



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 13863/09

Москва

23 марта 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Александрова В.Н., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Пановой И.В., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Инспекции государственного строительного надзора Оренбургской области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Оренбургской области от 08.06.2009 по делу № А47-3050/2009 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 20.08.2009 по тому же делу.

Заслушав и обсудив доклад судьи Александрова В.Н., Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Агро Защита» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Оренбургской области с заявлением о признании незаконным и отмене постановления Инспекции государственного строительного надзора Оренбургской области (далее – инспекция) от 03.04.2009 № 56-24-05/2009-09-5 о привлечении общества к административной ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ), в виде 400 000 рублей штрафа.

Решением Арбитражного суда Оренбургской области от 08.06.2009 требование удовлетворено.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 20.08.2009 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора инспекция просит их отменить, ссылаясь на нарушение норм права, и удовлетворить ее требование.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами, общество привлекало денежные средства граждан для целей строительства многоквартирного жилого дома на основании договоров участия в долевом строительстве, которые не прошли государственной регистрации, за что и было привлечено инспекцией к административной ответственности.

Не согласившись с указанным постановлением инспекции общество обратилось в арбитражный суд.

Удовлетворяя заявленное требование, суд первой инстанции пришел к выводу о том, что общество, являясь застройщиком, вправе было привлекать денежные средства участников долевого строительства многоквартирного дома, поскольку им было получено разрешение на строительство, проектная декларация опубликована, договор аренды земельного участка зарегистрирован, отсутствие же государственной регистрации договоров, заключенных между застройщиком и участниками долевого строительства, не препятствует привлечению обществом денежных средств дольщиков.

Суд кассационной инстанции согласился с данной правовой позицией.

Однако этот вывод судов ошибочен.

Частью 1 статьи 14.28 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за привлечение денежных средств граждан для целей строительства многоквартирных домов лицом, не имеющим на это право в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов.

Согласно части 1 статьи 3 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) застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) предоставления проектной декларации и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома, или договора аренды такого земельного участка.

Частью 2 указанной статьи установлено, что право на привлечение денежных средств граждан для строительства многоквартирного дома с принятием на себя обязательств, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся многоквартирном доме, имеют застройщики на основании договора участия в долевом строительстве.

В соответствии с частью 3 статьи 4 Закона об участии в долевом строительстве договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента регистрации.

Таким образом, обязательным условием для получения застройщиком права на привлечение денежных средств граждан является соблюдение им не только требований, указанных в части 1 статьи 3 Закона об участии в долевом строительстве (получение разрешения на строительство, опубликование проектной декларации, государственная регистрация права на земельный участок), но и требований части 2 статьи 3 и части 3 статьи 4 этого Закона (наличие договора, заключенного в письменной форме и прошедшего государственную регистрацию).

Именно выполнение этих требований и предоставляет застройщику право привлекать денежные средства граждан.

Как следует из материалов дела, денежные средства Кузнецовой Л.И., Крюковой Т.М., Мироновой Е.К. привлечены обществом до регистрации договоров в установленном законом порядке.

Следовательно, право на привлечение денежных средств граждан для целей строительства многоквартирного дома до регистрации договоров в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество у застройщика отсутствовало.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты в соответствии с пунктом 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в

толковании и применении арбитражными судами норм права подлежат отмене.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является обязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Оренбургской области от 08.06.2009 по делу № А47-3050/2009 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 20.08.2009 по тому же делу отменить.

В удовлетворении заявления общества с ограниченной ответственностью «Агро Защита» о признании незаконным и отмене постановления Инспекции государственного строительного надзора Оренбургской области от 03.04.2009 № 56-24-05/2009-09-5 о привлечении общества к административной ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов