

УЧРЕДИТЕЛЬ:

Некоммерческое партнерство
по изданию журнала «Южно-Уральский юридический вестник»

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ:

МЯКУШ В. В. (председатель), председатель Законодательного собрания Челябинской области;
БРАГИН А. И., председатель Комитета по законодательству Законодательного Собрания Челябинской области;

КРАШЕНИННИКОВ В. А., начальник управления аппарата Законодательного Собрания Челябинской области;

ВЯТКИН Д. Ф., депутат Государственной думы, к. ю. н.;

РЯЗАНОВ Н. М., заместитель губернатора Челябинской области, руководитель аппарата Правительства Челябинской области, к. п. н.;

КОРОТЕНКО В. И., председатель Арбитражного суда Челябинской области;

ФЕДИНА Г. А., председатель Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда;

ВАГАНОВ А. Б., заместитель прокурора Челябинской области;

ЦЫГАНаш И. Н., руководитель Управления Федеральной регистрационной службы по Челябинской области;

НОВОКРЕЩЕНОВ А. Н., руководитель Управления Федеральной службы судебных приставов по Челябинской области, Главный судебный пристав;

ЕРЕМИН Д. В., руководитель Челябинского отделения Ассоциации юристов России, к. ю. н.

ТРЕТЬЯКОВ С. В., президент Челябинской областной нотариальной палаты;

ЛЕБЕДЕВ В. А., декан юридического факультета ЧелГУ, д. ю. н., профессор;

МАЙОРОВ В. И., декан юридического факультета ЮУрГУ, д. ю. н., профессор;

КИРЕЕВ В. В., заведующий кафедрой гражданского, экологического и земельного права ЧелГУ, к. ю. н.;

ОКУЛИЧ И. П., директор «Фонда развития юриспруденции и науки в спорте», к. ю. н.;

РОВНЫЙ Б. И., декан факультета права и финансов ЮУрГУ, д. и. н.;

ДЕМИДОВА Г. С., заведующая кафедрой гражданского права и гражданского процесса ЮУрГУ, к. ю. н.;

ПОПОВ В. И., заведующий кафедрой трудового и административного права ЧелГУ, д. ю. н., профессор;

ОСИПОВА Е. Ю., заведующая кафедрой права МГТУ, к. ю. н.

БАЗАРОВ Р. А., д. ю. н., профессор.

Главный редактор **Согрин Е. К.**, оформление и верстка **Феркель В. Б.**, корректура **Бытов А. М.**

Λογίαι ςα δαααε ποδεδί ααί α Οδαεύνειί δααεί ίαεuí ίί οί δααεαί εε δααε ποδαοεε
ε εί ί οδί εϋ ςα πί αεβ ααί εαί ςαεί ί ί ααδαεύνδαα ΕΟ
ί ποααί ποααο ί αηνί αί ε εί οί δί αοεε ε ί α-αδε.
Ναε ααοαεύνδαί 1 Α-2823 ί δ 29.10.99 α.

Λαδάν δαααε οεε:

α. ×αεϋαεί ηε. οε. Ααηαί εί, 63, ί δ. 401.

Οαε. 265-23-14. E-mai: urvest@mail.ru

Í οί α-αδαί ί η ί δεαεί αε-ί αεάδα ςαεας-εεα. Οί δί αδ 70×108/16.

Οε δαε 500 ϋες. ςαεας 1 ____ . Í ί αί ε ηαί ί α ί α-αδú 4.08.08 α.

ςΑÍ « Οε ί ί αδαο εϋ Ααδί αδαο », 454091, α. ×αεϋαεί ηε, οε. Í ί ηού ο ααα, 2.

**Подписка на журнал «Южно-Уральский юридический вестник»
ведется во всех отделениях связи с любого месяца.**

Подписной индекс издания 73853

Федеральная регистрационная служба
Информационный выпуск Управления Федеральной регистрационной службы
по Челябинской области

СОДЕРЖАНИЕ

Вопросы государственной регистрации прав на лесные участки и сделок с ними

- 4 Введение
- 5 Используемые сокращения
- 5 Лесной участок как объект права
- 6 Права граждан на лесные участки
- 6 Особенности предоставления лесных участков, находящихся
в государственной или муниципальной собственности
- 6 Предоставление лесного участка в аренду
- 8 Предоставление лесного участка в безвозмездное срочное
пользование
- 9 Порядок приведения договоров аренды участков лесного
фонда и договоров безвозмездного пользования участками
лесного фонда в соответствие с Лесным кодексом РФ
- 11 Примерный перечень документов, необходимых для
государственной регистрации прав на лесной участок
- 13 Вопросы — ответы
- 17 Законодательные и другие нормативные правовые акты,
рекомендуемые к использованию при применении текста
настоящего сборника

Вопросы государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строительством объектов недвижимого имущества

- 18 Введение
- 19 Используемые сокращения

- 20** Законодательные и другие нормативные правовые акты, регулирующие вопросы в сфере долевого участия в строительстве
- 20** Особенности заключения договора участия в долевом строительстве
- 25** Примерный перечень документов, представляемых для проведения государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве
- 26** 1. Документы, представляемые сторонами договора для государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве (застройщиком и участником долевого строительства)
- 27** 2. Примерный перечень документов, необходимых для проведения государственной регистрации расторжения договора участия в долевом строительстве
- 27** 3. Примерный перечень документов, необходимых для проведения государственной регистрации уступки прав по договору участия в долевом строительстве
- 28** 4. Примерный перечень документов, необходимых для государственной регистрации прав при долевом участии в строительстве
- 29** Обзор судебной практики в сфере долевого участия в строительстве
- 53** Вопросы — ответы

ВОПРОСЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЛЕСНЫЕ УЧАСТКИ И СДЕЛОК С НИМИ

ВВЕДЕНИЕ

1 января 2007 года вступил в действие новый Лесной кодекс РФ, одной из основных целей которого стало введение рыночных механизмов в лесные отношения.

В новом Лесном кодексе РФ сформулированы основополагающие принципы лесного законодательства, отражающие комплексный подход к регулированию лесных отношений, исходя из выполняемых лесами функций — экологической, социальной, экономической.

Расширение лесных имущественных отношений максимально приблизило нормы нового Лесного кодекса РФ к земельному законодательству.

Центральный вопрос нового Лесного кодекса РФ — вопрос о праве собственности на леса.

Лесной кодекс РФ 1997 г. по существу устанавливал исключительную федеральную собственность на леса.

В соответствии с частью 1 статьи 8 Лесного кодекса РФ лесные участки *в составе земель лесного фонда* находятся в федеральной собственности.

Часть 2 ст. 8 Лесного кодекса РФ предусматривает, что формы собственности на лесные участки *в составе земель иных категорий* определяются в соответствии с земельным законодательством, согласно которому земля и другие природные ресурсы *могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности*.

Таким образом, можно сделать вывод, что новый Лесной кодекс РФ ввел многообразие форм собственности на леса и федеральная собственность перестала быть исключительной формой собственности на леса.

Леса, расположенные на земельных участках *иных категорий*, после долгого

периода ограничения в гражданском обороте стали объектами прав граждан.

Хотя следует отметить, что подавляющее большинство лесов все же находится в федеральной собственности, поскольку большинство лесов произрастает на землях лесного фонда.

Имущественные отношения, связанные с оборотом лесных участков и лесных насаждений, регулируются прежде всего гражданским законодательством, а также Земельным кодексом РФ, если иное не установлено Лесным кодексом РФ и федеральными законами.

Следует обратить внимание, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является необходимым фактом, с которым закон связывает возникновение или прекращение прав на имущество.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

В настоящее время граждане нередко испытывают трудности при подготовке документов для проведения государственной регистрации своих прав на лесные участки, например, при переоформлении договоров аренды **участков лесного фонда** и договоров безвозмездного пользования **участками лесного фонда** на договоры аренды **лесных участков** и договоры безвозмездного срочного пользования **лесными участками**.

Поэтому знание вопросов, связанных с государственной регистрацией, является обязательным условием эффективного участия граждан в правоотношениях, связанных с оборотом лесных участков.

ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СОКРАЩЕНИЯ

ГК РФ — Гражданский кодекс Российской Федерации

ЗК РФ — Земельный кодекс Российской Федерации

ЛК РФ — Лесной кодекс Российской Федерации

Закон о регистрации — Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

Вводный закон — Федеральный закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации»

Правила ведения ЕГРП — Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденные постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 № 219

ЕГРП — Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Административный регламент — Административный регламент исполнения государственной функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвер-

жденный Приказом Минюста России № 293 от 14.09.2006

Правила подготовки и заключения договора аренды лесного участка — Правила подготовки и заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, утвержденные постановлением Правительства РФ от 28.05.2007

Порядок приведения договоров в соответствие с ЛК РФ — Порядок приведения договоров аренды участков лесного фонда и договоров безвозмездного срочного пользования участками лесного фонда в соответствие с Лесным кодексом Российской Федерации, утвержденный приказом Министерства природных ресурсов РФ от 04.10.2007 № 258

Методические рекомендации Росрегистрации — Методические рекомендации об особенностях государственной регистрации прав, ограничений (обременений) прав на лесные участки и сделок с ними, утвержденные приказом Федеральной регистрационной службы от 19.11.2007 № 255

ЛЕСНОЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ ПРАВА

С 1 января 2007 г. объектом лесных отношений являются *лесные участки*.

Лесным участком является *земельный участок*, границы которого описаны и удостоверены в установленном порядке.

Местоположение, границы и площадь лесного участка определяются материалами лесоустройства (по лесным кварталам и (или) лесотаксационным выделам, их границам и площади) или землеустройства.

Леса могут располагаться на землях *лесного фонда* и на землях *иных категорий* (например, землях сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, особо охраняемых природных территорий и объектов и т. д.).

Лесной участок, как и любой земельный участок, для того, чтобы стать объектом прав и быть вовлеченным в гражданский оборот, должен быть поставлен в ус-

тановленном порядке на государственный кадастровый учет.

До 1 января 2010 г. без проведения *кадастрового учета* допускается предоставление гражданам только *лесных участков в составе земель лесного фонда*.

При этом осуществляется *государственный учет* предоставляемых лесных участков в составе земель лесного фонда.

В отношении лесов, расположенных в границах Челябинской области, ведение государственного лесного реестра осуществляет Главное управление лесами Челябинской области.

Лесной участок как объект прав граждан является недвижимой вещью, и на него распространяется установленное статьей 131 ГК РФ правило о государственной регистрации возникновения,

ограничения, перехода и прекращения права собственности.

Кроме того, государственной регистрации подлежат такие сделки с лесными участками, как *договор аренды лес-*

ного участка и договор безвозмездного срочного пользования лесным участком, заключенные на срок не менее одного года.

ПРАВА ГРАЖДАН НА ЛЕСНЫЕ УЧАСТКИ

В ЛК РФ предусмотрено, что леса располагаются на землях лесного фонда и землях иных категорий.

Как указывалось выше, лесные участки в составе земель *лесного фонда* находятся только в федеральной собственности, а лесные участки в составе *земель иных категорий* могут находиться как в государственной или муниципальной собственности, так и в частной собственности граждан и юридических лиц.

Соответственно, лесные участки *в составе земель лесного фонда* могут принадлежать гражданам *только на праве аренды или безвозмездного срочного пользования*.

Тогда как лесные участки, расположенные на землях иных категорий, могут быть приобретены гражданами также в *собственность* по основаниям, предусмотренным действующим законодательством.

Кроме того, лесные участки, расположенные на землях иных категорий, могут

быть переданы гражданам собственниками участков по договору безвозмездного срочного пользования или по договору аренды, а также гражданин может стать обладателем права ограниченного пользования чужим лесным участком (сервитута).

Лесные участки, как природный ресурс, могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается лесным законодательством.

Соответственно в зависимости от вида права, на котором такой лесной участок принадлежит гражданину, в качестве документа, устанавливающего или подтверждающего такое право, может быть представлен: договор купли-продажи, дарения, решение органа государственной власти или местного самоуправления о предоставлении лесного участка, договор безвозмездного срочного пользования, договор аренды.

ОСОБЕННОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЛЕСНЫХ УЧАСТКОВ, НАХОДЯЩИХСЯ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ

Порядок предоставления лесных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, имеет свои особенности.

Как указывалось выше, в соответствии с п. 1 ст. 71 ЛК РФ лесные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются гражданам в аренду и в безвозмездное срочное пользование.

Ї ðáäî ñò àâëáí èà ëáñí î áî ó÷àñò èà á àðáí äó

1. По договору аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендодатель предоставляет арендатору лесной участок для использования в целях, предусмотренных статьей 25 ЛК РФ, например, для заготовки древесины и живицы, заготовки и сбора недревесных лесных

ресурсов, заготовки пищевых лесных ресурсов и сбора лекарственных растений, ведения охотничьего хозяйства и осуществления охоты, ведения сельского хозяйства, выращивания лесных плодовых, ягодных, декоративных растений, лекарственных растений, выполнения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, переработки древесины и иных лесных ресурсов и для осуществления иной разрешенной законом деятельности.

При этом леса могут использоваться для одной или нескольких видов лесопользования.

Однако передача какому-либо лицу прав владения и пользования лесным участком, уже находящимся во владении и пользовании по договору аренды у лесопользователя, чье владение и пользование *не прекращено* в установленном законом порядке, противоречит требованиям ст. 606, 608 ГК РФ, п. 1 ст. 41, п. 1 ст. 43 ЗК РФ и в соответствии со ст. 168 ГК РФ влечет *ничтожность договора аренды лесного участка, обремененного не прекращенными правами аренды другого лица*.

Поэтому заключение нескольких договоров аренды на один и тот же лесной участок для разных видов использования лесов является недопустимым.

