



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 11642/11

Москва

24 января 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В.,
Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н.,
Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В.,
Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Управления Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской
области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда
Самарской области от 17.12.2010 по делу № А55-17896/2010,
постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда
от 03.03.2011 и постановления Федерального арбитражного суда
Поволжского округа от 17.05.2011 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

от заявителя – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области – Пузанов В.В.;

от мэрии городского округа Тольятти – Пинегин А.А.;
Холназарова Т.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Маковской А.А., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Мэрией городского округа Тольятти (далее – мэрия, арендодатель) и закрытым акционерным обществом «Фирма «Жилстрой» (далее – общество, арендатор) заключен договор от 01.02.2006 № 1310 (далее – договор аренды), в соответствии с которым арендатору предоставлен земельный участок с кадастровым номером 63:09:0201057:0089, расположенный по адресу: Самарская обл., г. Тольятти, Комсомольский р-н, ул. Механизаторов, мкр. 6 (далее – спорный земельный участок), сроком на 40 месяцев (с учетом соглашения от 30.01.2008) для строительства жилого дома. Договор аренды и соглашение от 30.01.2008 зарегистрированы в установленном законом порядке Управлением Федеральной регистрационной службы по Самарской области (в настоящее время – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области; далее – управление).

Обществом 20.11.2009 получено разрешение на ввод в эксплуатацию жилого дома, построенного на спорном земельном участке. Все объекты долевого строительства переданы обществом участникам долевого строительства, ряд участников зарегистрировал свое право собственности на переданные объекты.

Мэрия и общество 16.12.2009 подписали соглашение о расторжении договора аренды спорного земельного участка и составили акт приема-передачи (возврата) этого участка, после чего стороны обратились в

управление с заявлением о регистрации соглашения о расторжении договора аренды и погашении регистрационной записи об аренде.

Сообщением от 18.05.2010 № 09/154/2009-500 (далее – сообщение управления) обществу было отказано в государственной регистрации названного соглашения на основании абзаца 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 государственной регистрации прав).

При этом управление указало, что на момент обращения с заявлением о государственной регистрации соглашения о расторжении договора аренды в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним внесены не все записи о государственной регистрации прав собственности на квартиры и нежилые помещения в жилом доме, в связи с чем право аренды спорного земельного участка остается обремененным ипотекой в пользу участников долевого строительства, которые согласие на заключение соглашения о расторжении договора аренды не представляли.

Управление также сослалось на пункт 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 09.06.2005 № 82, которым установлено, что запись об ипотеке в силу закона земельного участка, на котором осуществлялось строительство многоквартирного дома, погашается не ранее проведения государственной регистрации прав собственности всех участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

Не согласившись с данным отказом, общество обратилось в Арбитражный суд Самарской области с требованием о признании сообщения управления незаконным и обязанности управления провести

государственную регистрацию названного соглашения (с учетом изменения предмета требований).

Решением Арбитражного суда Самарской области от 17.12.2010 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменений.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 17.05.2011 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора управление просит отменить их, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и принять новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленных требований.

В отзыве на заявление общество просит указанные судебные акты оставить в силе как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Удовлетворяя заявленные требования, суды исходили из того, что материалами дела подтверждается исполнение обществом (застройщиком) своих обязательств по передаче объектов долевого строительства перед всеми участниками долевого строительства. Следовательно, обязательства общества исполнены, а залог прекращен со дня передачи объектов долевого строительства всем участникам долевого строительства.

Руководствуясь статьей 352 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьями 2, 17, 18 Закона о государственной регистрации прав, статьями 12.1, 13 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), суды пришли к выводу об отсутствии законных оснований для отказа в государственной регистрации соглашения о расторжении договора аренды спорного земельного участка.

Вывод судов о прекращении ипотеки права аренды спорного земельного участка с момента передачи всех объектов долевого строительства в многоквартирном доме, построенном на этом земельном участке, что подтверждается материалами дела, не противоречит положениям статьи 13 Закона об участии в долевом строительстве в той редакции, которая действовала на момент отказа в государственной регистрации.

Смысл положений указанной статьи был впоследствии уточнен Федеральным законом от 17.06.2010 № 119-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», дополнившим эту статью пунктом 8.1, прямо предусматривающим, что залог земельного участка, находящегося у застройщика в собственности, либо залог права аренды или права субаренды земельного участка прекращается с момента передачи в установленном порядке всех объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.

Между тем судами не учтено следующее.

Статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) предусмотрено, что собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, к которому относится и земельный участок, на котором расположен данный дом, с

элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

При этом пункт 2 статьи 23 Закона о государственной регистрации прав содержит правило о проведении одновременной государственной регистрации права на помещение в многоквартирном доме и неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Исходя из названных положений Жилищного кодекса, Закона о государственной регистрации прав, статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», а также разъяснений, содержащихся в пунктах 66, 67 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, сформированный и поставленный на кадастровый учет, находится у собственников помещений на праве общей долевой собственности с момента государственной регистрации права участниками долевого строительства на объект долевого строительства.

В силу названных норм с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность иных лиц, а мэрия утрачивает право на распоряжение им.

В материалах дела имеются доказательства регистрации права собственности различных лиц на объекты долевого строительства, в силу чего на спорный земельный участок возникла общая долевая собственность. При таких обстоятельствах заключение соглашения о расторжении договора аренды мэрией и обществом, а также передача

обществом мэрии спорного земельного участка по акту приема-передачи невозможны, недопустимо и распоряжение этим участком названными лицами.

Кроме того, принимая во внимание положения статей 36 и 37 Жилищного кодекса, с момента возникновения у собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом доме общей долевой собственности на земельный участок под таким домом, договор аренды этого участка, заключенный застройщиком и мэрией, должен считаться прекратившимся на основании статьи 413 Гражданского кодекса, поскольку возникновение права собственности на помещения влечет не только возникновение права общей долевой собственности на земельный участок, но и переход к собственникам помещений права аренды земельного участка. В силу этого любое из лиц, подписавших договор аренды, или любой из собственников участка вправе обратиться к управлению с заявлением о государственной регистрации прекращения договора аренды.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

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 Самарской области от 17.12.2010 по делу № А55-17896/2010, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 17.05.2011 отменить.

В удовлетворении заявления закрытого акционерного общества «Фирма «Жилстрой» отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов