

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-КГ15-14692

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

21.01.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу индивидуальных предпринимателей Кукушкина Игоря Владиславовича и Попова Руслана Васильевича на постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.09.2015 по делу № А66-17449/2014 Арбитражного суда Тверской области

по заявлению индивидуальных предпринимателей Кукушкина Игоря Владиславовича (г. Тверь) и Попова Руслана Васильевича (г. Тверь) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области (г. Тверь) о признании недействительным решения об отказе в государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок,

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: общества с ограниченной ответственностью «Капитал» (г. Тверь), индивидуального предпринимателя Житомирского Евгения Исааковича (г. Тверь),

УСТАНОВИЛ:

индивидуальные предприниматели Кукушкин Игорь Владиславович и Попов Руслан Васильевич (далее – предприниматели) обратились в Арбитражный суд Тверской области с заявлением, уточненным в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании недействительным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области, (далее - управление) об отказе заявителям в государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок

площадью 2655 кв. метров с кадастровым номером 69:40:0200050:35, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под здание административно-торгового назначения, расположенный по адресу: г. Тверь, бульвар Цанова, дом 1б, в выдаче нового свидетельства о государственной регистрации права собственности на нежилое помещение № XVIII с кадастровым номером 69:40:0200050:35:41/11, расположенное по указанному адресу, и о возложении на ответчика обязанности осуществить государственную регистрацию указанной доли в праве общей долевой собственности и выдать новое свидетельство о государственной регистрации права собственности.

Решением Арбитражного суда Тверской области от 10.03.2015, оставленным без изменения постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.06.2015, заявленные требования удовлетворены.

Арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 11.09.2015 указанные судебные акты отменил, в удовлетворении требований отказал.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, предприниматели просят отменить постановление суда кассационной инстанции, ссылаясь на нарушение судами норм материального и процессуального права.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Изучив по материалам истребованного дела приведенные предпринимателями доводы, суд приходит к выводу о наличии оснований для передачи кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Из материалов дела следует, что предприниматели как собственники нежилого помещения № XVIII площадью 1 153 кв. метра в здании административно-торгового центра «Домино», находящегося по адресу: г. Тверь, бульвар Цанова, д. 1б, обратились в управление с заявлением о регистрации права долевой собственности на земельный участок площадью 2655 кв. метров с кадастровым номером 69:40:0200050:35, на котором указанное здание расположено.

К заявлению были приложены: договор на участие в долевом строительстве от 30.03.2011 № 15-ф/л (далее - договор на участие в долевом строительстве), разрешение на ввод в объекта эксплуатацию от 15.04.2011 № 69320000-49, акт приема-передачи от 20.07.2011 (далее – акт приема-передачи), документы, подтверждающие зарегистрированное за

предпринимателями право общей долевой собственности (доля каждого в праве 1/3) на нежилое помещение № XVIII (свидетельства о государственной регистрации права от 04.08.2011 69-АВ № 316899 и от 04.08.2011 69-АВ № 316901), кадастровый паспорт земельного участка от 15.02.2012 № 02-69/12-1-23754, копия решения Арбитражного суда Тверской области от 12.05.2014 № А66-3293/2013, которым признано отсутствующим зарегистрированное право некоммерческого партнерства по содействию в управлении нежилыми помещениями «Домино» (далее – партнерство) на земельный участок с кадастровым номером 69:40:0200050:35, расположенный по адресу: г. Тверь, бульвар Цанова, д. 1б,

Управление отказало в государственной регистрации права на основании абзаца десятого пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации), ссылаясь на непредставление предпринимателями документов, необходимых для государственной регистрации прав. Предпринимателям направлены сообщения об отказе в государственной регистрации права № 69-1-02/054/2014-606,610, 630, 632. В обоснование отказа управление указало, что на заявленном к регистрации земельном участке расположено здание административно-торгового назначения, а потому зарегистрировать права общей долевой собственности предпринимателей на земельный участок пропорционально площади переданных им в собственность нежилых помещений в порядке, установленном статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, не представляется возможным.

При рассмотрении настоящего спора суды первой и апелляционной инстанций исходили из того, что основанием для возникновения у предпринимателей права долевой собственности на нежилое помещение № XVIII является заключенный с застройщиком - обществом с ограниченной ответственностью «Капитал» (далее – общество «Капитал») договор на участие в долевом строительстве.

По условиям названного договора предприниматели - дольщики направляют собственные денежные средства на строительство объекта в порядке участия в долевом строительстве, а застройщик обеспечивает строительство объекта, сдает его в эксплуатацию и передает по акту приема-передачи в собственность дольщиков нежилое помещение и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество объекта пропорционально площади передаваемого в собственность дольщиков нежилого помещения.

Земельный участок согласно пункту 1.1 договора относится к общему имуществу объекта.

В соответствии с актом приема-передачи застройщик передал дольщикам в общую долевую собственность (по 1/3 доли в праве общей долевой собственности каждый) объект недвижимости (нежилое помещение) и общее имущество объекта.

