ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № ГКПИ07-728

Р Е Ш Е Н И Е

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

г. Москва 13 августа 2007 г.

Верховный Суд Российской Федерации в составе:
судьи Верховного Суда
Российской Федерации Толчеева Н.К.
при секретаре Якиной К.А.
с участием прокурора Засеевой Э.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью Строительная компания «Заполярстрой» о признании недействующим пункта 21 Инструкции об особенностях государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строительством объектов недвижимого имущества, утвержденной приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 9 июня 2005 г. № 82,

установил:

ООО Строительная компания «Заполярстрой» обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением о признании недействующим пункта 21 Инструкции об особенностях государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строительством объектов недвижимого имущества (далее – Инструкция), утвержденной приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 9 июня 2005 г. № 82, фактически оспаривая положения абзацев первого и второго этого пункта.

В абзацах первом и втором пункта 21 Инструкции предусмотрено, что регистрационная запись об ипотеке в силу закона, залогодержателями по которой являются участники долевого строительства, содержащаяся в

подразделе III-2 раздела ЕГРП, открытого на объект незавершенного строительства, в котором было зарегистрировано право собственности застройщика на данный объект, погашается не ранее проведения государственной регистрации прав собственности всех участников долевого строительства на объекты долевого строительства; запись об ипотеке в силу закона земельного участка, на котором осуществлялось строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества, внесенная в графу «Особые отметки регистратора» раздела ЕГРП, открытого на данный участок, также погашается не ранее проведения государственной регистрации прав собственности всех участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

По мнению заявителя, приведенные нормы, на основании которых ему было отказано в государственной регистрации соглашения о расторжении договора аренды земельного участка, в части, определяющей прекращение права залога участников долевого строительства моментом проведения государственной регистрации прав собственности всех участников долевого строительства на объекты долевого строительства, противоречат части 1 статьи 4, части 1 статьи 8, части 1 статьи 12, части 8 статьи 13 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», статьям 309, 352, 408 Гражданского кодекса Российской Федерации, исходя из которых обязательство застройщика считается исполненным с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, с прекращением обеспеченного залогом обязательства залог признается прекращенным.

Представитель ООО Строительная компания «Заполярстрой», извещенного надлежащим образом, в судебное заседание не явился, причины неявки суду не сообщены.

Представители Министерства юстиции Российской Федерации Волынцева А.В. и Мокрова Е.А. в своих возражениях указали на то, что залогом обеспечивается исполнение обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, пункт 21 Инструкции определяет особенности погашения записи об ипотеке в силу закона в отношении земельного участка и всего объекта незавершенного строительства, а не конкретного объекта долевого строительства, переданного участнику долевого строительства, погашение регистрационной записи об ипотеке осуществляется в рамках единого регистрационного процесса, одной из стадий которого является проведение правовой экспертизы представленных для совершения данного регистрационного действия документов, без чего не могут быть защищены права и охраняемые законом интересы участников долевого строительства.

Обсудив доводы заявителя, выслушав объяснения представителей Министерства юстиции Российской Федерации, заключение прокурора

Генеральной прокуратуры Российской Федерации Засеевой Э.С., полагавшей в удовлетворении заявления отказать, Верховный Суд Российской Федерации не находит оснований для удовлетворения заявленного требования.

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (в редакции от 16 октября 2006 г.), согласно части 1 его статьи 1, регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании договора участия в долевом строительстве (далее – участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

В силу части 1 статьи 12.1, части 1 статьи 13 названного Закона исполнение обязательств застройщика должно обеспечиваться по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство; одним из способов обеспечения является залог; 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 на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

Из приведенных взаимосвязанных законоположений следует, что залогом обеспечивается исполнение обязательств застройщика перед всеми участниками долевого строительства, предметом такого залога, возникающего в силу закона, являются права на земельный участок и строящийся (создаваемый) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости в целом, а не отдельные объекты долевого строительства, каковыми признаются жилые или нежилые помещения, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участникам долевого строительства (статья 2 Закона).

Ссылка заявителя на часть 8 статьи 13 Закона необоснованна, поскольку в этой норме речь идет о нераспространении права залога лишь на конкретный объект долевого строительства, а не на весь предмет залога.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства.

По договору участия в долевом строительстве застройщик принимает на

себя обязательства, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме; обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (часть 2 статьи 1, часть 2 статьи 3, часть 1 статьи 4, часть 1 статьи 12 Закона).

Пункт 21 Инструкции не противоречит вышеуказанным положениям закона, поскольку не определяет момент прекращения права залога участников долевого строительства, как ошибочно полагает заявитель, имеет иной предмет правового регулирования. Данная норма касается порядка регистрации ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества, включена в Инструкцию, изданную на основании Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», регулирующего отношения, связанные с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Застройщик принимает на себя обязательства перед всеми участниками долевого строительства, следовательно, его обязательства считаются исполненными, а залог – прекращенным со дня передачи объектов долевого строительства всем участникам долевого строительства. При этом право собственности участников долевого строительства подлежит государственной регистрации, являющейся единственным доказательством существования зарегистрированного права (статья 16 вышеназванного Закона, статья 219 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 2, 4, 25 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»).

Статьей 16 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» установлено, что право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и настоящим Федеральным законом (часть 1); основанием для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства являются документы, подтверждающие факт его постройки (создания), – разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

По своему содержанию оспариваемая норма соответствует указанным требованиям, а также положениям пункта 7 статьи 16, пункта 4 статьи 29 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», статьи 25 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)», согласно которым регистрационные действия начинаются с момента приема документов на государственную регистрацию;

погашение регистрационной записи об ипотеке связывается не с моментом исполнения основного обязательства, а с подачей соответствующего заявления на совершение регистрационного действия.

Исходя из этого, погашение регистрационной записи об ипотеке в силу закона может быть осуществлено регистрирующим органом только после получения передаточных актов или иных документов о передаче объектов долевого строительства, на основании которых при условии положительного заключения правовой экспертизы осуществляется государственная регистрация прав собственности всех участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

Таким образом, пункт 21 Инструкции, определяющий условия совершения регистрационного действия в отношении записи об ипотеке и не затрагивающий вопроса о времени прекращения права залога, основан на нормах федерального закона, регламентирующего порядок совершения регистрационных действий, не противоречит им, прав и законных интересов заявителя не нарушает.

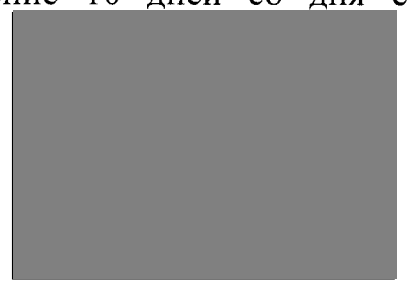
В соответствии с частью 1 статьи 253 ГПК РФ суд, признав, что оспариваемые нормативные положения не противоречат федеральному закону или другому нормативному правовому акту, имеющим большую юридическую силу, принимает решение об отказе в удовлетворении заявления.

Руководствуясь статьями 194 – 199, 253 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Верховный Суд Российской Федерации

решил:

в удовлетворении заявления общества с ограниченной ответственностью Строительная компания «Заполярстрой» отказать.

Решение может быть обжаловано в Кассационную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в течение 10 дней со дня его принятия в окончательной форме.



Судья Верховного Суда
Российской Федерации Н.К. Толчеев