2. Леса могут использоваться гражданами для собственных нужд и в порядке осуществления предпринимательской деятельности, то есть в целях извлечения прибыли.

Следует обратить внимание, что использование лесов в целях предпринимательской деятельности осуществляется на землях лесного фонда лицами, зарегистрированными в Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом от 08.08.2001 № 129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Отсутствие такой регистрации означает невозможность лесопользования в целях предпринимательской деятельности.

3. Договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по общему правилу, заключается на срок от десяти до сорока девяти лет.

Исключения составляют договоры аренды лесных участков, предоставленных для:

— выполнения работ по геологическому изучению недр, для разработки месторождений полезных ископаемых;

— строительства и эксплуатации водохранилищ, иных искусственных водных объектов, гидротехнических сооружений;

— для строительства линий электропередачи, линий связи, трубопроводов, дорог и других линейных объектов.

В указанных случаях договор аренды лесного участка заключается на срок от одного года до сорока девяти лет.

При этом арендатор, надлежащим образом исполнивший договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по истечении его срока имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

4. Договор аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, *заключается по результатам аукциона по продаже права на заключение такого договора*, за исключением случаев, когда лесной участок предоставляется для:

— выполнения работ по геологическому изучению недр, для разработки месторождений полезных ископаемых;

— строительства и эксплуатации водохранилищ, иных искусственных водных объектов, гидротехнических сооружений, специализированных портов, а также для строительства линий электропередачи, линий связи, трубопроводов, дорог и других линейных объектов;

— при реализации приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов.

Нормами ЛК РФ установлено, что при заключении договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по результатам аукциона *изменение условий аукциона* на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон *не допускается*.

Организация аукциона и заключение договоров аренды лесных участков, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, осуществляется соответственно Главным управлением лесами Челябинской области, органами местного самоуправления в пределах их полномочий.

Организатором аукциона может также выступать действующая на основании договора с органами государственной власти, органами местного самоуправления специализированная организация.

Результаты аукциона оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона.

В течение десяти рабочих дней со дня подписания протокола аукциона стороны подписывают договор аренды лесного участка.

В случае, если аукцион признан несостоявшимся по причине, что в нем участвовали менее чем два участника, единственный участник аукциона не позднее чем через десять дней после дня проведения аукциона обязан заключить договор аренды лесного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, не вправе отказаться от заключения с единственным участником аукциона соответствующего договора по начальной цене предмета аукциона.

Порядок подготовки и заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и форма примерного договора аренды лесного участка утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 28.05.2007 № 324 «О договоре аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

Ī ðääĭ ñò àâëâĭ èâ èâĭĭ ĭ âĭ ó÷:âñò èâ â ââçâĭ çĭ âçâĭ ĭ â ñđĭ ÷ĭ ĭ â ĭ ĭ ëüçĭ ââĭ èâ

В безвозмездное срочное пользование лесные участки из земель государственной и муниципальной собственности предоставляются в качестве служебных наделов работникам организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков.

Категории работников организаций таких отраслей, имеющих право на получение служебных наделов, условия их предоставления устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

В настоящее время данные отношения регулируются также Постановлением Совета Министров РСФСР от 20.03.1965 № 369 (в редакции Постановлений Совета Министров РСФСР от 21.04.1972 № 248 и Правительства РФ от 26.02.1992 № 119) «О служебных земельных наделах работников лесного хозяйства и лесной промышленности, охотничьих хозяйств, линейных работников железнодорожного транспорта, автомобильных дорог, речного флота».

В частности, служебный надел может быть предоставлен для таких категорий работников, как лесники, постоянные рабочие, инженерно-технические работники и служащие лесхозов, лесничеств, лесных питомников, леспромхозов, лесопунктов, химлесхозов, рейдов, запаней, сплавных контор и других лесохозяйственных и лесозаготовительных предприятий, работники строительных участков (управлений), осуществляющих строительство лесозаготовительных и лесосплавных предприятий, работники лесной охраны заповедников и государственных лесохозяйственных хозяйств, егери охотничьих хозяйств и заказников.

Служебные наделы предоставляются таким работникам на основании их заявлений на период существования трудовых отношений. Решение о предоставлении служебного надела принимается организацией, в которой работник осуществляет трудовую деятельность. Надел представляется из числа земель, принадлежащих такой организации.

Безвозмездное срочное пользование граждан лесными участками осуществляется на основании договора.

По договору безвозмездного срочного пользования земельным участком одна сторона обязуется передать другой стороне лесной участок в безвозмездное срочное пользование на определенный срок (или без указания конкретного срока), а другая сторона обязуется использовать земельный участок в соответствии с его целевым назначением и условиями договора и вернуть его собственнику в надлежащем состоянии.

Если такой договор заключен без указания срока, каждая сторона вправе во всякое время отказаться от договора, известив об этом другую сторону за 1 месяц (если договором не предусмотрен иной срок извещения).

Землепользователь же вправе во всякое время отказаться и от договора, заключенного с указанием срока (если этим

договором не предусмотрено иное), также предупредив собственника за один месяц.

ПОРЯДОК ПРИВЕДЕНИЯ ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ УЧАСТКОВ ЛЕСНОГО ФОНДА И ДОГОВОРОВ БЕЗВОЗМЕЗДНОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ УЧАСТКАМИ ЛЕСНОГО ФОНДА В СООТВЕТСТВИИ С ЛЕСНЫМ КОДЕКСОМ РФ

В соответствии со ст. 4 Вводного закона договоры аренды участков лесного фонда и договоры безвозмездного пользования участками лесного фонда должны быть приведены в соответствии с ЛК РФ в срок до 1 января 2009 года.

Порядок приведения договоров аренды участков лесного фонда и договоров безвозмездного пользования участками лесного фонда в соответствии с ЛК РФ установлен приказом Министерства природных ресурсов РФ от 04.10.2007 № 258 «Об утверждении порядка приведения договоров аренды участков лесного фонда и договоров безвозмездного срочного пользования участками лесного фонда в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации».

В соответствии с п. 9 Порядка приведения договоров в соответствии с ЛК РФ *решение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на предоставление в пределах земель лесного фонда лесных участков в аренду, безвозмездное срочное пользование (на территории Челябинской области — это Главное управление лесами Челябинской области) о переоформлении договора аренды участка лесного фонда или договора безвозмездного пользования участком лесного фонда на договор аренды лесного участка или договор безвозмездного срочного пользования лесным участком является основанием для заклю-*

чения договора аренды лесного участка или договора безвозмездного срочного пользования лесным участком.

Договор аренды лесного участка должен соответствовать форме примерного договора аренды лесного участка, утвержденной постановлением Правительства РФ от 28.05.2007 № 324 «О договоре аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

При этом в договоре аренды меняется *одна сторона договора*, поскольку в качестве *арендодателя* выступает уполномоченный орган по управлению лесным хозяйством субъекта Российской Федерации — Главное управление лесами по Челябинской области, и может меняться *срок договора*.