Согласно пункту 11 акта приема-передачи при приобретении в собственность помещения в объекте к приобретателю переходит доля в праве собственности на общее имущество в объекте.

Поскольку предпринимателям на праве долевой собственности принадлежит нежилое помещение № XVIII, суды первой и апелляционной инстанций, руководствуясь положениями части 5 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), статей 6, 249, 289, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), пришли к выводу о том, что право долевой собственности на спорный земельный участок возникло у предпринимателей в силу закона.

При изложенных обстоятельствах суды первой и апелляционной инстанций удовлетворили требования предпринимателей, признав недействительным решение управления об отказе предпринимателям в государственной регистрации права общей долевой собственности на спорный земельный участок.

Суд кассационной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции, признал отказ управления обоснованным. Суд пришел к выводу о том, что договор на участие в долевом строительстве и акт приема-передачи не являются основанием для регистрации права долевой собственности на земельный участок, поскольку акт не содержит информации о передаче участникам долевого строительства земельного участка в составе общего имущества административно-торгового здания; сведения о земельном участке (его площади и кадастровом номере), входящем в состав общего имущества, в договоре не указаны.

Кроме того суд кассационной инстанции указал, что положения статьи 36 Жилищного кодекса, статей 6, 249, 289, 290 Гражданского кодекса касаются иных правоотношений и не регулируют основания и порядок регистрации прав участников долевого строительства на общее имущество. В данном случае спор о праве собственности на земельный участок не рассматривался.

Предприниматели полагают, что выводы суда кассационной инстанции необоснованны.

Ссылаясь на разъяснения, изложенные в пункте 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», согласно которым собственнику отдельного помещения в здании во всех случаях принадлежит доля в праве общей собственности на общее имущество здания, предприниматели считают, что у них возникло право собственности на спорный земельный участок, поскольку по условиям договора земельный участок относится к общему имуществу здания.

Иной подход, как полагают предприниматели, нарушает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, установленный подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс).

Таким образом, предприниматели указывают, что они представили управлению необходимые для регистрации права документы, в связи с чем отказ в государственной регистрации права со ссылкой на абзац десятый пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации является необоснованным.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса одним из основных принципов земельного законодательства является принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

В развитие данного принципа пункт 4 статьи 35 Земельного кодекса запрещает отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий, строений, сооружений в случае, если они принадлежат одному лицу.

Согласно разъяснениям, данным в пункте 11 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства», отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу, не допускается. Поэтому сделки, воля сторон по которым направлена на отчуждение здания, строения, сооружения без соответствующего земельного участка или отчуждение земельного участка без находящихся на нем объектов недвижимости, если земельный участок и расположенные на нем объекты принадлежат на праве собственности одному лицу, являются ничтожными.

Таким образом, в случае, если земельный участок и расположенные на нем объект недвижимости принадлежат на праве собственности одному лицу, сделка по отчуждению объекта не может быть совершена без отчуждения земельного участка, на котором он находится.

Как следует из условий договора на участие в долевом строительстве, отношения сторон возникли по приобретению права собственности на помещение в здании, возводимом обществом с ограниченной ответственностью «Капитал» (застройщиком).

Согласно пункту 4 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 11.07.2011 № 54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», при рассмотрении споров, вытекающих из договоров, связанных с инвестиционной деятельностью в сфере финансирования строительства или реконструкции объектов недвижимости, судам следует устанавливать правовую природу соответствующих договоров и разрешать спор по правилам глав 30 («Купля-продажа»), 37 («Подряд»), 55 («Простое товарищество») кодекса и т.д.

В соответствии с пунктом 2 статьи 552 Гражданского кодекса в случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности на земельный участок, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования, если иное не предусмотрено законом.

Договором на участие в долевом строительстве предусмотрена обязанность застройщика после сдачи объекта в эксплуатацию передать в собственность дольщикам нежилое помещение и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество объекта.

Земельный участок, на котором осуществлялось строительство объекта, принадлежит на праве собственности застройщику (свидетельство о регистрации права собственности от 19.03.2009 серии 69-АБ № 378752).

При таких обстоятельствах заявители считают, что у них возникло право собственности на земельный участок, о чем также ранее было указано при рассмотрении дела № А66-3293/2013 (решение от 12.04.2014), имеющего, по их мнению, преюдициальное значение при рассмотрении настоящего дела.

Удовлетворяя требование о признании отсутствующим права собственности партнерства на спорный земельный участок, суды по названному делу исходили из принадлежности земельного участка собственникам помещений в здании, находящемся на нем. Право собственности партнерства на помещения в этом здании судами не установлено.

Доводы жалобы предпринимателей о существенном нарушении судами норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенного права, заслуживают внимания и признаются достаточным основанием для пересмотра оспариваемых судебных актов в кассационном порядке, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

передать кассационную жалобу индивидуальных предпринимателей Кукушкина Игоря Владиславовича и Попова Руслана Васильевича для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Е. Борисова