

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-ЭС21-10891 (3, 4)

г. Москва

27 апреля 2026 г.

Дело № А41-85213/2016

резолютивная часть определения объявлена 13 апреля 2026 г.
полный текст определения изготовлен 27 апреля 2026 г.

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

председательствующего судьи Разумова И.В.,
судей Самуйлова С.В. и Шиловых О.Ю. –

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационные жалобы администрации Одинцовского городского округа Московской области и товарищества собственников недвижимости «Звенигород Парк» на определение Арбитражного суда Московской области от 6 февраля 2025 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 24 июня 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 11 ноября 2025 г. по делу № А41-85213/2016.

В судебном заседании приняли участие представители:

администрации Одинцовского городского округа Московской области –
Комиссарова А.О. (по доверенности от 29 декабря 2025 г.);

конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью
«Лесные поляны» Панченко Д.В. – Абрамова В.Р. (по доверенности от 16 января 2026 г.);

конкурсного управляющего акционерным обществом «Русский строительный банк» – государственной корпорации «Агентство по страхованию вкладов» –
Никитина О.Н. (по доверенности от 10 декабря 2025 г.).

товарищества собственников недвижимости «Звенигород Парк» –
Качалов И.Е. (председатель), Качалова А.В. (по доверенности от 10 апреля 2026 г.);

Трипольского С.Л. – Заварзин Д.А. (по доверенности от 18 марта 2025 г.);

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Разумова И.В., объяснения представителей администрации Одинцовского городского округа Московской области и товарищества собственников недвижимости «Звенигород Парк», поддержавших доводы кассационных жалоб, а

также объяснения представителей конкурсного управляющего обществом с ограниченной ответственностью «Лесные поляны», Трипольского С.Л. и конкурсного управляющего акционерным обществом «Русский строительный банк», просивших в удовлетворении жалоб отказать, 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 «Лесные поляны» (далее – общество) администрация Одинцовского городского округа Московской области (далее – районная администрация) обратилась в суд с заявлением о признании недействительными торгов, оформленных протоколом от 24 июня 2021 г., по реализации принадлежащих обществу (продавцу) шести земельных участков с находящимися на них, по мнению районной администрации, социально значимыми объектами, с кадастровыми номерами:

50:20:0080220:1176 (далее – участок 1176), на котором расположено строение для размещения охраны;

50:20:0080220:1426 (далее – участок 1426), на котором расположены артезианские скважины;

50:20:0080220:573 (далее – участок 573), на котором расположены очистные сооружения;

50:20:0080220:1138 (далее – участок 1138), на котором расположены площадка для накопления твердых коммунальных отходов, газорегуляторный пункт, подстанция и тепловой пункт;

50:20:0080220:1084 (далее – участок 1084), на котором расположены внутрипоселковые дороги, уличное освещение, линии электропередач, трубы водоснабжения и водоотведения с колодцами, газовые трубы, волоконно-оптические линии связи;

50:20:0080220:1181 (далее – участок 1181), на котором расположены внутрипоселковые дороги, уличное освещение, линии электропередач, трубы водоснабжения и водоотведения с колодцами, газовые трубы, волоконно-оптические линии связи.

Районная администрация также просила применить последствия недействительности торгов и заключенного по их результатам договора, обязав индивидуального предпринимателя Трипольского Станислава Леонидовича (покупателя) возвратить в конкурсную массу упомянутые земельные участки с находящимися на них объектами.

Определением Арбитражного суда Московской области от 6 февраля 2025 г. ходатайство товарищества собственников недвижимости «Звенигород Парк» (далее – товарищество) о привлечении его к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, оставлено без удовлетворения, в удовлетворении заявления администрации отказано.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 24 июня 2025 г. определение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 11 ноября 2025 г. определение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, администрация и товарищество просят названные судебные акты отменить.

В отзывах на кассационные жалобы индивидуальный предприниматель Трипольский Станислав Леонидович и конкурсный управляющий обществом просят определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа оставить без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 13 марта 2026 г. кассационные жалобы переданы на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационных жалобах, отзывах на них, объяснениях представителей лиц, участвующих в обособленном споре, явившихся в судебное заседание, судебная коллегия считает, что обжалуемые определение и постановления судов подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и усматривается из материалов дела, по итогам продажи принадлежавших обществу земельных участков на торгах в форме публичного предложения победителем по лоту № 1 (тридцать земельных участков, в том числе шесть спорных) признан предприниматель Трипольский С.Л. (протокол о результатах торгов от 24 июня 2021 г.). С предпринимателем 29 октября 2021 г. заключен договор купли-продажи, а 25 февраля 2022 г. подписано дополнительное соглашение к этому договору.

Переход к предпринимателю права собственности на проданные участки зарегистрирован 11 марта 2024 г.

