

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № А41-23298/13

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 305-ЭС14-167

г. Москва

31 октября 2014 г.

Резолютивная часть определения объявлена 28.10.2014

Полный текст определения изготовлен 31.10.2014

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

председательствующего судьи Завьяловой Т.В., судей Борисовой Е.Е., Поповой Г.Г.,

рассмотрела в судебном заседании дело № А41-23298/13 по заявлению Комитета по управлению имуществом городского округа Железнодорожный Московской области к Управлению Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области о признании незаконным отказа в государственной регистрации по заявлению о погашении регистрационной записи об ипотеке на земельный участок, обязанности осуществить государственную регистрацию,

по кассационной жалобе общества с ограниченной ответственностью «Инвестмент Технолоджис» на решение Арбитражного суда Московской области от 27.09.2013, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2014 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 22.04.2014 по тому же делу

с участием третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: Палатов Константин Владимирович, Крикун Андрей Алексеевич, Ванцева Ольга Ивановна, Ванцев Михаил Юрьевич,

Берников Руслан Вячеславович, Бородин Андрей Генрихович, Зильберов Александр Зиновьевич, Фонарев Николай Михайлович, Доднева Ольга Николаевна, Гуреев Александр Евгеньевич, Косюра Владислав Олегович, Наумова Ирина Валериевна, Корочкина Катерина Александровна, Хижняк Лариса Юрьевна, Осипова Ольга Николаевна, Иванов Игорь Валерьевич, Хоменко Ирина Викторовна, Пахарев Сергей Константинович, Низиенко Светлана Ивановна, Татарникова Ирина Вольтеровна, Жеребцов Игорь Владимирович, Зонтикова Людмила Степановна, Бородулина Вера Владимировна, Даценко Андрей Михайлович, Пустохина Наталья Александровна, Якименко Людмила Николаевна, Малютин Сергей Александрович, Кашафутдинов Амир Булатович, Иващенко Сергей Анатольевич, Захаров Денис Дмитриевич, Рыбин Александр Николаевич, Мартыненко Юлия Николаевна, Орлова Татьяна Сергеевна, Бельшева Екатерина Ивановна, Бельшев Иван Максимович, Торгашев Владимир Вячеславович, Гуреев Алексей Вячеславович, Кобляков Олег Валентинович, Кобляков Евгений Валентинович, Доброхотова Наталья Анатольевна, Грибкова Лариса Анатольевна, Соннов Владимир Владимирович, Загурская Светлана Владимировна, Наумичев Игорь Александрович, Султанов Ахмет Амруллаевич, Андрианов Сергей Валерьевич, Орешина Елена Юрьевна, Цымбалюк Ольга Сергеевна, Кудряшов Анатолий Сергеевич, Давыдова Ольга Николаевна, Алиева Инна Витальевна, Винниченко Ольга Александровна, Лобанов Илья Александрович, Шелдун Антон Викторович, Хорина Екатерина Николаевна, Голдобина Любовь Ивановна, Кошелев Евгений Сергеевич, Кошелева Людмила Васильевна, Комков Алексей Борисович, Злищев Алексей Алексеевич, Семенов Алексей Анатольевич, Пашенко Ирина Альбертовна, Османова Валентина Мячеславна, Лыхин Александр Алексеевич, Улумиев Абакар Адамович, Гуткина Елена Васильевна, Марченко Михаил Александрович, Сатуллаева Алла Александровна, Злотников Сергей Львович, Батраева Елена Валерьевна, Колесникова Марина Аркадьевна, Шумейко Юлия Владимировна, Песков Владимир Владимирович, Голубина Тамара Александровна, Григорьева Елена Николаевна, Горевая Елена Владимировна, Бочаров Дмитрий Олегович, Александрина Наталья Валерьевна, Умнова Екатерина Владимировна, Сидорченко Ирина Владимировна, Демидов Александр Сергеевич, Белуженков Михаил Александрович, Пескова Наталья Юрьевна, Бычкова Алла Владимировна, Симбарская Светлана Васильевна, Модло Михаил Иванович, Фатина Надежда Ивановна, Тарасов Вадим Дмитриевич, Новосельцев Александр Петрович, Пестрикова Рина Сергеевна, Карпенко Светлана Михайловна, Погорелов Владимир Владимирович, Храмченко Юрий Федорович, Лухманов Антон Вениаминович, Старков Дмитрий Александрович, Плахин Олег Александрович, Плахина Ольга Юрьевна, Дудковская Елена Васильевна, Дудковский Александр Казимирович, Симонович Галина Ивановна, Ламехова Людмила Сергеевна, Керова Светлана Шамильева, Гаевский Никита Сергеевич, Сурис Олеся Валерьевна, Мешавкина Галина Семеновна, Гриднева Светлана Григорьевна, Гаевский Олег Сергеевич, Васильев Евгений Петрович, Новиков Олег Игоревич, Абросимов Эдуард

Константинович, Мусикян Артур Вачаканович, Бирюкова Ольга Николаевна, Мусикян Вагинак Цолакович, Мусикян Елена Вачакановна, Сурис Григорий Валентинович, Крайнюкова Елена Юрьевна, Злотников Сергей Львович, Иванушкин Алексей Сергеевич, Гусаков Дмитрий Владимирович, Орешина Наталья Юрьевна, Алексеева Татьяна Николаевна, Шаталова Елена Николаевна, Кудикова Ирина Игоревна, Губиш Светлана Викторовна, Салахбекова Динара Мустафаевна, Шадаев Шамиль Халитович, Бояркин Матвей Александрович, Штраух Наталья Владимировна, Шамстудинова Марина Скагитовна, Щукина Елена Евгеньевна, Щукин Александр Николаевич, Бадяутдинова Алсу Рушеновна, Шуляк Юрий Васильевич, Зорова Ольга Александровна, Винниченко Евгений Юрьевич, Клепица Игорь Валерьевич, Юсупов Абул Нугаевич, Мустакимов Вадим Раисович, Тушин Сергей Владимирович, Деникаева Наталья Николаевна, Бычков Сергей Вячеславович, Деникаев Владислав Хайдерович, Токарь Юрий Александрович, Вишневская Ольга Ивановна, Александровна Анна Александровна, Куланхина Наталья Михайловна, Платонов Дмитрий Павлович, Сычевский Дмитрий Петрович, Ярцев Николай Сергеевич, Овчинников Никита Николаевич, Гаврилов Дмитрий Алексеевич, Расторгуева Светлана Сергеевна, Макарова Анна Вячеславовна, Арсенов Виктор Георгиевич, Ершова Наталья Юрьевна, Цветков Валерий Валерьевич, Грознов Сергей Николаевич, Крапивин Вячеслав Сергеевич, Сабитов Рафаэль Наилиевич, Новиков Александр Сергеевич, Мартынов Павел Николаевич, Глеков Ян Владимирович, Канаев Дмитрий Николаевич, Камойленко Сергей Владимирович, Алексеева Надежда Михайловна, Меркулов Михаил Алексеевич, Прокопович Александр Андреевич, Романов Сергей Владимирович, Петрова Светлана Викторовна, Чистяков Алексей Александрович, Климов Павел Федорович, Воротникова Надежда Алексеевна, Букарев Вячеслав Валерьевич, Попенко Анатолий Валерьевич, Бадьянов Сергей Владимирович, Сергеев Сергей Леонидович, Бобренко Андрей Александрович, Фадюшин Евгений Николаевич, Милешко Роман Евгеньевич, Шириков Максим Андреевич, Каменецкая Наталья Андреевна, Пашков Роман Викторович, Галушенко Оксана Константиновна, Шурмакина Ольга Геннадьевна, Сурина Татьяна Владимировна, Карташева Анжелика Олеговна, Алиева Виктория Сергеевна, Ильина Ираида Васильевна, Кудикова Наталья Александровна, Яковлева Любовь Александровна, Чернышков Александр Андреевич, Черников Антон Александрович, Игошина Анна Валерьевна, Аполлонов Ратибор Игоревич, Казаков Дмитрий Николаевич, Казакова Крина Михайловна, Манов Александр Сергеевич, Ротер Андрей Викторович, Логвинов Роман Валерьевич, открытое акционерное общество «Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр», обществ с ограниченной ответственностью «ФОРВАРД», «Промаксан», Агентство недвижимости «Доминанта», «ВЕНТА», «Инвестмент Технолоджис».

