



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 17395/11

Москва

22 мая 2012 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Бациева В.В., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Ульяновского областного Союза потребительских обществ о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Ульяновской области от 24.06.2011 по делу № А72-2981/2011, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 22.11.2011 по тому же делу.

Путем использования видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Ульяновской области (судья Рогожин С.П.) в заседании приняли участие:

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

представитель заявителя – Ульяновского областного Союза потребительских обществ – Егорочкин А.Л.;

представитель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области – Елисеева Л.В.;

гражданин Инешин К.А. (третье лицо).

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

Ульяновский областной Союз потребительских обществ (далее – союз) являлся собственником здания общежития, расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Розы Люксембург, д. 42, и земельного участка под ним площадью 2639,7 кв. метра, что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права.

Мэрия города Ульяновска 01.12.2010 выдала союзу разрешение на строительство № RU73304000-377, предусматривающее реконструкцию здания общежития под многоквартирный жилой дом.

Союзом (застройщиком) и гражданином Инешиным К.А. (участником долевого строительства) 12.01.2011 заключен договор долевого участия в строительстве (создании) многоквартирного дома № 1, по условиям которого застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением третьих лиц построить (создать) многоквартирный дом путем реконструкции 5-этажного здания общежития со встроенно-пристроенными помещениями и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать согласованный сторонами объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства.

Союз и Инешин К.А. 22.02.2011 обратились в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Ульяновской области (далее – управление) с заявлением о государственной регистрации договора долевого участия в строительстве (создании) многоквартирного дома от 12.01.2011 № 1 (далее – спорный договор) в соответствии с положениями 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, Закон).

Уведомлением от 18.03.2011 № 01/138/2011-051 государственная регистрация была приостановлена.

Управление в сообщении от 19.04.2011 № 01/138/2011-051 отказало в государственной регистрации спорного договора, сославшись на то, что застройщик не вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для реконструкции здания общежития под многоквартирный жилой дом.

Не согласившись с данным отказом, союз обратился в Арбитражный суд Ульяновской области с требованием о признании этого решения управления незаконным.

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 24.06.2011 в удовлетворении заявленного требования отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 22.11.2011 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

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

В отзыве на заявление управление просит оспариваемые судебные акты оставить в силе как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суды поддержали позицию управления, сославшись на то, что Закон об участии в долевом строительстве подразумевает строительство (создание) нового многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Проанализировав положения Градостроительного кодекса Российской Федерации, суды указали на то, что реконструкция представляет собой изменение параметров объектов капитального строительства, их частей и качества инженерно-технического обеспечения, а не создание нового объекта.

Установив, что союз должен был провести реконструкцию в отношении существующего объекта недвижимости, на который уже зарегистрировано право собственности, создание в результате реконструкции нового объекта недвижимости материалами дела не подтверждается, разрешение на реконструкцию выдано на имеющийся объект недвижимости, суды пришли к выводу, что к правоотношениям между застройщиком и участником долевого строительства положения Закона об участии в долевом строительстве неприменимы.

Между тем при толковании и применении норм Закона об участии в долевом строительстве суды не учли следующее.

Градостроительный кодекс Российской Федерации различает понятия «строительство» и «реконструкция» объектов капитального строительства. Вместе с тем действующее законодательство не исключает

создание многоквартирного дома как путем строительства нового здания, так и путем проведения реконструкции уже существующего объекта.

Закон об участии в долевом строительстве не содержит ни прямого указания на применение его положений в случае создания многоквартирного дома или иного объекта недвижимости путем реконструкции уже существующего объекта недвижимости, ни прямого запрета на их применение в названном случае.

При этом положения Закона об участии в долевом строительстве, регулируя отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, направлены на установление гарантий защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства. Законом предусмотрены специальные повышенные требования к застройщикам, а также к содержанию и оформлению договора участия в долевом строительстве, в частности установлено требование о его государственной регистрации.

Имея своей целью обеспечить защиту прав и законных интересов участников долевого строительства, Закон определяет специальные требования, касающиеся привлечения денежных средств граждан для строительства, и устанавливает запрет на их привлечение в нарушение закрепленных требований. Так, в соответствии с пунктом 2 статьи 1 Закона об участии в долевом строительстве привлечение денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирных домах, которые на момент привлечения этих денежных средств не введены в эксплуатацию в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, допускается только одним из трех указанных способов:

на основании договора участия в долевом строительстве;

путем выпуска эмитентом, имеющим в собственности или на праве аренды, праве субаренды земельный участок и получившим в

установленном порядке разрешение на строительство на этом земельном участке многоквартирного дома, облигаций особого вида – жилищных сертификатов, закрепляющих право их владельцев на получение от эмитента жилых помещений в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах;

жилищно-строительными и жилищными накопительными кооперативами в соответствии с федеральными законами, регулирующими деятельность таких кооперативов.

Как следует из материалов дела и не оспаривается сторонами, союз являлся собственником подлежащего реконструкции объекта недвижимости в виде общежития, право собственности на него было зарегистрировано в установленном порядке, а сам объект, хотя и подлежал реконструкции, являлся объектом, строительство которого было завершено и который был введен в эксплуатацию.

Вместе с тем результатом предстоящей реконструкции данного объекта должно было стать создание многоквартирного дома с жилыми помещениями, не существовавшими в объекте недвижимости до его реконструкции; созданный в результате реконструкции многоквартирный дом подлежал вводу в эксплуатацию.

При таких обстоятельствах привлечение союзом денежных средств граждан, связанное с возникающим у граждан правом собственности на жилые помещения в многоквартирном доме, создаваемом в результате реконструкции ранее существовавшего объекта недвижимости и еще не введенном в эксплуатацию в этом качестве, могло осуществляться только способами, перечисленными в пункте 2 статьи 1 Закона об участии в долевом строительстве, в том числе на основании договоров участия в долевом строительстве.

Из оспариваемых судебных актов не следует, что судами было установлено, что союз как застройщик не отвечает требованиям Закона об участии в долевом строительстве. Спорный договор по своему

содержанию отвечает требованиям Закона об участии в долевом строительстве, содержит все существенные условия, определенные этим Законом. Следовательно, оснований для отказа в его государственной регистрации у управления не имелось.

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.

Союзом представлено разрешение на ввод реконструированного объекта в эксплуатацию от 30.12.2011. Принимая во внимание, что стороны спорного договора обращались в управление с заявлением о его регистрации до ввода объекта в эксплуатацию в установленном законом порядке, в целях устранения допущенного нарушения прав и законных интересов союза и участника долевого строительства, учитывая требования части 4 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд обязывает управление зарегистрировать указанный договор.

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 Ульяновской области от 24.06.2011 по делу № А72-2981/2011, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 22.11.2011 отменить.

Признать незаконным решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области об отказе в государственной регистрации договора долевого участия в строительстве (создании) многоквартирного дома от 12.01.2011 № 1, изложенное в сообщении от 19.04.2011 № 01/138/2011-051, как не соответствующее Федеральному закону 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».

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области зарегистрировать договор долевого участия в строительстве (создании) многоквартирного дома от 12.01.2011 № 1.

Председательствующий

А.А. Иванов