



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 13905/10

Москва

25 января 2011 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., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В. –

рассмотрел заявление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 30.11.2009 по делу № А56-37256/2009, постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.04.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 01.07.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители заявителя – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу – Алексеев С.В., Киселева А.О.

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

Закрытое акционерное общество «Акционерный коммерческий банк «Сибирьгазбанк» (далее – банк) и Ахмадшина Марина Вадимовна (заемщик) заключили кредитный договор от 15.08.2008 № 8/38-ЧИ (далее – кредитный договор) о предоставлении кредита в сумме 5 990 000 рублей для оплаты заемщиком строительства однокомнатной квартиры по строительному адресу: Санкт-Петербург, ул. Корпусная, д. 9, лит. А.

Предоставленные денежные средства были использованы заемщиком на оплату по договору от 04.12.2008 от № 262/К9 участия в долевом строительстве жилого комплекса (далее – договор участия в долевом строительстве), согласно которому общество с ограниченной ответственностью «НеваСтройИнвест» (застройщик) обязуется, в частности, передать дольщику жилое помещение, расположенное в жилом комплексе по названному адресу.

Договор участия в долевом строительстве зарегистрирован 24.12.2008.

Согласно пункту 2.1 кредитного договора исполнение обязательств заемщика по возврату кредита обеспечивается залогом ряда объектов, в том числе залогом права требования по договору участия в долевом строительстве указанной однокомнатной квартиры и ее ипотекой в силу закона (пункт 2.1.3).

Банк обратился к Управлению Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (в настоящее время – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу; далее – управление) с

письмом, в котором указал, что при проведении государственной регистрации договора долевого участия в строительстве управление не зарегистрировало одновременно (без предоставления отдельного заявления и уплаты государственной пошлины) залог (ипотеку) прав требования участника долевого строительства в пользу банка, который возник, по мнению банка, в силу закона, и просил осуществить государственную регистрацию залога (ипотеки) в силу закона имущественных прав по названному договору.

Письмом от 28.04.2009 управление отказало банку в регистрации ипотеки в силу закона.

Полагая, что управление незаконно уклоняется от государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона, банк обратился в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с заявлением о признании незаконным бездействия управления, выразившегося в уклонении от государственной регистрации залога (ипотеки) в силу закона имущественных прав по договору участия в долевом строительстве жилого комплекса и об обязанности управления зарегистрировать залог (ипотеку) имущественных прав по данному договору.

К участию в деле в качестве третьего лица привлечена Ахмадщина М.В.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 30.11.2009 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.04.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 01.07.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил в силе.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора управление просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и отказать в удовлетворении требований банка.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующего в деле лица, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

Согласно пункту 3 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации залог возникает в силу договора. Залог возникает также на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в залоге.

Статьей 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) также предусмотрена возможность возникновения ипотеки в силу закона.

Пунктом 1 статьи 77 Закона об ипотеке установлено, что в случае, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, жилой дом или квартира, приобретенные или построенные полностью либо частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру.

Залогодержателем по данному залогу является банк или иная кредитная организация либо юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

Абзацем вторым пункта 5 статьи 5 Закона об ипотеке, определяющей имущество, которое может быть предметом ипотеки, установлена возможность передать в ипотеку права требования участника долевого строительства, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям 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). При этом согласно указанной норме к залогоу таких прав применяются правила об ипотеке недвижимого имущества.

Поскольку из приведенной нормы, а также иных положений Закона об ипотеке не следует, что правила о возникновении ипотеки в силу закона не применяются к ипотеке прав требования участника долевого строительства, вытекающих из соответствующего договора, действие всех положений Закона об ипотеке, в том числе и положений статьи 77, распространяется на залог прав требования участника долевого строительства.

В настоящем случае, поскольку стороны не договорились об ином, права требования участника долевого строительства, вытекающие из заключенного в соответствии с положениями Закона об участии в долевом строительстве договора участия в долевом строительстве, по которому застройщик обязуется передать квартиру и по которому платежи осуществляются участником долевого строительства с использованием кредитных средств либо средств целевого займа, предоставленного на осуществление оплаты по договору участия в долевом строительстве, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации такого договора участия в долевом строительстве.

Следовательно, установив, что кредит был предоставлен банком заемщику для приобретения жилого помещения на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного между заемщиком-

дольщиком и застройщиком, суды обоснованно указали на то, что в данном случае возникла ипотека в силу закона с момента государственной регистрации такого договора участия в долевом строительстве в соответствии с положениями пункта 5 статьи 5, пункта 2 статьи 11 и статьи 77 Закона об ипотеке, которая подлежит государственной регистрации управлением без представления отдельного заявления и без уплаты государственной пошлины в момент регистрации названного договора.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты являются законными и обоснованными и отмене не подлежат.

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

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

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 30.11.2009 по делу № А56-37256/2009, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 12.04.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 01.07.2010 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов