

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 306-КГ14-6218

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Резолютивная часть оглашена 26.03.2015 г.

Полный текст определения изготовлен 02.04.2015г.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е., судей Козловой О.А., Поповой Г.Г., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по кассационной жалобе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области на постановление Арбитражного суда Поволжского округа по делу № А49-10215/2013 Арбитражного суда Пензенской области

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Парус» (г. Пенза) к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области (г. Пенза) о признании незаконными действий

при участии третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: Николаев М.Б. (г. Пенза),

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

общество с ограниченной ответственностью «Парус» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Пензенской области с заявлением о признании незаконными действий Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области (далее – управление) по приостановлению государственной регистрации договора

участия в долевом строительстве жилого дома от 17.07.2013, заключенного между обществом и Николаевым М.Б., а также об обязанности управления устранить допущенные нарушения и зарегистрировать указанный договор.

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 12.03.2014 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.05.2014 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 10.09.2014 указанные судебные акты отменил, требования удовлетворил.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, управление просит отменить постановление суда кассационной инстанции, ссылаясь на нарушение судом 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).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, и выступлении присутствующих в судебном заседании представителей сторон, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что заявление управления подлежит удовлетворению в силу следующего.

Как следует из материалов дела, общество 19.07.2013 представило на государственную регистрацию договор участия в долевом строительстве от 17.07.2013, заключенный с Николаевым М.Б. По условиям названного договора общество (застройщик) обязалось построить на принадлежащем ему на праве собственности земельном участке с кадастровым номером 58:29:4003008:111 многоквартирный жилой дом и впоследствии передать Николаеву М.Б. (участнику долевого строительства) объект долевого строительства - 2-х комнатную квартиру общей площадью 62,13 кв. метров.

Управление уведомлением № 12-4139 от 30.07.2013 приостановило государственную регистрацию указанного договора в связи с арестом земельного участка с кадастровым номером 58:29:4003008:111, на котором возводится многоквартирный жилой дом, в соответствии с постановлением судьи Ленинского районного суда города Пензы от 29.07.2013 по расследуемому СО УФСБ России по Пензенской области уголовному делу № 3/6-219/13.

Суды первой и апелляционной инстанций сочли действия управления обоснованными, указав, что в период ареста, наложенного судом, оно не вправе совершать регистрационные действия в отношении данного земельного

участка. При этом судами учтено, что договор с Николаевым М.Б. является первым договором с участником долевого строительства, представленным на регистрацию. Суды также приняли во внимание, что после отмены постановления судьи Ленинского районного суда города Пензы от 29.07.2013 постановлением Судебной коллегии по уголовным делам Пензенского областного суда 18.09.2013, Ленинским районным судом 25.09.2013 был вновь наложен арест на спорный земельный участок.

При рассмотрении дела в суде кассационной инстанции приостановление государственной регистрации упомянутого договора признано судом незаконным, в связи с чем судебные акты судов первой и апелляционной инстанций были отменены.

Удовлетворяя требования общества, суд кассационной инстанции пришел к выводу об отсутствии оснований, предусмотренных статьей 19 Федерального закона Российской Федерации от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), для приостановления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. Суд исходил из того, что арест наложен на земельный участок, который не является предметом данного договора.

По мнению суда, наложение ареста на земельный участок, на котором осуществляется строительство жилого дома, не является основанием для приостановления государственной регистрации договора, так как арест влечет за собой ограничение права на распоряжение арестованным имуществом путем его отчуждения, но не препятствует осуществлению строительства в соответствии с полученной разрешительной документацией. Поскольку право собственности на незавершенный строительством объект (10% готовности) зарегистрировано за обществом, суд указал, что регистрация указанного договора не влечет перехода права и изменения собственника земельного участка.

В обоснование своей жалобы управление указывает, что арест на земельный участок наложен в соответствии со статьей 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, других имущественных взысканий или возможной конфискации имущества. В связи с этим управление полагает, что в период действия ареста собственник не может отчуждать данное имущество или по-иному распоряжаться им, так как согласно части 2 указанной правовой нормы наложение ареста на имущество состоит в запрете, адресованном собственнику или владельцу имущества, распоряжаться и в необходимых случаях пользоваться им.

Судебная коллегия полагает указанные доводы заявителя обоснованными, а выводы судов первой и апелляционной инстанций, сделанные по существу спора, соответствующими нормам материального права в силу следующего.

Отказывая в признании незаконными действий управления по приостановлению регистрации договора участия в долевом строительстве жилого дома от 17.07.2013, заключенного между обществом и Николаевым М.Б., суды первой и апелляционной инстанций исходили из

запрета совершения регистрационных действий, наложенного судом общей юрисдикции принятием постановления об аресте земельного участка.

Как следует из постановления Ленинского районного суда города Пензы от 25.09.2013, земельный участок с кадастровым номером 58:29:4003008:111 признан по уголовному делу, расследуемому по факту причинения ущерба администрации города Пензы в особо крупном размере, объектом преступного посягательства. Арест наложен в целях обеспечения приговора в части гражданского иска, других имущественных взысканий или возможной конфискации имущества.

Указанное обстоятельство, по мнению судов первой и апелляционной инстанций, препятствует государственной регистрации первого договора долевого участия, поскольку это в соответствии со статьей 25.1 Закона о регистрации, устанавливающей порядок государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, пунктом 1 статьи 13 Федерального закона Российской Федерации 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» (далее – Закон о долевом строительстве) повлечет за собой внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об обременении земельного участка. Между тем возникновение на основании произведенной государственной регистрации договора долевого участия обременения земельного участка, является нарушением наложенного судом ареста земельного участка.

Судебная коллегия изложенные выводы судов считает обоснованными, учитывающими не только принудительный и обязательный для исполнения характер введенных уголовно-процессуальных мер, но и их значение для гражданско-правовых отношений, установленных в связи с этим ограничений в распоряжении арестованным имуществом.

В соответствии с частью 2 статьи 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации наложение ареста на имущество состоит в запрете, адресованном собственнику или владельцу имущества, распоряжаться и в необходимых случаях пользоваться им, а также в изъятии имущества и передаче его на хранение.

Как указал Конституционный Суд Российской Федерации в Постановлении от 16.07.2008 № 9-П, из статьи 55 (часть 3) Конституции Российской Федерации во взаимосвязи с ее статьями 8, 17 (часть 3), 19 (части 1 и 2), 34 и 35 вытекает, что ограничения права собственности, равно как и свободы предпринимательской и иной экономической деятельности могут вводиться федеральным законом, только если они необходимы для защиты других конституционно значимых ценностей, в том числе прав и законных интересов других лиц, отвечают требованиям справедливости, разумности и соразмерности, носят общий и абстрактный характер, не имеют обратной силы и не затрагивают само существо данных конституционных прав.

Ограничения такого рода могут быть обусловлены, в частности, предоставлением суду полномочия разрешать в порядке уголовного

судопроизводства по ходатайству следователя или дознавателя вопрос о наложении на период предварительного расследования и судебного разбирательства ареста на имущество для обеспечения исполнения приговора в части гражданского иска, других имущественных взысканий или возможной конфискации. Применение данной уголовно-процессуальной меры, имеющей принудительный характер и вторгающейся помимо воли собственника в его правомочия по владению, пользованию и распоряжению имуществом, должно осуществляться - как того требуют конституционные гарантии охраны частной собственности законом и допустимости лишения имущества не иначе как по решению суда. Указанный подход Конституционного Суда Российской Федерации нашел свое развитие в изложенном выше толковании статьи 115 Уголовно-процессуального кодекса Российской Федерации в принятом 31.01.2011 постановлении № 1-П.

Таким образом, исходя из назначения и содержания наложенного судом ареста земельного участка, а также предусмотренных законом последствий государственной регистрации договора долевого участия в строительстве, суды обоснованно пришли к выводу о наличии препятствий для регистрации такого договора.

