

ОДИННАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 6 августа 2008 г. по делу N А55-18577/2007

Резолютивная часть постановления объявлена 5 августа 2008 г.

Постановление в полном объеме изготовлено 6 августа 2008 г.

Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Терентьева Е.А.,

судей Балашевой В.Т., Шадринной О.Е.,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Юдаевой А.А., с участием:

от истца - не явились, извещены,

от ответчика - представитель Кононенко С.О. по доверенности от 09.01.2008 г.,

от третьих лиц: ЗАО "Россия" - представитель Сенилова Л.Э. по доверенности от 11.09.2007 г.,

от Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области - не явились, извещены,

рассмотрев в открытом судебном заседании 5 августа 2008 г. в зале N 3 апелляционную жалобу на решение Арбитражного суда Самарской области от 2 июня 2008 года по делу N А55-18577/2007 (судья Веремей Л.Н.)

по иску индивидуального предпринимателя Шиянова Валерия Ивановича, Самарская область, г. Тольятти

к обществу с ограниченной ответственностью "Единение", Самарская область, г. Тольятти,

третьи лица:

закрытое акционерное общество "Россия", Самарская область, Ставропольский район, с. Тимофеевка,

Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области, г. Самара

о признании права собственности,

установил:

ИП Шиянов В.И. обратился в Арбитражный суд Самарской области с иском к ООО "Единение" о признании права собственности в отношении жилого помещения - однокомнатной квартиры N 12 общей площадью 38,8 кв. м, расположенной по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Калмыцкая, д. 48.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДреВГрад смотревших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

Правовым обоснованием исковых требований истец указал положения статьи 16 Федерального закона Российской Федерации "Об участии в долевом **строительстве** многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ, статью 6 Федерального закона "Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений" от 25.02.1999 г. N 39-ФЗ.

Заявлением истец уточнил иски в соответствии с частью 1 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации и просил признать за истцом право на долю в *доме* в виде однокомнатной квартиры N 12 общей площадью 38,8 кв. м, расположенной по адресу: г. Тольятти, ул. Калмыцкая, д. 48.

Ответчик - ООО "Единение" - с исковыми требованиями согласен.

Определением Арбитражного суда Самарской области от 24 марта 2008 года в соответствии с положениями статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено ЗАО "Россия".

ЗАО "Россия" с исковыми требованиями истца не согласно, свои возражения основывало на отсутствие зарегистрированного договора об участии в долевом *строительстве*, а также праве собственности ЗАО "Россия" на земельный участок, на котором возведен дом. Кроме того, третье лицо указало, что разрешение на ввод в эксплуатацию дома было получено ответчиком в период отсутствия у него правоустанавливающих документов на земельный участок. Поскольку спорная квартира построена не истцом, а ответчиком, ссылка истца на положения части 1 статьи 218 Гражданского кодекса Российской Федерации несостоятельна.

Определением Арбитражного суда Самарской области от 4 мая 2008 года в соответствии с положениями статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление ФРС по Самарской области.

Управление ФРС по Самарской области в отзыве на иск заявило о своем несогласии с исковыми требованиями истца, свои возражения обосновывает тем, что дом, в котором располагается спорная квартира, обладает признаками самовольной постройки. В соответствии с положениями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации истец не может получить право собственности на указанную квартиру, поскольку правом собственности в отношении земельного участка он не обладает.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 2 июня 2008 года иски истца удовлетворены. За индивидуальным предпринимателем Шияновым В.И. признано право на долю в виде однокомнатной квартиры N 12 общей площадью 38,8 кв. м, расположенной по адресу: Самарская область, г. Тольятти, ул. Калмыцкая, д. 48.

ЗАО "Россия", не соглашаясь с принятым Арбитражным судом Самарской области судебным решением, обратилось в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит обжалуемое решение суда отменить и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении искового требования.

В обоснование своей апелляционной жалобы третье лицо приводит следующие доводы.

Суд не применил к рассматриваемому спору положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, поскольку дом, в котором признано право собственности на долю за истцом,

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотривших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

является самовольной постройкой, поскольку возведен на земельном участке, который не был предоставлен застройщику в установленном порядке, договор об участии истца в долевом строительстве многоквартирного дома считается заключенным с момента государственной регистрации, однако договор, заключенный истцом зарегистрирован не был, суд не вправе был признавать право собственности на объект долевого строительства, поскольку это не предусмотрено законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов". Согласно положениям статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственнику помещения в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности право на земельный участок, на котором расположен жилой дом. Однако указанный участок принадлежит на праве собственности ЗАО "Россия", а поэтому решение суда первой инстанции ущемляет законные права третьего лица.

В отзыве на апелляционную жалобу ООО "Единение" просит жалобу оставить без удовлетворения, а обжалованный судебный акт - без изменения, ссылаясь на несостоятельность доводов третьего лица, отсутствие у третьего лица какого-либо интереса в настоящем деле, поскольку спорный земельный участок третьим лицом продан и каких-либо прав на него ЗАО "Россия" не имеет.

Законность и обоснованность судебного решения, принятого по делу Арбитражным судом Самарской области, проверена Одиннадцатым арбитражным апелляционным судом в соответствии с требованиями статей 258, 266 и 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

В судебном заседании 1 августа 2008 года в соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации объявлялся перерыв до 12 часов 35 минут 5 августа 2008 года. Сведения о месте и времени продолжения судебного заседания были размещены на официальном сайте Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда в сети Интернет по адресу: www.11aas.arbitr.ru и на доске объявлений в здании суда.

В судебном заседании представители заявителя апелляционной жалобы ЗАО "Россия" на ее удовлетворении настаивают, указывают на прецедентный характер постановленного судебного акта и просят в удовлетворении иска Шиянову В.И. отказать.

Представитель ответчика ООО "Единение" в судебном заседании против удовлетворения апелляционной жалобы настаивает, указывает, что в настоящее время ООО "Единение" выкупило спорный земельный участок к ЗАО "Россия" и оформило на него право собственности. В связи с этим основания, на которых третье лицо обосновывало свое несогласие с постановленным по делу судебным актом, отпали.

Согласно акту N 93 от 27.08.2003 г. Департаментом по строительству, архитектуре и землепользованию ГУ архитектуры и градостроительства мэрии города Тольятти произведен выбор земельного участка под строительство жилого комплекса с объектами социально-бытового и культурного назначения, при этом выбран земельный участок площадью 122.956 кв. м по адресу: мкр 3 "Северный" Центрального района.

Распоряжением мэра г. Тольятти от 22.01.2004 г. N 104-1/р утвержден акт о выборе земельного участка от 27.08.2003 г. с проектом границ.

Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 26.10.2006 г. по делу N А55-780/2006 отставлено без удовлетворения заявление заместителя прокурора Самарской области о признании недействительными распоряжений мэра г. Тольятти N 104-1/р от 22.01.2004 г. и N 1799-1/р от 28.06.2005 г.

Постановлением мэра г. Тольятти от 14.11.2006 г. N 10379-1/п ООО "Единение" предоставлен земельный участок в аренду для строительства жилого комплекса по адресу: мкр 3 "Северный"

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотретьших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна.](#)

и
Центрального района общей площадью 122956 кв. м Участок предоставлен для **проектирования** строительства сроком на 132 месяца. Во исполнение постановления ООО "Единение" и Управление земельных ресурсов мэрии г. Тольятти заключили 28.11.2006 г. договор аренды земельного участка сроком на 132 месяца (договор зарегистрирован в Управлении ФРС по Самарской области установленным порядком).

Постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 21.08.2007 г. по делу N А55-20023/2006 постановление мэра г. Тольятти от 14.11.2006 г. N 10379-1/п признано недействительным.

Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Самарской области от 09.10.2007 г. и постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.01.2008 г. по делу N А55-20038/2007 договор аренды от 28.11.2006 г. признан недействительным (ничтожным).

Постановлением мэра г. Тольятти от 27.12.2006 г. N 11991-1/п ООО "Единение" выдано разрешение на строительство 1 очереди жилого комплекса с нормативным сроком строительства 18 месяцев.

Согласно договору "Об участии в долевом строительстве N 30/12" от 12.01.2007 г., зарегистрированному в ГУ ФРС по Самарской области 08.02.2007 г., ООО "Единение" приняло на себя обязательство своими силами с привлечением денежных средств ИП Шиянова В.И. построить объект недвижимости - многоквартирный жилой дом (строительный номер поз. 30), микрорайон 3 "Северный" Центрального района города Самары. После получения разрешения на ввод в эксплуатацию ООО "Единение" обязалось передать Шиянову по акту приема-передачи указанного помещения при условии выполнения истцом всех своих обязательств по договору.

Согласно акту приемки законченного строительством объекта от 21.07.2007 г. объект признан законченным строительством.

Постановлением мэра города Тольятти от 18.09.2007 г. N 2799-1/п ООО "Единение" выдано разрешение на ввод 1 очереди жилого комплекса в эксплуатацию.

20 сентября 2007 года ООО "Единение" получило разрешение на ввод в эксплуатацию первой очереди жилого комплекса с объектами социально-бытового и культурного назначения.

25 сентября 2007 года Шиянов и ООО "Единение" подписали акт приема-передачи спорной квартиры. При этом в акте отмечается исполнение истцом обязательств о оплате построенной квартиры в полном размере.

Согласно техническому паспорту на квартиру N 12 в доме N 48 по ул. Калмыцкой Центрального района г. Тольятти квартира находится на 10 этаже дома 2007 года постройки имеет площадь 37,6 кв. м.

Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 19.02.2008 г. подтверждается обременение земельного участка площадью 122.956 кв. м по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, 3 мкр "Северный" договором аренды в пользу ООО "Единение", ипотекой в пользу участников долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, уступкой требований в пользу Шиянова В.И., договорами долевого участия в строительстве между ООО "Единение" и Шияновым В.И.

Согласно свидетельству о государственной регистрации права от 11.03.2008 г. ЗАО "Россия" обладает правом собственности в отношении земельного участка площадью 122.956 кв. м по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, мкр 3 "Северный", существующие обременения:

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

договор аренды, аренда, договор участия в долевом строительстве, ипотека в силу закона, договора участия в долевом строительстве, договора об уступке требований.

Выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 3.04.2008 г. подтверждается право собственности ЗАО "Россия" в отношении земельного участка площадью 122956 кв. м, расположенного по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, в мкр 3 "Северный" (кадастровый номер 63:09:0301166:0011. При этом, в указанной выписке записей об обременении прав собственника какими-либо обстоятельствами, в том числе и договорами участия в долевом строительстве не имеется.

На основании указанного обстоятельства заявитель апелляционной жалобы настаивает, что договор участия в долевом строительстве, заключенный между истцом и ответчиком не зарегистрирован в установленном порядке, а поэтому является незаключенным.

Управлением ФРС по Самарской области истцу отказано в регистрации права собственности на спорную квартиру, поскольку сам многоквартирный жилой дом в силу статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации является самовольной постройкой, а поэтому расположенные в доме квартиры не могут быть предметами гражданско-правовых сделок.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона Российской Федерации от 30.12.2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и настоящим Федеральным законом. 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. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения. Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, построенный (созданный) за счет денежных средств такого участника долевого строительства в соответствии с договором, после подписания застройщиком и участником долевого строительства или его наследниками передаточного акта либо иного документа о передаче объекта долевого строительства. У участника долевой собственности при возникновении права собственности на объект долевого строительства одновременно возникает доля в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме, которая не может быть отчуждена или передана отдельно от права собственности на объект долевого строительства. Государственная регистрация возникновения права собственности на объект долевого строительства одновременно является государственной регистрацией неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество.

Из материалов дела усматривается, что истцом обязательства по договору о долевом участии в строительстве выполнены в полном объеме, ответчиком указанные обязательства также выполнены,

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотрвших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

дом возведен.

Оснований для признания дома самовольной постройкой в соответствии с требованиями статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации не имеется, поскольку, строительство дома производилось при наличии соответствующего разрешения и на земельном участке, специально предоставленном для указанной цели. Впоследствии, акт, в соответствии с которым застройщику был предоставлен под строительство дома земельный участок, был признан недействительным, однако указанное обстоятельство не может повлечь за собой признание строительства дома самовольным, на не отведенном для этих целей земельном участке.

Суд первой инстанции, давая оценку аналогичному доводу третьего лица, правильно принял во внимание не только формально существующие обстоятельства, но и намерения ЗАО "Россия" и ООО "Единение" упорядочить указанные отношения путем продажи земельного участка ответчику.

Доводы третьего лица об отсутствии у истца регистрации договора о долевом участии в строительстве многоквартирного жилого дома противоречат материалам дела указанная регистрация договора на момент его исполнения сторонами в договоре имелаась.

При оценке доводов апелляционной жалобы третьего лица, Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд также принимает во внимание и то, что в соответствии с договором купли-продажи земельных участков от 4.07.2008 г. ООО "Единение" приобрело у ЗАО "Россия" три земельных участка, в т.ч. и тот, на котором размещен спорный объект недвижимости, указанный договор сторонами исполнен, право собственности ООО "Единение" на земельный участок, расположенный по адресу: Самарская область, г. Тольятти, Центральный район, в мкр "Северный", участок N 5 площадью 6415 кв. м подтверждено свидетельством о государственной регистрации права от 18.07.2008 г. серия 63-АВ N 634865. В связи с этим утверждения третьего лица о том, что оспариваемое им решение суда первой инстанции каким-либо образом нарушает его законные права и интересы является несостоятельным.

Остальные доводы ЗАО "Россия", приведенные в апелляционной жалобе, на законность и обоснованность принятого по делу судебного акта не влияют.

В соответствии с положениями статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по уплате госпошлины в связи с подачей апелляционной жалобы подлежат отнесению на заявителя жалобы.

Руководствуясь статьями 101, 110, 268 - 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

постановил:

решение Арбитражного суда Самарской области от 2 июня 2008 года по делу N А55-18577/2007 оставить без изменения, а апелляционную жалобу закрытого акционерного общества "Россия" оставить без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в двухмесячный срок в Федеральный арбитражный суд Поволжского округа.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДревГрад смотревших на сайте [проектирование домов из оцилиндрованного бревна](#).

Председательствующий

Е.А.ТЕРЕНТЬЕВ

Судьи

В.Т.БАЛАШЕВА

О.Е.ШАДРИНА