Срок договора аренды лесного участка должен соответствовать сроку, определенному прежним договором, но не может превышать 49 лет, так как п. 3 ст. 72 ЛК РФ установлен предельный срок договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, — 49 лет.

При приведении договоров аренды участков лесного фонда, договоров безвозмездного пользования участками лесного фонда *не допускается изменение в одностороннем порядке ранее установленных объемов лесопользования, а также размера арендной платы.*

Следует обратить внимание на то, что в соответствии со ст. 5 Вводного закона арендатор по договору аренды участка лесного фонда *до приведения его в соответствие с ЛК РФ*, а также арендатор по договору аренды участка лесного фонда или по договору аренды лесного участка, и если *государственный кадастровый учет таких участков не осуществлялся, не вправе*:

— сдавать арендованные участок лесного фонда, лесной участок в субаренду;

— передавать свои права и обязанности по договору аренды участка лесного фонда, лесного участка другим лицам (перенаем);

— отдавать арендные права в залог;

— вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Перечень документов, которые необходимо представить на государственную регистрацию договоров аренды лесных участков, договоров безвозмездного срочного пользования лесными участками в составе земель лесного фонда, приведенных в соответствии с ЛК РФ, указан в п. 21 Методических рекомендаций Росрегистрации.

В соответствии с ч. 3 ст. 4.3 Вводного закона государственная регистрация договоров аренды лесных участков, договоров безвозмездного срочного пользования лесными участками в составе земель лесного фонда, приведенных в соответствии с ЛК РФ, может осуществляться без представления кадастровых планов или кадастровых паспортов лесных участков (при условии, если государственный кадастровый учет таких лесных участков *не осуществлялся*).

На государственную регистрацию договора аренды (договора безвозмездного срочного пользования) лесного участка в составе земель лесного фонда, приведенного в соответствии с ЛК РФ, представляются:

1) заявление сторон (стороны) договора о государственной регистрации договора аренды лесного участка (п. 1 ст. 16, п. 1 ст. 26 Закона о регистрации), заявление сторон договора о государственной регистрации договора безвозмездного срочного пользования лесного участка (п. 1 ст. 16 Закона о регистрации);

2) подлинник договора аренды (договора безвозмездного срочного пользования) лесного участка, заключаемого в простой письменной форме, *не менее чем в двух экземплярах-подлинниках или подлинник нотариально удостоверенного договора аренды (безвозмездного срочного пользования) лесного участка*, а также его копия (ст. 16—18 Закона о регистрации);

3) *подлинник и копия* кадастрового плана лесного участка, удостоверенного органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра (до 01.03.2008), или кадастрового паспорта лесного участка, удостоверенного органом, осуществляющим государственный кадастровый учет (после 01.03.2008), или плана лесного участка, удостоверенного органом государственной власти, осуществляющим ведение государственного лесного реестра (п. 1 ст. 17, п. 4 ст. 18 Закона о регистрации, ч. 1, 3 ст. 4.1 и ч. 2 ст. 4.2 Вводного закона, ст. 92 ЛК РФ).

Представление указанных планов не требуется, если кадастровый план лесного участка или план лесного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов;

4) *подлинный* платежный документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за государственную регистрацию договора аренды (договора безвозмездного срочного пользования) лесного участка (п. 1 ст. 11, п. 4 ст. 16 Закона о регистрации) и *его копия*.

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА ЛЕСНОЙ УЧАСТОК

В соответствии с п. 2 ст. 17 Закона о регистрации перечень документов, необходимых для государственной регистрации прав, размещен для ознакомления граждан на информационных стендах отделов Управления Федеральной регистрационной службы по Челябинской области.

Примерный перечень документов, представляемых для проведения государственной регистрации прав на лесной участок в составе земель иных категорий и сделок с ним в соответствии с п. 30 Административного регламента, включает в себя следующие документы:

- 1) заявление о государственной регистрации прав;
- 2) документ, удостоверяющий личность заявителя;
- 3) документ об уплате государственной пошлины;
- 4) документы, подтверждающие полномочия представителя правообладателя, сторон сделок;
- 5) документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) права на лесные участки.

В качестве таких документов могут быть представлены акты, изданные органами государственной власти или органами местного самоуправления в рамках их компетенции и в порядке, который установлен законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, а также договоры и другие сделки в отношении лесного участка, совершенные в соответствии с законодательством (например, договоры купли-продажи, мены, дарения, аренды, безвозмездного срочного пользования), свидетельства о праве на наследство, вступившие в законную силу судебные акты, акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в по-

рядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания, акты передачи прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявителю от прежнего правообладателя в соответствии с законодательством, действовавшим в месте передачи на момент ее совершения, и иные документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав;

6) кадастровый план лесного участка, удостоверенный территориальным отделом Управления Роснедвижимости по Челябинской области и выданный до 01.03.2008,

или

кадастровый паспорт лесного участка, удостоверенный территориальным отделом Управления Роснедвижимости и выданный после 01.03.2008,

или

план лесного участка в составе земель лесного фонда, заверенный Главным управлением лесами Челябинской области (до 01.01.2010).

Представление указанных планов не требуется, если план лесного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов;

7) иные документы, представляемые на государственную регистрацию.

* * *

В соответствии с п. 17 Методических рекомендаций Росрегистрации на **государственную регистрацию договора аренды (договора безвозмездного срочного пользования)** лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, представляются:

1) заявление сторон (стороны) договора о государственной регистрации договора аренды лесного участка (п. 1 ст. 16, п. 1 ст. 26 Закона о регистрации), заявление сторон договора о государственной регистрации договора безвозмездного срочного пользования лесного участка (п. 1 ст. 16 Закона о регистрации);

2) подлинники договора аренды (договора безвозмездного срочного пользования) лесного участка, заключаемого в простой письменной форме *не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, или подлинник нотариально удостоверенного договора аренды (безвозмездного срочного пользования) лесного участка, а также его копия* (ст. 17, 18 Закона о регистрации);

3) *подлинник и копия* протокола результатов аукциона по продаже права на заключение договора аренды (ч. 3 ст. 80 ЛК РФ).

Представление извещения о проведении аукциона и протокола результатов аукциона *не требуется* в случаях, предусмотренных статьями 43—45 ЛК РФ, и реализации приоритетных инвестиционных проектов в области освоения лесов (п. 3 ст. 74 ЛК РФ).

На государственную регистрацию договора аренды лесного участка в случае признания аукциона несостоявшимся (п. 8 ст. 80 ЛК РФ) дополнительно представляется протокол о признании аукциона несостоявшимся (в случае, если участвовало менее чем два участника);

4) *подлинник и копия* кадастрового плана лесного участка, удостоверенного органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, выданный до 01.03.2008, или

подлинник и копия кадастрового паспорта лесного участка, удостоверенного органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного кадастра недвижимости, выданный после 01.03.2008, или

подлинник и копия плана лесного участка, удостоверенного органом государственной власти, осуществляющим ведение государственного лесного реестра (п. 1 ст. 17, п. 4 ст. 18 Закона о регистрации, п. 1, 3 ст. 4.1 и п. 2 ст. 4.2 Вводного закона, ст. 92 ЛК РФ).

Представление указанных документов не требуется, если кадастровый план лесного участка или план лесного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов;

5) *подлинный* платежный документ, подтверждающий уплату государственной пошлины за государственную регистрацию договора аренды (договора безвозмездного срочного пользования) лесного участка, и его *копия* (п. 1 ст. 11, п. 4 ст. 16 Закона о регистрации);

6) Положение о государственном органе исполнительной власти или органе местного самоуправления, уполномоченного на распоряжение лесными участками, а также *подлинник и копия* документа, подтверждающего полномочия представителя уполномоченного органа власти заключать договор аренды или договор безвозмездного срочного пользования в отношении лесного участка, являющегося предметом договора.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, на государственную регистрацию, кроме указанных выше документов, представляются и иные документы.

Так, на государственную регистрацию договора аренды лесного участка, заключенного по результатам аукциона (п. 1 ст. 74 ЛК РФ), *дополнительно* представляются:

— подлинники (для предъявления) и нотариально удостоверенные копии (для приобщения к делу правоустанавливающих документов) учредительных документов специализированной организации, действующей на основании договора с продавцом права на заключение договора аренды, со всеми действующими изменениями и дополнениями, а также документа, подтверждающего факт внесения записи организации в Единый государственный реестр юридических лиц, документа о постановке на учет налогоплательщика (если в деле правоустанавливающих документов уже имеются копии названных документов, то возможно представление выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, свидетельствующей об отсутствии изменений и дополнений учредительных документов организации);

— договор, подтверждающий полномочия специализированной организации на проведение аукциона;

На государственную регистрацию договора аренды лесного участка без торгов (п. 3 ст. 74 ЛК РФ), договора безвозмездного срочного пользования лесным участком *дополнительно* представляется

решение органа, уполномоченного на распоряжение лесными участками, о предоставлении лесного участка в аренду или безвозмездное срочное пользование.

ВОПРОСЫ – ОТВЕТЫ

Вопрос 1.

Может ли часть лесного участка являться самостоятельным предметом договора аренды?

Ответ. Согласно п. 2 ст. 72 ЛК РФ объектом договора аренды могут быть только лесные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности и прошедшие государственной кадастровый учет.

Полагаем, что *часть лесного участка может являться предметом договора аренды.*

Пункт 2 ст. 72 ЛК РФ подлежит толкованию с учетом п. 3 ст. 71 ЛК РФ, которой установлено, что к договору аренды лесного участка применяются положения об аренде, предусмотренные ГК РФ, если иное не предусмотрено ЛК РФ.

В соответствии с требованиями п. 1 и п. 3 ст. 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие *обособленные* природные объекты, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования, при этом в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

ГК РФ, ЗК РФ, п. 2 ст. 26 Закона о регистрации допускают аренду части земельного участка.

Вопрос 2.

Уточните понятие «заинтересованных лиц», указанных в ст. 4.3 Вводного закона.

Ответ. Согласно ст. 4.3 Вводного закона РФ право собственности Российской Федерации на участки лесного фонда, ограничения (обременения) этого права и сделки с такими участками, зарегистрированные до дня введения в действие ЛК РФ, признаются соответственно правом собственности Российской Федерации на соответствующие лесные участки в составе земель лесного фонда, ог-

раничениями (обременениями) этого права и сделками с ними.

При этом в соответствии с п. 2 ст. 4.3 Вводного закона РФ внесение в ЕГРП записей о праве собственности Российской Федерации на указанные лесные участки, об ограничениях (обременениях) этого права и о сделках с ними осуществляется на основании заявлений заинтересованных лиц и документов, ранее представленных для государственной регистрации этого права, этих ограничений (обременений) прав на участки лесного фонда и сделок с ними и помещенных в дела правоустанавливающих документов.

В соответствии с п. 1 ст. 16 Закона о регистрации полагаем, что в случае внесения записи в ЕГРП о праве собственности Российской Федерации в порядке ст. 4.3 Вводного закона РФ заинтересованным лицом является Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Челябинской области.

При государственной регистрации приведенных в соответствии с ЛК РФ договоров аренды лесного участка и безвозмездного срочного пользования лесным участком являются соответственно стороны договора — Главное управление лесами Челябинской области, арендатор, ссудополучатель.

Вопрос 3.

Возможно ли проведение государственной регистрации нескольких договоров аренды на один и тот же лесной участок для разных видов использования лесов?

Ответ. Ранее нормой, установленной ст. 80 Лесного кодекса РФ от 29.01.1997 № 22-ФЗ, участок лесного фонда мог предоставляться для осуществления одного или нескольких видов лесопользования одному или нескольким лесопользователям.

Полагаем, что в соответствии с п. 2 ст. 25 нового ЛК РФ леса, как и прежде,

могут использоваться для одной или нескольких целей, если иное не установлено ЛК и другими федеральными законами, но передача другому лицу прав владения и пользования лесным участком, уже находящимся во владении и пользовании лесопользователя, чье владение и пользование не прекращено в установленном законом порядке, противоречит действующему законодательству.

Договор аренды входит в группу договоров, регулирующих отношения по передаче имущества во временное пользование и владение. В соответствии со ст. 209, 606, 608 ГК РФ арендодатель (собственник или лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду) передает арендатору правомочия пользования или пользования и владения одновременно.

Исходя из смысла данных норм ГК, арендодатель, передав имущество в аренду, остается собственником имущества, но лишается прав пользования и владения переданным имуществом на срок действия договора аренды. Таким образом, арендодатель не вправе повторно передать права пользования и владения имуществом другому лицу по новому договору аренды.

В соответствии с п. 2 ст. 615 ГК РФ только арендатор вправе с согласия собственника сдавать арендованное имущество в субаренду и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу. Согласно п. 3 ст. 71 ЛК РФ к договору аренды лесного участка применяются положения об аренде, предусмотренные ГК РФ. При этом, норма закона, установленная п. 2 ст. 25 ЛК РФ, относится *только* к видам использования лесов в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Учитывая изложенное, Управление считает, что передача другому лицу прав владения и пользования лесным участком, уже находящимся во владении и пользовании по договору аренды у лесопользователя, чье владение и пользование *не прекращено* в установленном законом порядке, противоречит требованиям ст. 606, 608 ГК РФ, п. 1 ст. 41, п. 1 ст. 43 ЗК РФ и в соответствии со ст. 168 ГК РФ влечет *ничтожность договора аренды лесного участка, обремененного не прекращенными правами аренды другого лица*.

Данная позиция подтверждается судебной практикой (например, Постановление ФАС Уральского округа от 26.11.2007 № Ф09-9695/07-С6 по делу № А07-13501/2006).

