

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 305-ЭС14-110

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

14 августа 2014 года

Судья Верховного Суда Российской Федерации Пронина М.В., изучила жалобу общества с ограниченной ответственностью «ГарантияСтройИнвест», общества с ограниченной ответственностью «ГарантияСтройНедвижимость» от 07.07.2014 б/н на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 28.03.2014 по делу Арбитражного суда Московской области № А41-37428/13, постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 02.07.2014 по тому же делу по иску общества с ограниченной ответственностью «ГарантияСтройИнвест», общества с ограниченной ответственностью «ГарантияСтройНедвижимость» к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области о признании незаконным отказа от 05.07.2013 в государственной регистрации договора от 20.03.2013 № ГСН-402/9 участия в долевом строительстве жилого дома, обязанности осуществить в течение одного месяца с момента вступления решения в законную силу государственную регистрацию данного договора.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора: общество с ограниченной ответственностью «МосИнжСтрой».

У с т а н о в и л а :

решением Арбитражного суда города Москвы от 06.12.2013 требования удовлетворены.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 28.03.2014, оставленным без изменения постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 02.07.2014, решение Арбитражного суда Московской области от 06.12.2013 отменено, в удовлетворении заявленных требований отказано.

В заявлении общество с ограниченной ответственностью «ГарантияСтройИнвест», общество с ограниченной ответственностью «ГарантияСтройНедвижимость» просят отменить указанные судебные акты, ссылаясь на нарушение судами единообразия в толковании и применении норм материального права.

В соответствии с частью 4 статьи 2 Федерального закона от 28.06.2014 № 186-ФЗ «О внесении изменений в Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» заявления лиц, участвующих в деле, или представления прокурора, лиц, указанных в статье 42 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о пересмотре вступивших в законную силу судебных актов арбитражных судов в порядке надзора, которые поступили в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации и в отношении которых на день вступления в силу настоящего Федерального закона не вынесено определение о передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра обжалуемого судебного акта в порядке надзора, после дня вступления в силу настоящего Федерального закона передаются в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации для рассмотрения в соответствии со статьей 273 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по правилам, установленным статьями 291.1 - 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы

судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке и (или) для решения вопроса о присуждении компенсации за нарушение права на судопроизводство в разумный срок, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

В соответствии с частью 1 статьи 291.11 основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права 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.

Таких оснований для пересмотра судебных актов в кассационном порядке по доводам жалобы не установлено.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, администрация Раменского муниципального района выдала обществу с ограниченной ответственностью «ГарантияСтройИнвест» разрешение на строительство от 01.03.2013 № RU 505255000-17 на объект капитального строительства: многоквартирный шестисекционный жилой дом с нежилыми помещениями (корпус № 9) сроком действия выданного разрешения до 01.08.2014.

Согласно утвержденному проекту планировки территории и выданному разрешению на строительство жилой дом (корпус № 9) размещается на земельных участках общей площадью 23 041 кв. м с кадастровыми номерами: 50:23:0110146:0080, 50:23:0110146:117, 50:23:0110146:120.

Участок с кадастровым номером 50:23:0110146:0080 получен обществом с ограниченной ответственностью «МосИнжСтрой» по договору аренды с Комитетом по управлению имуществом Раменского муниципального района от 29.01.2008 № 2096 . На указанном участке и прилегающих к нему земельных участках с кадастровыми номерами 50:23:0110146:0085, 50:23:0110146:0090 в соответствии с проектом планировки должен размещаться жилой дом (корпус № 8).

Между обществом с ограниченной ответственностью «ГарантияСтройИнвест» и обществом с ограниченной ответственностью «МосИнжСтрой» подписан договор от 03.12.2012 уступки права аренды части земельного участка (площадью 2 590 кв. м от площади 4 572 кв. м) с кадастровым номером 50:23:0110146:0080.

В целях финансирования строительства многоэтажного шестисекционного жилого дома с нежилыми помещениями общество с ограниченной ответственностью «ГарантияСтройИнвест» и общество с ограниченной ответственностью «ГарантияСтройНедвижимость» заключили договор участия в долевом строительстве жилого дома от 20.03.2013 № ГСН-402/9.

На момент подписания договора долевого участия в строительстве от 20.03.2013 № ГСН-402/9 в ЕГРП был зарегистрирован договор долевого участия в строительстве от 08.08.2011 № ГСН-402/8 (корпус № 8), в том числе и на земельном участке с кадастровым номером 50:23:0110146:0080, и этот участок был обременен ипотекой в пользу участников долевого строительства корпуса № 8 (278 физических лиц).

Отказ Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области в регистрации указанного договора послужил основанием для обращения в арбитражный суд с настоящими исковыми требованиями.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции указал на то, что в разрешениях на строительство от 25.07.2011 № RU 50525000-119 корпуса

№ 8 и от 01.03.2013 № RU 505255000-17 корпуса № 9, наряду с другими земельными участками указан земельный участок с кадастровым номером 50:23:0110146:0080, указанные многоквартирные дома должны располагаться на нем в соответствии с утвержденным проектом планировки территории и его градостроительным планом, выдача указанных разрешений на строительство подтверждает согласие собственника земельного участка на строительство на нем разными застройщиками многоквартирных домов.

Отменяя решение суда первой инстанции, суды апелляционной и кассационной инстанций руководствовались условиями заключенного договора от 03.12.2012 уступки права аренды части земельного участка с кадастровым номером 50:23:0110146:0080, положениями пункта 1 статьи 11.1 Земельного кодекса Российской Федерации, части 7 статьи 38 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и исходили из того, что поворотные точки деления земельного участка с кадастровым номером 50:23:0110146:0080 на две части не определены, каким образом будут указываться в ЕГРП права залога участников долевого участия в строительстве корпуса № 9, на какой участок в случае государственной регистрации договора долевого участия в строительстве от 20.03.2013 № ГСН-402/9, так же не обозначено.

Учитывая изложенное, суды апелляционной и кассационной инстанций пришли к выводу о том, что государственная регистрация договора долевого участия в строительстве от 20.03.2013 № ГСН-402/9 привела бы к изменению возникшего у участников долевого участия строительства корпуса № 8 (физических лиц), права залога на земельный участок с кадастровым номером 50:23:0110146:0080, в связи с чем отказали в удовлетворении заявленных требований.

Доводы жалобы не могут быть признаны основанием для отмены судебных актов, принятых по данному делу, поскольку основаны на неправильном толковании норм материального и процессуального права.

Несогласие заявителей с произведенной судами оценкой представленных доказательств и сформулированными на ее основе выводами по фактическим обстоятельствам не является основанием для отмены в кассационном порядке оспариваемых судебных актов в силу части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

о п р е д е л и л а :

отказать обществу с ограниченной ответственностью «ГарантияСтройИнвест», обществу с ограниченной ответственностью «ГарантияСтройНедвижимость» в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

М.В. Пронина