Районная администрация 1 июля 2024 г. обратилась в суд с заявлением об оспаривании торгов, ссылаясь на то, что при их проведении был нарушен порядок реализации социально значимых объектов, установленный пунктами 4 и 4.1 Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

Отказывая в удовлетворении заявления районной администрации, суды сочли, что факт нарушения порядка проведения торгов не доказан.

Одновременно с этим суды констатировали, что на земельных участках 573, 1426, приобретенных предпринимателем Трипольским С.Л., и участке с кадастровым номером 50:20:0080220:1425 находятся водозаборный узел и очистные сооружения, обслуживаемые товариществом. Суды указали на то, что согласно письмам территориального управления Ершовское районной администрации данный водозаборный узел обеспечивает водой жильцов многоквартирного жилого дома и общежития (дом № 66 и дом № 91 на улице Заречной в деревне Иваньево), а также колонку, используемую гражданами, проживающими в индивидуальном жилом секторе, хозяйственно-бытовые стоки от упомянутых домов поступают на названные очистные сооружения.

Суды установили, что предприниматель (арендатор) после подведения итогов торгов передал водозаборный узел и очистные сооружения в аренду товариществу по договорам от 1 октября 2021 г. В связи с этим суды пришли к выводу о том, что Трипольский С.Л. использует имущество в соответствии с его целевым назначением, препятствий для водоснабжения и водоотведения граждан не имеется.

Нахождение на спорных участках других объектов, перечисленных районной администрацией в иске, по мнению судов, опровергается выписками из Единого государственного реестра недвижимости (далее – реестр недвижимости).

Кроме того, суды пришли к выводу о пропуске районной администрацией годичного срока исковой давности, установленного пунктом 1 статьи 449 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Отказывая в привлечении товарищества к участию в деле, суды исходили из того, что оно, имея самостоятельный интерес в определении судьбы участков, могло подать отдельный иск.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно статье 131 Закона о банкротстве социально значимые объекты, в том числе объекты коммунальной инфраструктуры, принадлежащие должнику, включаются в конкурсную массу.

Отчуждение таких объектов в силу прямого указания пункта 4 статьи 132 Закона о банкротстве происходит в особом порядке – в форме конкурса – с возложением на покупателя обязанности надлежащим образом содержать и использовать названные объекты в соответствии с их целевым назначением, а также исполнять иные устанавливаемые законодательством Российской Федерации обязательства. Гарантими сохранения режима целевого использования социально значимых объектов являются закрепленная в пунктах 4.1 и 4.2 статьи 132 Закона о банкротстве обязанность покупателя заключить с органом местного самоуправления соглашение об исполнении условий, указанных в пункте 4 статьи 132 Закона о банкротстве, и предусмотренные пунктом 4.2 статьи 132 этого Закона последствия нарушения данного соглашения в виде расторжения в судебном порядке договора купли-продажи по иску органа местного самоуправления и передачи объектов в собственность муниципального образования с выплатой им денежной компенсации покупателю.

Приведенное правовое регулирование обусловлено необходимостью обеспечения жизненных потребностей населения в коммунальных услугах.

Районная администрация как орган местного самоуправления, отнесенный Законом о банкротстве к числу участников отношений, возникающих при смене собственника социально значимых объектов при несостоятельности, является лицом, имеющим материально-правовой интерес в оспаривании торгов по продаже упомянутых объектов, совершенных в ненадлежащей форме (не в форме конкурса), в обход законодательных процедур и ограничений, налагаемых в связи с этими процедурами на нового собственника. Поэтому она может требовать признания торгов, заключенного по их результатам договора недействительными на основании статьи 449 ГК РФ.

Разрешая спор, суды первой и апелляционной инстанции констатировали недоказанность районной администрацией того обстоятельства, что на спорных участках находятся социально значимые объекты.

Данный вывод сделан с нарушением требований процессуального закона о доказывании и об оценке доказательств, противоречит установленным судами обстоятельствам спора.

В силу статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд оценивает доказательства в их совокупности и взаимосвязи, осуществляя проверку каждого доказательства, в том числе с позиции его достоверности и соответствия содержащихся в нем сведений действительности. При этом в судебном акте указываются не только результаты оценки принятых судом доказательств, но и мотивы, по которым было отказано в принятии тех или иных доказательств.

Из установленных судами обстоятельств дела следует, что после торгов к водозаборному узлу и очистным сооружениям предприниматель стал относиться как к своим собственным (сдавал их в аренду), эти объекты упомянуты в публикации о результатах торгов при описании участков 573 и 1426, что может свидетельствовать о реализации вместе с данными участками социально значимых объектов, которые используются для водоснабжения и водоотведения членов товарищества (жителей коттеджного поселка) и домов в деревне Иваньево.

Вопреки положениям статей 168, 170 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суды первой и апелляционной инстанций не исследовали и не оценили выписку из реестра недвижимости в отношении участков 1084 и 1181, планы данных участков, из которых усматривается, что эти участки имеют форму внутрипоселковых дорог, а также публикацию о результатах торгов, в которой сам управляющий указал на наличие на участке 1138 здания подстанции.

Согласно статье 65 Арбитражного процессуального кодекса конкурсный управляющий и победитель торгов должны были доказывать свои возражения, опровергнув доводы районной администрации. Им не составляло труда представить документы (например, акты осмотра с фотографиями), указывающие на то, что в действительности на реализованных участках не находятся социально значимые объекты. Однако такого рода доказательства процессуальные оппоненты районной администрации не представили.

Сами по себе утверждения конкурсного управляющего относительно того, что социально значимые объекты остались в конкурсной массе и будут реализованы отдельно, не могут свидетельствовать о необходимости сохранения юридической силы торгов. Нахождение на участках объектов коммунальной инфраструктуры указывает на необходимость их совместной реализации с учетом положений статьи 132 Закона о банкротстве, поскольку эксплуатация социально значимых объектов без использования участков невозможна. Раздельная продажа не отвечает принципу единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации).

Объекты коммунальной инфраструктуры, жизненно необходимые для соответствующей территории, используются не только в частных интересах, но и в интересах населения, подлежащих защите со стороны государства.

При этом институт исковой давности имеет целью упорядочить гражданский оборот, создать определенность и устойчивость правовых связей. Отсутствие разумных временных ограничений для принудительной защиты нарушенных гражданских прав вело бы к ущемлению охраняемых законом интересов ответчиков и третьих лиц, которые не всегда могли бы заранее учесть необходимость собирания и сохранения значимых для рассмотрения дела доказательств. Применение судом по заявлению стороны в споре исковой давности защищает участников гражданского оборота от необоснованных притязаний и одновременно побуждает их своевременно заботиться об осуществлении и защите своих прав.

В рассматриваемом случае предприниматель Трипольский С.Л. не мог не осознавать особенности приобретаемых объектов. После проведения торгов, он и конкурсный управляющий сначала заключили договор купли-продажи, потом за рамками торговой процедуры подписали дополнительное соглашение к нему, представив его в регистрирующий орган для регистрации перехода права собственности на земельные участки. Сам переход права собственности зарегистрирован 11 марта 2024 г.

До момента регистрации перехода права собственности правовая определенность по поводу лица, обязанного содержать и использовать социально значимые объекты в соответствии с их целевым назначением, не наступила. Все это время (с момента подведения итогов торгов и до момента перехода права собственности) предприниматель Трипольский С.Л. не мог считать свой статус установившимся, а значит, не имел разумных ожиданий по поводу того, что отпала необходимость сохранения документов, содержащих значимые сведения и факты, касающиеся приобретения им имущества на торгах.

В свою очередь, сами по себе торги, если за ними не последовал переход права собственности на социально значимые объекты, не нарушали той публичной ценности (обеспечение жизненных потребностей населения), в защиту которой муниципальное образование в лице районной администрации обратилось с иском в суд.

При таких обстоятельствах вывод судов о начале течения годичного срока исковой давности, предусмотренного пунктом 1 статьи 449 ГК РФ, по иску районной администрации, поданному в защиту публичных интересов, со дня опубликования сообщения о результатах торгов в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве не соответствует предназначению норм об исковой давности, призванных обеспечить стабильность гражданского оборота, а также не учитывает особенности регулирования, закрепленного в статье 132 Закона о банкротстве и направленного на защиту прав и законных интересов населения соответствующего муниципального образования.

Исковая давность не могла начать течь ранее перехода права собственности на социально значимые объекты без их обременения обязанностью о надлежащем содержании и использовании в соответствии с целевым назначением (до 11 марта

2024 г.). С иском в суд администрации обратилась 1 июля 2024 г., то есть в пределах срока исковой давности.

Согласно части 1 статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации третьи лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон.

У суда первой инстанции не имелось достаточных оснований для вывода о том, что судебный акт по настоящему спору не повлияет на права или обязанности товарищества, члены которого (собственники домов в коттеджном поселке), как полагает товарищество, использовали дороги, системы водоснабжения, очистки стоков и уличного освещения, линии электропередач реализованные на торгах.

Допущенные судами нарушения норм права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов районной администрации и граждан, проживающих в деревне Иваньево и коттеджном поселке, в связи с чем определение суда первой инстанции, постановления судов апелляционной инстанции и округа следует отменить на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обособленный спор – направить на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении спора суду следует привлечь товарищество к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований на предмет спора, установить, какие объекты находятся на спорных шести участках, обязав стороны составить совместный акт осмотра, и исходя из этого определить надлежащую форму проведения торгов по их реализации.

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:

определение Арбитражного суда Московской области от 6 февраля 2025 г., постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 24 июня 2025 г. и постановление Арбитражного суда Московского округа от 11 ноября 2025 г. по делу № А41-85213/2016 отменить.

Обособленный спор направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Московской области.

Председательствующий судья

И.В. Разумов

судья

С.В. Самуйлов

судья

О.Ю. Шиловост