В судебном заседании присутствовали представители:
от Комитета по управлению имуществом городского округа Железнодорожный Московской области – Козлов Д.К., Осадчук Т.В., Попов П.А.;

от Администрации городского округа Железнодорожный Московской области – Пантелеева И.О.;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области – Азарова О.И.;

от общества с ограниченной ответственностью «Инвестмент Технолоджис» - Кривошеев С.В, Зоркина А.А.;

от открытого акционерного общества «Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» - Бубнов Р.Г., Забродин А.А., Каземиров В.Н., Тавитова Е.В.;

от общества с ограниченной ответственностью «ФОРВАРД» - Фесенко И.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «Вента» - Кузьмина А.В.;

от граждан Григорьевой Е.Н., Крайнюковой Е.Ю., Колесниковой М.А., Кудикова Н.А., Новикова О.И., Бирюковой О.Н., Злотникова С.Л., Абросимова Э.К., Нусиновой И.И. – Быструшкин К.В.,

а также присутствовали Председатель инициативной группы обманутых дольщиков - Яковлева Л.А., граждане: Губиш С.В., Жеребцов И.В., Донева О.Н., Щеглова Т.С., Плахин О.А., Жирнова Е.Н., Сурис О.В., Гуреев А.В., Пащенко И.А., Кашафутдинов А.Б., Симонович Г.И., Гуревич А.Е., Торгашов В.В., Деникаев В.Х., Марченко М.А., Алиева И.В., Султанова В.В., Мустакимова Р.Г., Османов Г.А., Хижняк Л.Ю., Дудковская Е.В., Семенов А.А., Александрина Н.В., Загурская Я.Р., Цымбалюк О.С., Щеглов А.В., Османова В.М., Шедлун А.В., Шаталова Е.Н., Батраева Е.В., Галущенко О.К., Улумиев А.А., Якименко Л.Н., Штраух Н.В., Авдиев С.Д., Татарникова И.В., Крикун А.А., Платонов К.В., Андрианова Н.В., Дудковский А.К., Сатулаева А.А., Якименко В.Г.

УСТАНОВИЛА:

Комитет по управлению имуществом городского округа Железнодорожный Московской области (далее — Комитет) обратился в Арбитражный суд Московской области с заявлением о признании незаконным отказа Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Московской области (далее — управление) от 30.04.2013 № 50/013/2013-300 в погашении регистрационной записи об ипотеке права аренды земельного участка с кадастровым номером 50:50:020501:0008 общей площадью 70 000 кв. метров, находящегося примерно в 26 метрах по направлению на юг от ориентира жилой дом № 38 по ул. Шестая, расположенного за пределами участка, адрес ориентира Московская область, г. Железнодорожный, ул. Шестая (далее - земельный участок), а также об обязанности осуществить погашение указанной регистрационной записи.

Решением Арбитражного суда Московской области от 27.09.2013, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2014, заявленные требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением

от 22.04.2014 принятые по делу судебные акты оставил без изменения.

Третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований относительно предмета спора, общество с ограниченной ответственностью «Инвестмент Технолоджис» – участник долевого строительства (далее – общество «Инвестмент Технолоджис») 15.07.2014 обратилось в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации с заявлением о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов, в котором просило их отменить, как принятые с нарушением 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, 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.

Доводы представителем заявителя поддержаны в судебном заседании.

Доводы кассационной жалобы общества «Инвестмент Технолоджис» поддержали представитель от общества с ограниченной ответственностью «ФОРВАРД» Фесенко И.А., представитель третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований: Григорьевой Е.Н., Крайнюковой Е.Ю., Колесниковой М.А., Кудикова Н.А., Новикова О.И., Бирюковой О.Н., Злотникова С.Л., Абросимова Э.К., Нусиновой И.И. - Быструшкин К.В., пояснив, что оснований для погашения ипотеки права аренды земельного участка не имеется.

Третьи лица, не заявляющие самостоятельные требования, Комитет и открытое акционерное общество «Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» считают принятые по делу судебные акты законными и обоснованными, отвечающими интересам граждан – участников долевого строительства, поскольку погашение ипотеки позволяет завершить строительство и передать им приобретенные квартиры.

Представитель инициативной группы дольщиков - участников по договорам долевого участия в строительстве, заключенных с закрытым акционерным обществом «Модерн Индустрия» (далее — общество «Модерн Индустрия», застройщик), Яковлева Л.А. суду пояснила, что администрацией принимаются меры по завершению строительства многоквартирного жилого дома новым застройщиком и предоставлению квартир гражданам без внесения дополнительной платы, однако погашение регистрации ипотеки препятствует этому процессу, в связи с чем просила оставить судебные акты по делу без

изменения.

Третьи лица без самостоятельных требований Галущенко О.К., Татарникова И.В., Палатов К.В., Плахина О.Ю., Плахин О.А., Пашенко И.А., Улумиев А.А., Хижняк Л.Ю., Воротникова Н.А., Фонарев Н.М., Зонтикова Л.С., Жеребцов И.В., Шедлун А.В., Низиенко С.И., Симонович Г.И. направили письменные отзывы, в которых указали о согласии с погашением регистрации ипотеки права аренды земельного участка, что необходимо для окончания строительства многоквартирного жилого дома, просили оставить судебные акты по делу без изменения.

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).

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации при рассмотрении дела в судебном заседании пришла к следующим выводам.

Как следует из материалов дела, спорный земельный участок предоставлен Комитетом в аренду обществу «Модерн Индустрия» на основании договора аренды от 20.09.2007 № 2847 (далее – договор аренды) сроком до 19.09.2012 для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Указанный договор зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Двести двадцать восемь договоров участия в долевом строительстве с участниками долевого строительства, денежные средства которых были привлечены обществом «Модерн Индустрия» для строительства жилого дома, возводимого на указанном земельном участке, также зарегистрированы в ЕГРП.

Одновременно в отношении земельного участка в ЕГРП на основании 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» (далее – Закон об участии в долевом строительстве) управлением была внесена запись о залоге права аренды.

Между тем впоследствии по заявлению Комитета вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Московской области от 12.04.2011 по делу № А41-4397/11 с застройщика, в связи с наличием у него задолженности по договору аренды, была взыскана арендная плата, расторгнут договор аренды, возложена обязанность возвратить земельный участок.

В связи с отказом управления произвести государственную регистрацию расторжения договора аренды Комитет обратился в суд, и на основании вступившего в законную силу решения Арбитражного суда Московской

области от 01.08.2012 по делу № А41-8400/12, которым отказ управления был признан незаконным, на управление возложена обязанность зарегистрировать расторжение данного договора.

В связи с расторжением договора аренды и прекращением соответствующей записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, комитет 27.03.2013 обратился в управление с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке на земельный участок.

Управление направило заявителю сообщение от 30.04.2013, в котором указало, что на основании пункта 2 статьи 19, абзаца четвертого и 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) принято решение об отказе в государственной регистрации по заявлению о погашении регистрационной записи об ипотеке на земельный участок.

Отказ мотивирован тем, что согласно сведениям ЕГРП в содержащем записи о сделках подразделе III раздела, открытого на упомянутый земельный участок, имеются записи о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, внесенные в соответствии с пунктом 3 статьи 25.1 Закона о регистрации. Поскольку при государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с требованиями названной правовой нормы в указанный подраздел также вносится запись о возникающем на основании федерального закона залоге земельного участка или залоге права аренды, управление указало, что для погашения регистрационной записи об ипотеке в соответствии с пунктом 1.1 статьи 25 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) необходимо представить документы, предусмотренные законом. Такие документы комитетом представлены не были, что препятствует погашению регистрационной записи об ипотеке на земельный участок.

Признавая по настоящему делу оспариваемый отказ управления недействительным, суды исходили из того, что расторжение договора аренды и погашение записи в ЕГРП об аренде земельного участка является основанием для погашения регистрационной записи об ипотеке на данный земельный участок, ссылаясь при этом на подпункт 1 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), согласно которому залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства.

Между тем, суды при рассмотрении дела не учли следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 334 Гражданского кодекса (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.

Конституционным Судом Российской Федерации в определении от 14.01.2014 № 2-О указано, что правовое регулирование, установленное статьей 13 Закона об участии в долевом строительстве, позволяет обеспечивать исполнение обязательств застройщика перед участником долевого строительства непосредственно за счет имущества, которое является предметом договора участия в долевом строительстве, заключенного с этим лицом, и направлено на соблюдение баланса интересов всех участников долевого строительства. При этом залогом обеспечивается не только обязательство застройщика по передаче участнику долевого строительства объекта долевого строительства, но и исполнение обязательства застройщика по возврату денежных средств, внесенных участником долевого строительства, в случаях, предусмотренных данным Федеральным законом и (или) договором.

Таким образом, залог права аренды 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.

Поскольку ипотека права аренды в силу прямого указания в пункте 1 статьи 12.1 Закона об участии в долевом строительстве устанавливается в пользу залогодержателей – участников договоров по долевого участию в строительстве, обеспечивая исполнение именно этих договоров, ссылка судов на прекращение договора аренды земельного участка, как обеспечиваемое ипотекой обязательство, и применение в связи с этим подпункта 1 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса, нельзя признать обоснованным.

Вместе с тем Судебная коллегия полагает, что судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим мотивам.

Предметом ипотеки по настоящему делу является право аренды застройщика – общества «Модерн Индустрия», которое возникло в силу положений специального закона – Закона о долевом участии в строительстве.

Согласно пункту 9 статьи 13 этого закона к отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Закона о долевом участии в строительстве, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Закона об ипотеке с учетом особенностей, установленных этим законом.

В соответствии с частью 8.1 статьи 13 Закона об участии в долевом строительстве, залог права аренды земельного участка прекращается с момента передачи в установленном законом порядке всех объектов долевого строительства в многоквартирном доме, построенном на данном земельном участке.

В силу пункта 4 статьи 29 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) регистрационная запись об ипотеке погашается по основаниям, предусмотренным Законом об ипотеке.

Пунктом 1.1 статьи 25 Закона об ипотеке установлен порядок погашения регистрационной записи об ипотеке, возникшей в силу Закона об участии в долевом строительстве, в соответствии с которым регистрационная запись погашается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, на основании заявления застройщика и предъявления им всех перечисленных в этой норме документов, подтверждающих окончание строительства и передачу квартир по заключенным договорам.

Между тем, Закон о долевом участии и Закон об ипотеке, предусматривая указанные основания для прекращения залога права аренды, применимые в случаях завершения строительства, не содержат положений об основаниях прекращения залога тогда, когда застройщик не способен исполнить принятые на себя обязательства по договорам долевого участия. В этом случае следует руководствоваться положениями Гражданского кодекса и другими законами, регулирующими спорные правоотношения.

Как следует из материалов дела, договоры долевого участия в строительстве заключены застройщиком обществом «Модерн Индустрия» в 2008 году, в ЕГРП запись об ограничении (обременении) в виде ипотеки внесена 07.06.2008, срок, на который установлено ограничение, как следует из выписки ЕГРП, составляет период с 07.06.2008 по 28.02.2011.

Между тем, согласно определению Арбитражного суда города Москвы 15.05.2010 по делу А40-77127/09-74-372 «Б» в отношении общества «Модерн Индустрия» введена процедура наблюдения, а 14.06.2011 застройщик признан несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Возбуждение в отношении общества «Модерн Индустрия» дела о банкротстве свидетельствует о неспособности застройщика удовлетворить требования своих кредиторов – участников строительства по заключенным с ними договорам, завершить строительство и передать причитающиеся им

квартиры.

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.4. Закона о несостоятельности (банкротстве) с даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения в отношении застройщика, в ходе проведения наблюдения и всех последующих процедур, применяемых в деле о банкротстве застройщика, требования о передаче жилых помещений и (или) денежные требования участников строительства, за исключением требований в отношении текущих платежей, могут быть предъявлены к застройщику только в рамках дела о банкротстве застройщика с соблюдением установленного порядка предъявления требований к застройщику.

При указанных обстоятельствах требования к обществу «Модерн Индустрия» с даты вынесения арбитражным судом определения о введении наблюдения, согласно параграфу 7 Закона о банкротстве, могут быть предъявлены лицами, с которыми им были заключены договоры долевого участия в строительстве, в рамках дела о банкротстве, и соответственно, рассмотрены как в виде денежных требований, так и в виде требования о передаче жилых помещений в строгом соответствии с правилами, установленными этим законом.