Согласно пункту 3 статьи 25.1 Закона о регистрации запись о договоре участия в долевом строительстве (о его изменении, о расторжении, об уступке прав требования по этому договору), государственная регистрация которого установлена федеральным законом, вносится в содержащий записи о сделках подраздел III раздела, открытого на земельный участок, на котором возводится объект недвижимого имущества в порядке долевого строительства, Единого государственного реестра прав. При государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в указанный подраздел также вносится запись о возникающем на основании федерального закона залоге земельного участка (в ред. Федерального закона от 17.06.2010 № 119-ФЗ).

В соответствии с пунктом 3 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции Федерального закона от 30.12.2008 № 306-ФЗ) залог возникает в силу договора. Залог возникает также на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге.

Одним из таких законов является Закон об участии в долевом строительстве, призванный защитить права граждан, приобретающих недвижимость на стадии строительства. Согласно пункту 1 статьи 13 названного закона в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся

(создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

Согласно пункту 1 статьи 12.1 Закона об участии в долевом строительстве залогом в порядке, установленном статьями 13 - 15 данного закона, должно обеспечиваться исполнение обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Учитывая, что залог права собственности возникает в силу положений Закона об участии в долевом строительстве, и его обеспечительная функция направлена на достижение надлежащего исполнения застройщиком в период строительства принятых на себя обязательств по возведению многоквартирного жилого дома и передаче объектов лицам, заключившим с ним договоры, а также по исполнению предусмотренных этим законом обязанностей, направленных на оплату денежных средств в случае нарушения сроков строительства (статья 6), при нарушении условий о качестве (статья 7), при расторжении договора (статья 9) и т.д.

Кроме того, в силу статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, части 2 статьи 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», пункта 66 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» земельный участок под многоквартирным домом является общей долевой собственностью собственников помещений, переходит им в собственность бесплатно. Каких-либо актов органов власти о возникновении права общей долевой собственности у собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Из вышеизложенного следует, что поскольку государственная регистрация договора долевого участия в силу закона влечет возникновение залога земельного участка, принадлежащего застройщику, а впоследствии, исходя из характера предполагаемого к строительству объекта, - дальнейшую передачу земельного участка в собственность собственникам помещений в доме, это нарушает установленный судом запрет на распоряжение арестованным имуществом.

Таким образом, суды первой и апелляционной инстанций обоснованно признали наличие оснований, предусмотренных статьей 19 Закона о регистрации для приостановления государственной регистрации договора долевого участия в строительстве, для отмены судебных актов которых у суда кассационной инстанции не имелось правовых оснований.

Кроме того, судебная коллегия принимает также во внимание то обстоятельство, что в соответствии со статьей 3 Закона об участии в долевом строительстве, застройщик на основании договора об участии в строительстве вправе привлекать денежные средства физических и юридических лиц в целях строительства многоквартирного дома.

Поскольку земельный участок, на котором должен возводиться многоквартирный дом, признан судом общей юрисдикции объектом преступного посягательства, в связи с чем был наложен арест в интересах потерпевших по уголовному делу лиц в целях обеспечения гражданского иска, других имущественных взысканий или возможной конфискации имущества, принятый судом кассационной инстанции судебный акт об обязанности управление осуществить государственную регистрацию договора долевого строительства вносит неопределенность в реализацию прав на земельный участок, не способствует надлежащей защите прав участников долевого строительства, обязанных в соответствии с договором внести застройщику денежные средства.

При указанных обстоятельствах допущенные судом кассационной инстанций при рассмотрении дела нарушения норм материального права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской деятельности, в связи с чем постановление суда кассационной инстанции подлежит отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Арбитражного суда Поволжского округа по делу № А49-10215/2013 Арбитражного суда Пензенской области отменить.

Решение Арбитражного суда Пензенской области от 12.03.2014, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.05.2014 по тому же делу оставить без изменения.

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

Е.Е.Борисова

Судьи

О.А.Козлова

Г.Г.Попова