло право на получение от заказчика упомянутых помещений в собственность.

По ряду сделок право на получение помещений, расположенных на шестом (мансардном) этаже жилого дома, перешло к:

Манушину В.А. – в отношении помещения № 1029 (здесь и далее нумерация приводится в соответствии с техническими паспортами объектов);

Ханзадяну А.А. – в отношении помещения № 1135;

Ханзадяну С.К. – в отношении помещений № 1110 «а» и № 1124.

Суд апелляционной инстанции установил, что Манушин В.А., Ханзадян А.А. и Ханзадян С.К., привлеченные в 2009 – 2012 годах в качестве соинвесторов генеральным подрядчиком и его субподрядчиком, выполнили принятые по заключенным с ними договорам обязательства. Помещения переданы им по актам приема-передачи, они данными помещениями фактически владеют.

В 2010 – 2013 годах вступившими в законную силу решениями Вахитовского районного суда г. Казани за Манушиным В.А. и Ханзадяном С.К. признано право на доли в праве собственности на незавершенный строительством жилой дом, соответствующие помещениям шестого (мансардного) этажа.

Исполнительным комитетом муниципального образования г. Казани в отношении жилого дома выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 22.05.2014 № RU16301000-44жил.

Удовлетворяя заявления Манушина В.А., Ханзадяна А.А. и Ханзадяна С.К. о признании права собственности на спорные помещения, суд первой инстанции исходил из того, что жилой дом сдан в эксплуатацию, заявителями представлены первичные документы, подтверждающие возникновение обязательства по передаче им помещений в собственность, недвижимое имущество находится в фактическом владении названных лиц.

Суд апелляционной инстанции, переходя к рассмотрению обособленных споров по правилам судопроизводства в суде первой инстанции, указал на то, что данными спорами о признании права собственности на упомянутые помещения затрагиваются права и законные интересы других собственников помещений жилого дома, часть которых считает, что помещения № 1124, № 1110 «а», № 1029 и № 1135 относятся к общему имуществу многоквартирного дома.

Суд апелляционной инстанции привлек к участию в обособленных спорах собственников помещений жилого дома.

Признавая требования Манушина В.А., Ханзадяна А.А. и Ханзадяна С.К. необоснованными, суд апелляционной инстанции сослался на договор генерального подряда на строительство жилого дома от 15.02.2008, заключенный должником и обществом «Строитель», которым было предусмотрено выполнение работ по созданию трехэтажного дома. Суд указал, что в эксплуатацию жилой дом сдан как шестиэтажный – с пятью надземными и одним подземным (цокольным) этажами. Согласно техническому паспорту на здание жилой дом является пятиэтажным, имеет цокольный этаж и чердак, который состоит из трех помещений, относящихся к помещениям общего пользования (лестничные клетки), и трех чердачных помещений, не относящихся к таковым. Суд апелляционной инстанции констатировал отсутствие в материалах дела утвержденной в установленном порядке проектной документации, которая могла бы подтвердить законность возведения жилого дома с шестым мансардным этажом.

Исходя из этого суд апелляционной инстанции счел, что Манушин В.А., Ханзадян А.А. и Ханзадян С.К. в своих интересах фактически переоборудовали чердак, относящийся к общему имуществу жилого дома, нарушив тем самым права и законные интересы собственников помещений многоквартирного дома.

Суд округа согласился с выводами суда апелляционной инстанции.

Между тем судами не учтено следующее.

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

В силу статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к общему имуществу здания, в частности, относятся не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме помещения чердаков.

Одновременно в многоквартирном доме могут быть и иные чердачные (мансардные) помещения, которые предназначены для самостоятельного использования. Они являются недвижимыми вещами как самостоятельные объекты гражданских прав, в силу чего их правовой режим отличается от

правового режима помещений, установленного в пункте 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, сам по себе факт расположения помещений № 1124, № 1110 «а», № 1029 и № 1135 на этаже, который учтен органами технической инвентаризации как чердачный, не является достаточным основанием для их отнесения к общему имуществу многоквартирного дома, и, как следствие, не свидетельствует о невозможности признания права собственности на них за заявителями.

При этом суд апелляционной инстанции прямо указал на то, что и органами технического учета разные чердачные помещения жилого дома учтены по-разному: часть помещений учтена как помещения общего пользования, большая часть – как иные помещения.

Суд апелляционной инстанции назначил экспертизу по настоящему делу, поручив ее проведение государственным судебным экспертам федерального бюджетного учреждения «Средне-Волжский региональный центр судебной экспертизы».

