

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 23 августа 2010 г. N ВАС-8683/10
ОБ ОТКАЗЕ В ПЕРЕДАЧЕ ДЕЛА В ПРЕЗИДИУМ ВЫСШЕГО
АРБИТРАЖНОГО СУДА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе председательствующего судьи Маковской А.А., судей Моисеевой Е.М.и Борисовой Е.Е. рассмотрела в судебном заседании заявление общества с ограниченной ответственностью "Домострой" (г. Магнитогорск; далее - общество) о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Челябинской области от 21.10.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 02.03.2010 по делу Арбитражного суда Челябинской области N А76-15400/2009-57-270 по заявлению общества с ограниченной ответственностью "Домострой" к Управлению Федеральной регистрационной службы по Челябинской области (далее - управление) признании незаконными действий по регистрации обременения в виде ипотеки в силу закона на нежилое помещение N 1 в доме 172 по ул. Советской в г. Магнитогорске.

Суд

установил:

решением Арбитражного суда Челябинской области от 21.10.2009 в удовлетворении требования отказано.

В апелляционном порядке дело не пересматривалось.

Постановлением Федерального арбитражного суда Уральского округа от 02.03.2010 решение от 21.10.2009 оставлено без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, общество просит оспариваемые судебные акты отменить, ссылаясь на нарушение норм материального и процессуального права, единообразия в толковании и применении норм права.

Заявитель указывает на то, что содержащиеся в оспариваемых судебных актов выводы судов не соответствуют фактическим обстоятельствам дела и имеющимся в деле доказательствам.

Общество ссылается, на что суд применил не подлежащие применению нормы статьи 13 Федерального закона от 30.12.2004 N 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**), статьи 25.1 Федерального закона 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", а также 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 Минюста РФ от 09.06.2005 N 82.

При этом суд не применил статьи 4, 12 Закона об участии в долевом строительстве.

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

Заявитель ссылается на то, что им переданы объекты долевого участия в строительстве, передаточные акты с дольщиками подписаны, и надлежащее исполнение данной обязанности закон не связывает с фактом регистрации участником долевого строительства права собственности на объект долевого строительства.

В соответствии с частью 4 статьи 299 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации дело может быть передано в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора оспариваемого судебного акта при наличии оснований, установленных статьей 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Основаниями для изменения или отмены в порядке надзора судебных актов, вступивших в законную силу, в соответствии с частью 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации являются: нарушение оспариваемым судебным актом единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права; нарушение прав и свобод человека и гражданина согласно общепризнанным принципам и нормам международного права, международным договорам Российской Федерации; нарушение прав и законных интересов неопределенного круга лиц или иных публичных интересов.

Коллегия судей Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, рассмотрев доводы, содержащиеся в заявлении, изучив судебные акты, принятые по делу, и материалы дела N А76-15400/2009-57-270 Арбитражного суда Челябинской области не находит названных оснований.

Отказывая в удовлетворении заявленного требования, суды руководствуясь статьями 198, 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пришли к выводу о том, что управлением доказана законность регистрации ипотеки нежилого помещения общества.

При этом регистрирующий орган и суды обоснованно руководствовались действующей на соответствующий момент времени редакцией части 3 статьи 13 Закона об участии в долевом строительстве.

Согласно указанное норме при государственной регистрации права собственности застройщика на жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, указанные помещения считаются находящимися в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такие помещения, если иное не предусмотрено данным законом.

Поскольку, судами установлено, что обществом не было представлено доказательств того, что у него полностью отсутствовали какие-либо обязательства перед дольщиками, исполнение которых согласно Закону об участии в долевом строительстве обеспечивалось залогом соответствующих помещений, регистрация обременения соответствовала закону.

Федеральным законом от 17.06.2010 N 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" (вступил в силу 21.06.2010) были внесены изменения в часть 3 статьи 13 Закона об участии в долевом строительстве и указанная норма изложена в следующей редакции: "С даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального закона, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства.

Не официальная версия документа (однако достоверная) бесплатно предоставляется клиентам компании ДреВГрад смотрвших на сайте [проектирование каркасных домов](#).

При этом жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения".

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 299, 301, 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Суд

определил:

в передаче дела N А76-15400/2009-57-270 Арбитражного суда Челябинской области в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации для пересмотра в порядке надзора решения Арбитражного суда Челябинской области от 21.10.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 02.03.2010 отказать.

Председательствующий судья

А.А.МАКОВСКАЯ

Судья

Е.М.МОИСЕЕВА

Судья

Е.Е.БОРИСОВА