

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС25-856(3)

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А32-32692/2023

Резолютивная часть определения объявлена 18 августа 2025 г.
Полный текст определения изготовлен 28 августа 2025 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Шилохвоста О.Ю., судей Капкаева Д.В. и Ксенофонтовой Н.А. рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу финансового управляющего Гундаевой А.Д. на определение Арбитражного суда Краснодарского края от 13 июня 2024 г., постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13 сентября 2024 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22 ноября 2024 г. по делу № А32-32692/2023.

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

установила:

Расулов Г.А. (далее – должник) в деле о банкротстве подал заявление об исключении из конкурсной массы нежилых помещений.

Определением Арбитражного суда Краснодарского края от 13 июня 2024 г., оставленным без изменения постановлением Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13 сентября 2024 г. и постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 22 ноября 2024 г., в удовлетворении заявления отказано.

В кассационной жалобе финансовый управляющий должника Гундаева А.Д. просит об отмене судебных актов, ссылаясь на несоответствие их закону и судебной практике, невозможность продажи спорных помещений

в процедурах банкротства в связи с фактическим отсутствием у должника правомочий собственника в отношении помещений.

Определением от 23 июня 2025 г. кассационная жалоба вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Участвующие в споре лица, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения кассационной жалобы, в судебное заседание не явились, что в силу части 2 статьи 291¹⁰ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации определено судебной коллегией как не препятствующее рассмотрению жалобы в их отсутствие.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, судебная коллегия считает, что судебные акты подлежат отмене.

Из материалов дела усматриваются и судами установлены следующие обстоятельства.

Согласно сведениям из Единого государственного реестра недвижимости спорные помещения зарегистрированы за должником.

В силу пунктов 1, 3 статьи 213²⁵ Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве) всё имущество гражданина, имеющееся на дату принятия решения арбитражного суда о признании гражданина банкротом и введении реализации имущества гражданина и выявленное или приобретённое после даты принятия указанного решения, составляет конкурсную массу за исключением имущества, на которое не может быть обращено взыскание в соответствии с гражданским процессуальным законодательством.

Установив принадлежность должнику нежилых помещений и непопадание их под объекты, на которые обращение взыскания запрещено статьёй 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, и признав недоказанность должником применительно к статьям 9, 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации необходимости исключения помещений из конкурсной массы, суды отклонили требование должника.

Между тем суды не учли следующего.

Требование об исключении нежилых помещений из конкурсной массы должник обосновывал тем, что не вправе распоряжаться этими помещениями, поскольку они находятся в многоквартирных жилых домах и по завершении им как застройщиком строительства домов используются всеми жильцами.

Таким образом, должник определяет спорные помещения как относящиеся к общему имуществу многоквартирного дома и принадлежащие владельцам жилых помещений в доме.

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

Общие помещения многоквартирного дома принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам квартир в этом доме, которые не вправе

отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество многоквартирного дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу их доли отдельно от права собственности на квартиру (статья 290 ГК РФ).

Следовательно, доля в праве собственности на общее имущество дома всегда следует судьбе права собственности на жилое помещение.

Неизбежные в целях удовлетворения требований кредиторов сделки по отчуждению в процедурах банкротства формально числящиеся за должником относящихся к общему имуществу многоквартирных домов помещений в качестве самостоятельных объектов заведомо будут являться ничтожными как противоречащие существу законодательного регулирования и нарушающие права других лиц – всех собственников жилых помещений в доме, имеющих в силу закона право на использование объектов общей долевой собственности (пункт 2 статьи 168 ГК РФ).

При указанных должником доводах (основаниях требования) и выраженной финансовым управляющим позиции о невозможности реализации фактически не принадлежащего должнику имущества суды неосновательно ограничили пределы рассмотрения спора установлением гражданско-процессуального основания для исключения имущества из конкурсной массы и вменили должнику недоказанность иного основания недопустимости продажи спорных помещений без приведения мотивов в опровержение заявленного им основания.

Так, судам надлежало исследовать, включаются ли применительно к пункту 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, спорные помещения в состав общего имущества многоквартирных домов, имеются ли и как соблюдаются права других лиц на эти помещения. От результата разрешения названных вопросов зависит нахождение спорных помещений в конкурсной массе должника.

Между тем значимые для рассмотрения спора обстоятельства не установлены, поэтому судебные акты не отвечают требованиям законности и обоснованности и подлежат отмене на основании части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Спор нуждается в новом рассмотрении, при котором суду следует установить статус спорных помещений, правомочия в отношении них должника и заинтересованных лиц и необходимости привлечения последних к участию в рассмотрении спора.

Руководствуясь статьями 291¹¹ - 291¹⁴ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации,

определила:

определение Арбитражного суда Краснодарского края от 13 июня 2024 г., постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13 сентября 2024 г. и постановление Арбитражного суда

Северо-Кавказского округа от 22 ноября 2024 г. по делу № А32-32692/2023 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края.

Председательствующий судья

О.Ю. Шилохвост

Судьи

Д.В. Капкаев

Н.А. Ксенофонтова