

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-КГ15-8853

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 сентября 2015 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации И.Л. Грачева, изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу администрации городского округа Троицка в городе Москве (Москва, г. Троицк) и кассационные жалобы Симоновой Татьяны Тэвелевны (Москва), Агрбы Татьяны Николаевны (Москва), Вартаньян Галины Петровны (Московская обл., г. Ступино), Гавеля Ирины Николаевны (Москва), Кадировой Галины Петровны (Москва), Копалиани Светланы Николаевны (Москва), Кошелева Юрия Юрьевича (Московская обл., пос. Алабушево), Магсумовой Нины Михайловны (Москва), Наумович Валентины Васильевы (Москва), Понкратовой Любви Александровны (Московская обл., г. Балашиха), Пушкаревой Тамары Васильевны (Москва), Сизионовой Любви Васильевны (Москва), Чесноковой Татьяны Владимировны (Москва, г. Троицк), Наместникова Юрия Юрьевича (Тульская обл., г. Ясногорск), Котляр Юлии Валерьевны (Москва), Черепановой Татьяны Ивановны (Московская обл., Воскресенский р-н, с. Михалево), Полякова Александра Васильевича (Московская обл., г. Железнодорожный), Садовского Александра Сергеевича (г. Протвино), Садовского Сергея Анатольевича (г. Протвино) на постановление Арбитражного суда Московского округа от 27.04.2015 по делу № А40-18747/2014,

установил:

Закрытое акционерное общество «Проектно-строительная фирма «Норд» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконным отказа Управления Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление Росреестра) в государственной регистрации права истца собственности на незавершенный строительством объект недвижимости, расположенный по адресу: Московская область, г. Троицк, микрорайон «Е», ул. Текстильщиков, «Е»-39, корп. 2.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена администрация городского округа Троицка в городе Москве (далее – Администрация).

Арбитражный суд города Москвы решением от 18.08.2014, оставленным без изменения постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.12.2014, в удовлетворении заявленного требования отказал.

Арбитражный суд Московского округа постановлением от 27.04.2015 судебные акты отменил и признал незаконным отказ Управления Росреестра в государственной регистрации права собственности Общества на указанный незавершенный строительством объект недвижимости.

В кассационных жалобах, поданных в Верховный Суд Российской Федерации, Администрация и не участвовавшие в деле Симонова Т.Т., Агрба Т.Н., Вартаньян Г.П., Гавеля И.Н., Кадирова Г.П., Копалиани С.Н., Кошелев Ю.Ю., Магсумова Н.М., Наумович В.В., Понкратова Л.А., Пушкарева Т.В., Сизионова Л.В., Чеснокова Т.В., Наместников Ю.Ю., Котляр Ю.В., Черепанова Т.И., Поляков А.В., Садовский А.С., Садовский С.А., ссылаясь на нарушение судом округа норм материального и процессуального права, просят отменить постановление от 27.04.2015 и оставить в силе решение суда первой инстанции от 18.08.2014 и постановление апелляционного суда от 23.12.2014.

Податели жалоб указывают на следующее: на спорный объекты недвижимости (не завершенный строительством многоквартирный жилой дом степенью готовности 39 %) не может быть зарегистрировано право собственности Общества, поскольку его строительство велось за счет денежных средств граждан – дольщиков, денежные требования которых включены в реестр требований кредитов Общества, находящегося с 2005 года в процедуре банкротства; спорный объект, в соответствии с пунктом 3 статьи 7 Закона РСФСР «Об инвестиционной деятельности в РСФСР», статьи 6 Федерального закона от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» и статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации обременен правами инвесторов – физических и юридических лиц, что исключает возможность регистрации права собственности застройщика на весь объект в целом; суд кассационной инстанции, признав незаконным отказ Управления Росреестра в государственной регистрации права собственности Общества на спорный объект, принял решение о правах и обязанностях дольщиков, не привлеченных к участию в деле; поскольку на момент обращения с заявлением о регистрации права собственности уже не действовали ни договор аренды земельного

участка, ни разрешение на строительство, Управление Росреестра правильно отказало в регистрации права.

Согласно пунктам 1 и 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит либо определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, либо о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Определение об отказе в передаче жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации судья выносит в том случае, если изложенные в жалобе 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.

Изучив материалы истребованного дела и доводы жалобы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что оснований для передачи жалоб Администрации и названных граждан на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации не имеется.

Как установлено судами и следует из материалов дела, Администрация и Общество заключили договор инвестирования от 20.06.2001 № 20, по условиям которого Общество приняло на себя обязательства по финансированию, строительству и вводу в эксплуатацию двух многоэтажных жилых домов, расположенных по адресу: Московская обл., г. Троицк, микрорайон «Е», ул. Текстильщиков Е-39 (строительный номер) корп. 1, 2. Ввод в эксплуатацию данного жилого комплекса предусмотрен в первом квартале 2004 года.

Администрация и (арендодатель) и Общество (арендатор) заключили договор от 02.04.2003 № 253 аренды земельного участка площадью 9775 кв.м по указанному адресу для строительства жилых домов на срок до 31.03.2004.

Общество 02.04.2004 получило разрешение на строительство № 4 сроком действия до 01.02.2005 и в период действия договора аренды и разрешения на строительство возвело объект «незавершенный строительством жилой дом степенью готовности 39 %».

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Тамбовской области от 21.09.2005 Общество признано банкротом и в отношении него открыто конкурсное производство.

В целях реализации полномочий, предусмотренных Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон № 127-ФЗ), конкурсный управляющий 18.06.2013 обратился в

Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации права собственности на незавершенный строительством объект недвижимости.