Согласно заключению судебной экспертизы, которое суд в обжалуемом постановлении не признал ненадлежащим доказательством, наличие инженерных коммуникаций и иного инженерного оборудования, предназначенных для обслуживания более одного помещения, в спорных помещениях не выявлено, они имеют самостоятельное назначение, не связанное с обслуживанием других помещений жилого дома, не являются техническими вспомогательными помещениями. В лестничной клетке на шестом этаже третьего подъезда дома имеется вертикальная металлическая лестница, предназначенная для подъема через люк в перекрытии шестого этажа в чердачное помещение. Помещение № 1029 находится в состоянии, пригодном для постоянного проживания, в нем имеется инженерное оборудование, обеспечивающее условия для постоянного проживания – системы электроснабжения, водоснабжения и водоотведения (канализации), теплоснабжения, газоснабжения. Помещения № 1124, № 1110 «а» и № 1135 находятся в стадии производства отделочных работ.

Прочитав данное заключение, суд апелляционной инстанции, не сославшись на наличие в нем каких-либо пороков, сделал обратный вывод об отнесении названных помещений к общему имуществу.

При этом суд апелляционной инстанции правильно указал на то, что к рассматриваемым отношениям подлежит применению правовая позиция Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенная в постановлении от 02.03.2010 № 13391/09, согласно которой правовой режим отдельных помещений как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности собственников помещений в доме зависит от того, были ли эти помещения предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного

использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, использовались ли фактически в качестве общего имущества домовладельцами.

Однако, воспроизведя данную правовую позицию, суд апелляционной инстанции ее не применил.

Вместе с тем помещения № 1124, № 1110 «а», № 1029 и № 1135 не могли использоваться иными собственниками помещений жилого дома в качестве общего имущества, поскольку они изначально были переданы по актам приема-передачи Манушину В.А., Ханзадян А.А. и Ханзадян С.К.

В части того, каково было предназначение спорных помещений на момент окончания строительства жилого дома, суд апелляционной инстанции, не приведя каких-либо различий правового положения Манушина В.А., Ханзадяна А.А. и Ханзадяна С.К. по отношению к положению других участников строительства, чьи средства привлекались для возведения дома, возложил на заявителей по обособленным спорам негативные последствия отсутствия в материалах дела проектной документации. Признав, по сути, за иными участниками строительства по этому основанию право общей собственности на помещения, которые по условиям договоров причитались Манушину В.А., Ханзадян А.А. и Ханзадян С.К., суд нарушил фундаментальный принцип равенства, закрепленный в статье 19 Конституции Российской Федерации. При этом Манушин В.А., Ханзадян А.А. и Ханзадян С.К. не располагали проектной документацией и по объективным причинам не могли ее представить в суд.

Участвующие в обособленном споре лица не заявляли о том, что шестой этаж, который одни собственники считают мансардным, а другие – чердачным, был надстроен после приемки дома в эксплуатацию. Этажность дома после выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию от 22.05.2014 не менялась. Указание же в договоре генерального подряда от 15.02.2008, заключенном должником и обществом «Строитель», на выполнение работ по строительству трехэтажного жилого дома само по себе не свидетельствует о незаконности возведения четвертого и последующих этажей.

Вывод суда апелляционной инстанции относительно того, что Манушин В.А., Ханзадян А.А. и Ханзадян С.К. нарушили права и законные интересы собственников помещений многоквартирного дома, судебная коллегия в настоящее время не может признать правильным, поскольку судом не установлено, какое именно право, действительно принадлежащее другим собственникам, было нарушено, и какие последствия влечет за собой соответствующее нарушение. При этом ни конкурсный управляющий должником, ни его кредиторы, требования которых не связаны с возведением жилого дома, права Манушина В.А., Ханзадяна А.А. и Ханзадяна С.К. на получение спорных помещений в собственность не оспаривали. Управляющий, наоборот, в отзыве на кассационную жалобу присоединился к правовой позиции Манушина В.А.

С учетом изложенного судебная коллегия не может согласиться с теми мотивами, по которым суд апелляционной инстанции отказал в удовлетворении заявлений Манушина В.А., Ханзадяна А.А. и Ханзадяна С.К. о признании права собственности на помещения № 1124, № 1110 «а», № 1029 и № 1135.

Суд округа недостатки постановления суда апелляционной инстанции не устранил.

В части отмены определений суда первой инстанции по безусловному основанию судебная коллегия соглашается с судом апелляционной инстанции.

В части признания за Ханзадяном С.К. права собственности на стояночное место судебные постановления не оспариваются, поэтому их законность в этой части судебной коллегией не проверяется (часть 2 статьи 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов Манушина В.А., Ханзадяна А.А. и Ханзадяна С.К., в связи с чем постановления судов апелляционной инстанции и округа следует отменить в части отказа в признании права собственности на помещения № 1124, № 1110 «а», № 1029 и № 1135 на основании части 1 статьи 291 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, направив обособленные споры в отмененной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

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 Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.04.2019 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 29.07.2019 по делу № А65-22387/2008 Арбитражного суда Республики Татарстан отменить в части отказа в признании права собственности на помещения № 1124, № 1110 «а», № 1029 и № 1135 в доме № 20 по ул. Тельмана в г. Казани.

В отмененной части обособленные споры направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан.

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

Н.А. Ксенофонтова

судья

С.В. Самуйлов