Таким образом, довод общества «Инвестмент Технолоджис», полагающего о возможности погашения записи об ипотеке только в связи с окончанием строительства многоквартирного жилого дома и представления застройщиком пакета документов, предусмотренных статьей 25 Закона об ипотеке, в той ситуации, когда уже в отношении застройщика возбуждено дело о банкротстве, со ссылкой на наличие специальных оснований для погашения ипотеки, нельзя признать обоснованным.

Судебная коллегия при разрешении спора учитывает также то обстоятельство, что на территории Московской области действует региональное законодательство, также устанавливающее способы защиты прав пострадавших граждан – участников долевого строительства.

В соответствии с Законом Московской области от 01.07.2010 № 84/2010-ОЗ «О защите прав граждан, инвестировавших денежные средства в строительство многоквартирных домов на территории Московской области», определяющим основные направления деятельности исполнительных органов государственной власти Московской области и органов местного самоуправления муниципальных образований Московской области по защите прав и интересов граждан, инвестировавших денежные средства в строительство домов с целью приобретения для дальнейшего проживания и пострадавших от недобросовестных действий застройщиков, администрацией приняты определенные мероприятия для защиты прав пострадавших граждан – участников долевого строительства, заключивших договоры с обществом «Модерн Индустрия».

В целях обеспечения граждан квартирами по заключенным ранее договорам долевого участия, администрацией привлечен новый застройщик с предоставлением ему земельного участка на праве аренды с обременением прав этих граждан. В соответствии с постановлением администрации от 11.02.2013

№ 440 «О проведении аукциона по продаже права на заключение договора аренды земельного участка» (далее – постановление № 440) земельный участок передан открытому акционерному обществу «Холдинговая компания «Главное всерегиональное строительное управление «Центр» (далее – акционерного общества «Холдинговая компания «ГВСУ») в аренду для комплексного освоения в целях многоэтажного жилищного строительства с обременением правами третьих лиц - граждан на создаваемый объект (многоквартирный дом) в объеме 11 789,79 кв. метров, передаваемых им по заключенным договорам долевого участия в строительстве с прежним застройщиком, но без дополнительной оплаты.

В рамках комплексного освоения земельного участка и жилищного строительства, как пояснил представитель нового застройщика – акционерного общества «Холдинговая компания «ГВСУ», заключены другие договоры долевого участия в строительстве, подлежащие государственной регистрации в ЕГРП и на основании которых должна быть внесена запись об обременении права аренды этого земельного участка, обеспечивающая их исполнение.

Председатель инициативной группы обманутых дольщиков Яковлева Л.А. суду пояснила о согласии большинства граждан, заключивших с первым застройщиком договоры долевого участия в строительстве для приобретения квартир с целью личного проживания, с проведенными администрацией мероприятиями, в результате чего им в настоящее время передаются с последующим оформлением в собственность конкретные квартиры.

Общество «Инвестмент Технолоджис», оспаривая постановление № 440 в судебном порядке по мотивам необходимости увеличения объема обременения правами третьих лиц, возражений по основаниям передачи земельного участка в аренду новому застройщику, не приводило.

Доказательств тому, что заявитель по кассационной жалобе в соответствии с положениями статьи 14 Закона о долевом строительстве в связи с неисполнением застройщиком своих обязательств перед ним, обращался ранее за взысканием на предмет залога, то есть имел намерение реализовать свое право залогодержателя на предмет залога до прекращения договора аренды в судебном порядке, у суда не имеется.

Таким образом, оценивая имеющиеся по настоящему делу обстоятельства, в частности о том, что аренда земельного участка была прекращена, в связи с чем перестал существовать предмет ипотеки, Судебная коллегия приходит к выводу о прекращении ипотеки права аренды земельного участка по основанию, предусмотренному подпунктом 3 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса, то есть в связи с прекращением заложенного права.

В силу вышеизложенного и учитывая, что при указанных по настоящему делу обстоятельствах оснований считать о наличии существенных нарушений норм материального или процессуального права не имеется, состоявшиеся по делу судебные акты подлежат оставлению без изменения.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 291.11 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Московской области от 27.09.2013 по делу № А41-23298/13, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 21.01.2014 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 22.04.2014 по тому же делу оставить без изменения, а кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Инвестмент Технолоджис» без удовлетворения.

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 судья

Завьялова Т.В.

судья

Борисова Е.Е.

судья

Попова Г.Г.