Управление Росреестра уведомлением от 05.07.2013 № 22/060/2013-3 сообщило Обществу о приостановлении государственной регистрации права собственности на спорный объект недвижимости в связи с непредставлением необходимого пакета документов, а сообщением от 15.11.2013 № 22/060/2013-3 отказало Обществу в государственной регистрации права собственности на спорный объект недвижимости в связи с непредставлением разрешения на строительство и документов, подтверждающих права на земельный участок под объектом строительства.

Общество, считая отказ Управления Росреестра незаконным, обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

В соответствии с пунктом 2 статьи 16 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ) к заявлению о государственной регистрации должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения.

Согласно статье 25 Закона № 122-ФЗ право собственности на объект незавершенного строительства регистрируется на основании правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства, и разрешения на строительство, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для строительства создаваемого объекта требуется получение такого разрешения; разрешение на строительство, если в соответствии с законодательством Российской Федерации для строительства создаваемого объекта требуется получение такого разрешения, запрашивается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в органе, выдавшем такое разрешение, при условии, что заявитель не представил такое разрешение по собственной инициативе.

Пунктом 1 статьи 20 Закона № 122-ФЗ предусмотрено, что в государственной регистрации прав может быть отказано в том случае, если документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства, если не представлены документы, необходимые в соответствии с данным Законом для государственной регистрации прав, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя.

Суды первой и апелляционной инстанций, отказывая в удовлетворении заявления Общества, исходили из того, что Общество не представило в Управление Росреестра документов, необходимых в силу статьи 25 Закона № 122-ФЗ для регистрации права собственности на объект незавершенного строительства. Суды посчитали, что представленные в Управление Росреестра договор от 02.04.2003 № 253 аренды земельного участка, заключенный на срок до 31.03.2004, и разрешение на строительство от 02.02.2004 № 4, со сроком действия до 01.02.2005, не могут служить основанием для регистрации права,

поскольку заявитель не представил документов, подтверждающих продление названных договора и разрешения на строительство.

Суд кассационной инстанции признал выводы судов первой и апелляционной инстанции неверными, сделанными с неправильным применением норм материального права и без учета разъяснений, приведенных в пункте 24 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 (в редакции постановления от 25.01.2013 № 13). В пункте 24 названного постановления разъяснено следующее: согласно пункту 4 статьи 25 Закона № 122-ФЗ в случае, если земельный участок, отведенный для создания объекта недвижимого имущества, принадлежит заявителю на ином праве, чем право собственности, право собственности заявителя на объект незавершенного строительства регистрируется на основании, помимо прочего, документов, подтверждающих право пользования данным земельным участком; данное положение не препятствует государственной регистрации права собственности на созданный в период действия договора аренды объект незавершенного строительства, если к моменту подачи заявления о государственной регистрации срок аренды истек; в связи с этим отказ в регистрации права собственности на объект незавершенного строительства только на основании того, что срок аренды земельного участка, на котором был возведен объект незавершенного строительства, истек, противоречит закону.

Поскольку спорный объект незавершенного строительства возведен Обществом в период действия договора аренды земельного участка и выданного в установленном порядке разрешения на строительство, данные документы были представлены на регистрацию, у Управления Росреестра не было оснований для отказа в государственной регистрации права собственности Общества на спорный объект.

Доводы кассационных жалоб Администрации и граждан не опровергают приведенные выводы суда кассационной инстанции, не подтверждают существенных нарушений судом кассационной инстанции норм материального и процессуального права, повлиявших на исход дела.

В соответствии со статьей 42 АПК РФ, лица, не участвовавшие в деле, о правах и об обязанностях которых арбитражный суд принял судебный акт, вправе обжаловать этот судебный акт, а также оспорить его в порядке надзора по правилам, установленным названным Кодексом.

Между тем обжалуемый судебный акт не принят о правах и обязанностях граждан, подавших жалобы, и укавших, что они проинвестировали строительство спорного объекта, заключив с Обществом договоры об уступке им прав требований на получение в собственность квартир в строящемся доме, и что их требования включены в реестр требований кредиторов в деле о банкротстве Общества.

Федеральным законом от 12.07.2011 № 210-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и статьи 17 и 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в части установления особенностей банкротства застройщиков, привлекавших денежные средства участников строительства» введен в действие параграф 7

Закона № 127-ФЗ, регламентирующий порядок банкротства организаций – застройщиков многоквартирных домов, направленный на защиту прав граждан, принимающих участие в строительстве жилья.

Правила, установленные названным параграфом, применяются независимо от того, имеет ли застройщик на праве собственности, аренды, или субаренды земельный участок, а также независимо от того, обладает ли застройщик правом собственности или иным имущественным правом на объект строительства (пункт 2 статьи 201.1 Закона № 127-ФЗ).

Поскольку граждане – податели жалоб включены в реестр требований кредиторов Общества, признанного банкротом застройщиком, государственная регистрация права собственности Общества на не завершенный строительством объект степенью готовности 39 % не может нарушать их законных прав.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.6, 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

определил:

отказать администрации городского округа Троицка в городе Москве, Симоновой Татьяне Тэвелевне, Агрба Татьяне Николаевне, Вартаньян Галине Петровне, Гавеля Ирине Николаевне, Кадировой Галине Петровне, Копалиани Светлане Николаевне, Кошелеву Юрию Юрьевичу, Магсумовой Нине Михайловне, Наумович Валентине Васильевне, Понкратовой Любви Александровне, Пушкаревой Тамаре Васильевне, Сизионовой Любви Васильевне, Чесноковой Татьяне Владимировне, Наместникову Юрию Юрьевичу, Котляр Юлии Валерьевне, Черепановой Татьяне Ивановне, Полякову Александру Васильевичу, Садовскому Александру Сергеевичу, Садовскому Сергею Анатольевичу в передаче кассационных жалоб для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

И.Л. Грачева