Кроме того, в соответствии с п. 16 Постановления Правительства РФ от 28.05.2007 № 324 «О договоре аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» осуществление использования лесов на лесном участке, на который претендует заявитель, другими гражданами и (или) юридическими лицами, является основанием для возврата арендодателем заявителю документов с решением об отказе в предоставлении лесного участка в аренду.

Вместе с тем, по нашему мнению, для осуществления нескольких видов лесопользования земельный участок может быть предоставлен в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

Однако следует учитывать, что в соответствии с п. 2 ст. 74 ЛК РФ при заключении договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по результатам аукциона изменение условий аукциона на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон *не допускается*. Следовательно, использование лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для осуществления нескольких видов лесопользования несколькими лесопользователями должно быть предусмотрено в условиях аукциона по продаже права на заключение договора аренды лесного участка.

Вопрос 4.

Уплачивается ли государственная пошлина за государственную регистрацию приведенного в соответствие с ЛК РФ договора аренды и в каком размере в случае, если договор аренды участка лесного фонда ранее уже был зарегистрирован в ЕГРП?

Ответ. В соответствии с п. 9 Порядка приведения договоров в соответствие с ЛК РФ решение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на предоставление в пределах земель лесного фонда лесных участков в аренду, — Главного управления лесами Челябинской области о переоформлении договора аренды участка

лесного фонда на договор аренды лесного участка является основанием для заключения договора аренды лесного участка по форме примерного договора аренды лесного участка, утвержденной постановлением Правительства РФ от 28.05.2007 № 324 «О договоре аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности» (в редакции Постановления Правительства РФ от 17.11.2007 № 782).

Новый договор аренды лесного участка подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Законом о регистрации.

За государственную регистрацию договора в соответствии с пп. 20 п.1 ст. 333.33 Налогового кодекса РФ взимается государственная пошлина.

Размер государственной пошлины за государственную регистрацию договора аренды составляет:

— если с заявлением о государственной регистрации договора аренды обращается одна сторона-арендатор, то:

для физического лица — 500 руб.;

для юридического лица — 7500 руб.;

для федерального органа государственной власти субъекта РФ, органа местного самоуправления — 100 руб.;

— если с заявлением о государственной регистрации договора аренды обращаются обе стороны, то государственная пошлина уплачивается заявителями в соответствующих суммах, разделенных на количество сторон договора.

Вопрос 5.

Какие документы могут служить подтверждением того, что договор аренды лесного участка заключен без проведения аукциона, то есть в случаях, предусмотренных ст. 43—45 ЛК РФ, и реализации инвестиционных проектов в области освоения лесов?

Ответ. В соответствии с п. 7 Правил подготовки и заключения договора аренды лесного участка непосредственно сам договор аренды лесного участка должен содержать указание на виды использования лесов, расположенных на лесном участке, предоставляемом в аренду, как существенное условие договора.

Вопрос 6.

Имеется ли возможность сдавать арендованный участок лесного фонда в

субаренду после приведения договора аренды в соответствие ЛК РФ? Какой порядок государственной регистрации договора субаренды?

Ответ. В соответствии со ст. 5 Вводного закона арендатор по договору аренды участка лесного фонда до приведения его в соответствие с ЛК РФ, а также арендатор по договору аренды участка лесного фонда или по договору аренды лесного участка, если государственный кадастровый учет таких участков не осуществлялся, не вправе:

— сдавать арендованный участок лесного фонда, лесной участок в субаренду;

— передавать свои права и обязанности по договору аренды участка лесного фонда, лесного участка другим лицам (перенаем);

— отдавать арендные права в залог;

— вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

Таким образом, полагаем, что после приведения договора аренды участка лесного фонда в соответствие с ЛК РФ и постановки лесного участка на государственный кадастровый учет арендатор имеет возможность осуществить указанные выше права.

Порядок регистрации договора субаренды определен Инструкцией о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества, утвержденной приказом Минюста России от 06.08.2004 № 135.

Вопрос 7.

Является ли основанием для отказа в государственной регистрации отсутствие сведений в представленном на государственную регистрацию кадастровом плане лесного участка (лесном плане) о целевом назначении лесного участка?

Ответ. В соответствии с п. 30 Правил ведения ЕГРП в подразделе I-1 «Земельный участок» в графе «Назначение» для земельных участков указывается категория земель и вид разрешенного использования, для участков лесного фонда (леса) должна была указана группа лесов и категория защитности лесов первой группы.

Сведения о группе лесов и категории защитности лесов первой группы должны были указываться в подразделе I-4 «Участок лесного фонда. Леса» для участков

лесного фонда, регистрация прав на которые в настоящее время не осуществляется.

Однако в настоящее время в соответствии с п. 1 и п. 2 ст. 10 ЛК РФ леса, расположенные на землях лесного фонда, по целевому назначению подразделяются на защитные леса, эксплуатационные леса и резервные леса, а леса, расположенные на землях иных категорий, могут быть отнесены к защитным лесам.

Указание сведений о целевом назначении лесного участка Правилами ведения ЕГРП в настоящее время не предусмотрено.

Учитывая изложенное, полагаем, что отсутствие сведений о целевом назначении лесного участка в представленном на государственную регистрацию кадастровом плане лесного участка (лесном плане) не является основанием для отказа в государственной регистрации.

В п. 14, п. 15 Методических рекомендаций Росрегистрации рекомендовано в подразделе I-1 «Земельный участок» раздела ЕГРП, открываемого на лесной участок, указывать в графе «Назначение» «Земли лесного фонда» и *при наличии* — сведения о целевом назначении лесов, расположенных на земельном участке.

Вопрос 8.

Какие условия договора аренды участка лесного фонда могут меняться при приведении его в соответствие с ЛК РФ?

Ответ. В соответствии с п. 9 Порядка приведения договоров в соответствие с ЛК РФ решение органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на предоставление в пределах земель лесного фонда лесных участков в аренду, о переоформлении договора аренды участка лесного фонда на договор аренды лесного участка является *основанием для заключения договора аренды лесного участка* по форме примерного договора аренды лесного участка, утвержденной постановлением Правительства РФ от 28.05.2007 № 324 «О договоре аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

При этом в договоре аренды меняется: *одна сторона договора* — в качестве арендодателя выступает уполномоченный орган

по управлению лесным хозяйством субъекта Российской Федерации — Главное управление лесами по Челябинской области;

может меняться *срок* договора (срок договора аренды лесного участка должен соответствовать сроку, определенному прежним договором, но не может превышать 49 лет), поскольку согласно п. 3 ст. 72 ЛК РФ установлен предельный срок договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, — 49 лет.

При проведении правовой экспертизы договоров, приведенных в соответствие с ЛК РФ, учитывается, что в соответствии с п. 10 Порядка приведения договоров аренды в соответствие с ЛК РФ при приведении договоров аренды участков лесного фонда, договоров безвозмездного пользования участками лесного фонда не допускается изменение *в одностороннем порядке* ранее установленных объемов лесопользования, а также размера арендной платы.

Дополнительно обращаем ваше внимание, что согласно п. 2 ст. 74 ЛК РФ при заключении договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по результатам аукциона изменение условий аукциона на основании соглашения сторон такого договора или по требованию одной из его сторон *не допускается*.

Вопрос 9.

В каких случаях договор аренды лесного участка должен содержать в качестве существенного условия, предусмотренного п. 7 Правил подготовки и заключения договора аренды лесного участка, сведения об объемах изъятия лесных ресурсов?

Например, будет ли являться такое условие существенным, если участок предоставляется для разработки полезных ископаемых?

Ответ. В соответствии с п. 7 Правил подготовки и заключения договора аренды лесного участка договор аренды лесного участка должен содержать следующие существенные условия:

а) сведения о лесном участке, в том числе площадь, местоположение и описание границ лесного участка, кадастровый номер, кадастровая карта (план), которая прилагается к договору как неотъемлемая часть, либо номер учетной записи в государственном лесном реестре и план лесного участка, заверенный орга-

ном государственной власти, осуществляющим ведение государственного лесного реестра (в случае предоставления до 1 января 2010 г. лесного участка в составе земель лесного фонда без проведения государственного кадастрового учета);

б) срок договора;

в) виды использования лесов, расположенных на лесном участке, предоставляемом в аренду;

г) размер арендной платы, условия и сроки внесения арендной платы;

д) объемы рубок лесных насаждений и изъятия других лесных ресурсов.

Полагаем, что указание в качестве существенного условия договора объемов

рубок лесных насаждений и изъятия других лесных ресурсов необходимо только в том случае, если договором предусмотрены рубка лесных насаждений и изъятие других лесных ресурсов.

Таким образом, полагаем, что если участок предоставляется для разработки полезных ископаемых и договором не предусмотрены рубка лесных насаждений и изъятие других лесных ресурсов, то отсутствие в договоре аренды в качестве существенного условия объемов рубок лесных насаждений и изъятия других лесных ресурсов не является основанием для отказа в государственной регистрации договора аренды.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ, РЕКОМЕНДУЕМЫЕ К ИСПОЛЬЗОВАНИЮ

1. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

3. Лесной кодекс РФ от 04.12.2006 № 200-ФЗ.

4. Федеральный закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации».

5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

6. Административный регламент исполнения государственной функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденный Приказом Минюста России № 293 от 14.09.2006.

7. Правила подготовки и заключения договора аренды лесного участка, находящегося в государственной или муниципаль-

ной собственности, утвержденные постановлением Правительства РФ от 28.05.2007 № 324.

8. Перечень видов информации, предоставляемых в обязательном порядке заинтересованным лицам, и условия её предоставления, утвержденные приказом Министерства природных ресурсов РФ от 20.07.2007 № 190.

9. Порядок приведения договоров аренды участков лесного фонда и договоров безвозмездного пользования участками лесного фонда в соответствие с Лесным кодексом Российской Федерации, утвержденный приказом Министерства природных ресурсов РФ от 04.10.2007 № 258.

10. Порядок проведения государственного учета лесного участка в составе земель лесного фонда, утвержденный приказом Министерства природных ресурсов РФ от 28.11.2007 № 310.

В О П Р О С Ы ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРОВ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, ПРАВ, ОГРАНИЧЕНИЙ (ОБРЕМЕНЕНИЙ) ПРАВ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В СВЯЗИ С ДОЛЕВЫМ СТРОИТЕЛЬСТВОМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ВВЕДЕНИЕ

В последние 15 лет происходило развитие различных схем привлечения денежных средств граждан для финансирования строительства объектов недвижимости, однако единого подхода к заключению договора участия в долевом строительстве не было установлено на законодательном уровне.

Активизация работы по привлечению застройщиками денежных средств граждан и юридических лиц для строительства объектов недвижимости и существовавший порядок в сфере взаимоотношений между участниками долевого строительства и застройщиками, который имел место до недавнего времени, явились причиной серьезного подхода к приданию законности заключения договоров участия в долевом строительстве.

Кроме того, учитывая важность осуществления строительства, в том числе для решения жилищной проблемы, особую его значимость для социально-экономического развития государства в целом, назрела необходимость в принятии закона, позволяющего не только законодательно урегулировать привлечение денежных средств физических и юридических лиц для участия в долевом строи-

тельстве, но и направленного на защиту интересов сторон договора.

Таким законом стал Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 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 о долевом участии), вступивший в силу с 1 апреля 2005 года.

Закон о долевом участии впервые четко определил порядок привлечения денежных средств граждан для строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, установил обязательность государственной регистрации таких договоров и уступки прав, определил права и обязанности участников долевого строительства и застройщиков, а также их ответственность.

Схема приобретения недвижимости при заключении договора участия в долевом строительстве, определенная в Законе о долевом участии, прозрачна — граждане уплачивают обусловленную договором с застройщиком цену объекта и по окончании строительства и введении объекта в эксплуатацию принимают его.

Гарантией защиты прав участников долевого строительства является установ-

ление обязательной государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним органом, осуществляющим государственную регистрацию прав.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированных прав на объекты недвижимости и сделок с ними, подтверждением государства прав на объект недвижимости и может быть оспорена только в судебном порядке.

Законодатель, установив обязательность государственной регистрации такого рода договоров, тем самым обеспечил участникам долевого строительства гарантию совершения законной сделки, соответствующей нормам действующего законодательства.

В то же время о результатах реализации Закона о долевом участии пока говорить преждевременно. Только практика его применения покажет, насколько эффективен будет закон, действительно ли он достигнет тех целей, для которых был принят, решит ли Закон о долевом участии жилищную проблему либо, возможно, создаст предпосылки для ее решения, действительно ли те гарантии, которые заложены в законе, позволяют защитить права участников долевого участия.

Подробно об особенностях заключения договора участия в долевом строительстве, уступки прав требования по такому договору, государственной регистрации договора — в этом сборнике.

Издание рассчитано на читателя, интересующегося вопросами долевого участия в строительстве.

ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ СОКРАЩЕНИЯ

1. ГК РФ — Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1 от 30.11.1994 № 51-ФЗ, ч. 2 от 26.01.1996 № 14-ФЗ, ч. 3 от 26.11.2001 № 146-ФЗ, ч. 4 от 18.12.2006 № 230-ФЗ)

2. СК РФ — Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ

3. ЗК РФ — Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ

4. НК РФ — Налоговый кодекс Российской Федерации (ч.1 от 31.07.1998 № 146-ФЗ, ч.2 от 05.08.2000 № 117-ФЗ)

5. Закон о регистрации — Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»

6. Закон о долевом участии — Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

7. Закон об ипотеке — Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

8. Инструкция о долевом участии — инструкция 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, утвержденная Приказом Минюста РФ от 09.06.2005 года № 82

9. Инструкция об ипотеке — Инструкция о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества, утвержденная Приказом Минюста РФ от 15.06.2006 года № 213

10. Правила ведения ЕГРП — Правила ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219

11. ЕГРП — Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним

12. Управление — Управление Федеральной регистрационной службы по субъекту Российской Федерации

13. РФ — Российская Федерация

ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ ПРАВОВЫЕ АКТЫ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ ВОПРОСЫ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

1. Федеральный закон от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»

2. Постановление Правительства РФ от 07.04.2004 № 185 «Вопросы Министерства финансов Российской Федерации»

3. Постановление Правительства РФ от 27.04.2005 № 645 «О ежеквартальной отчетности застройщиков об осуществлении деятельности, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства»

4. Постановление Правительства РФ от 21.04.2006 № 233 «О нормативах оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика».

5. Постановление Правительства РФ от 10.03.2007 № 152 «О федеральном

органе исполнительной власти, уполномоченном осуществлять государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости»

6. Приказ Минюста РФ от 09.06.2005 № 82 «Об утверждении 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»

7. Приказ Федеральной службы по финансовым рынкам от 30.11.2006 № 06-137/пз-н «Об утверждении инструкции о порядке расчета нормативов оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика»

ОСОБЕННОСТИ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

В соответствии с Законом о долевом участии по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирно-

го дома и (или) иного объекта недвижимости.

При заключении договора участия в долевом строительстве сторонам договора необходимо учитывать следующее.

1. Действие Закона о долевом участии распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены **после вступления его в силу** (т. е. с 01.04.2005).

На практике встречаются ситуации, в которых соглашение о заключении договора участия в долевом строительстве

достигнуто сторонами договора до даты вступления в силу Закона о долевом участии, тогда как разрешение на строительство объекта оформлено после указанной даты. В таких случаях следует руководствоваться следующим.

Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами, действующим в момент его издания (ст. 422 ГК РФ). Таким образом, если сторонами достигнуто соглашение о заключении договора, а также денежные средства привлечены до вступления в силу Закона о долевом участии, независимо от даты получения разрешения на строительство, такие договоры не подлежат государственной регистрации.

2. Действие Закона о долевом участии не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве. Передача гражданам прав путем уступки требования по договорам, которые заключены юридическими лицами и (или) индивидуальными предпринимателями и связаны с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) многоквартирных домов и после исполнения которых у граждан возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме, не допускается.

3. К отношениям, вытекающим из договора участия в долевом строительстве, заключенного гражданином исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, применяется законодательство Российской Федерации о защите прав потребителей в части, не урегулированной Законом о долевом участии.

4. Закон о долевом участии регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств для строительства (создания) многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и не распростра-

няется на случаи привлечения денежных средств для реконструкции существующего объекта недвижимости.

5. Застройщиком может выступать только юридическое лицо (ст. 2 Закона о долевом участии).

6. Обязательное условие для привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства — это наличие государственной регистрации права собственности или договора аренды на земельный участок, принадлежащий застройщику, предназначенный и необходимый для строительства конкретного объекта недвижимости, а также получение застройщиком разрешения на строительство данного объекта недвижимости, опубликование и (или) размещение проектной декларации, содержащей информацию о застройщике и о проекте строительства.

В случае нарушения застройщиком данных требований, участник долевого строительства вправе потребовать от застройщика немедленного возврата переданных ему денежных средств, уплаты процентов в двойном размере на сумму таких средств и возмещения причиненных убытков.

7. Договор долевого участия заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Договор должен содержать:

1) *определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией;*

2) *срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства;*

3) *цену договора (размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства), сроки и порядок ее уплаты. По соглашению сторон цена договора может быть изменена после его заключения, если договором предусмотрены возможности изменения цены, случаи и условия ее изменения.*

Уплата цены договора производится путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период, исчисляемый годами, месяцами или неделями;

4) *гарантийный срок* на объект долевого строительства.

При отсутствии в договоре указанных условий такой договор считается незаключенным.

Иные условия заключения договора могут быть установлены только соглашением сторон, таким образом, *застройщик не вправе требовать в одностороннем порядке установления иных условий, не указанных в Законе о долевом участии как существенные.*

8. Объектом долевого строительства может быть только жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

9. Передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не позднее предусмотренного договором срока. При этом не допускается досрочное исполнение застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства, если иное не установлено договором.

Участник долевого строительства до подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства вправе потребовать от застройщика составления акта, в котором указывается несоответствие объекта долевого строительства требованиям Закона о долевом участии, и отказаться от подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства до исполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных законом о долевом участии.

При отсутствии соглашения об изменении условий договора в части срока передачи объекта застройщик уплачивает участнику долевого строительства неустойку.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, ко-

торый предусмотрен договором, и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

Условия договора об освобождении застройщика от ответственности за недостатки объекта долевого строительства являются ничтожными.

10. Гарантийный срок объекта долевого строительства должен устанавливаться договором и не может составлять менее 5 лет со дня передачи объекта участнику долевого строительства.

11. В обеспечение исполнения обязательств застройщика по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

При государственной регистрации права собственности застройщика на жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, незавершенного строительством объекта, 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.

12. Уступка участником долевого строительства права требования по договору участия в долевом строительстве допускается с момента государственной регистрации договора до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (п.1 ст.11 Закона о долевом участии).

Уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается только после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства.

13. Участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в случае:

1) неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в установленный договором срок;

2) неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Закона о долевом участии (застройщик безвозмездно в разумный срок не устранил недостатки объекта, не уменьшил цену договора, не возместил расходы участника долевого строительства на устранение недостатков);

3) существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;

4) нарушения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 3 статьи 15.1 Закона о долевом участии (при прекращении поручительства застройщик не заключил другой договор поручительства в течение 15 дней с даты прекращения поручительства);

5) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

14. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

В случае одностороннего отказа застройщика от исполнения договора застройщик обязан возвратить денежные средства, уплаченные участником долевого строительства в счет цены договора, в течение десяти рабочих дней со дня его расторжения.

15. По требованию участника долевого строительства договор может быть расторгнут в судебном порядке в случае:

1) прекращения или приостановления строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный договором срок объект долевого строительства не будет передан участнику долевого строительства;

2) существенного изменения проектной документации строящегося (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, в том числе существенного изменения размера объекта долевого строительства;

3) изменения назначения общего имущества и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости;

4) в иных установленных федеральным законом или договором случаях.

16. Обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Обязательства участника долевого строительства считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с договором и подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

17. 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.

18. Застройщик передает разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в органы, осуществляющие государственную регист-

рацию прав, для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения такого разрешения.

19. В случае смерти гражданина — участника долевого строительства его права и обязанности по договору переходят к наследникам, если федеральным законом не предусмотрено иное. Застройщик не вправе отказать таким наследникам во вступлении в договор.

Участник долевого строительства или его наследники вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, 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.

20. 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.

В заключение отметим, что государственное регулирование в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с Зако-

ном о долевом участии уполномоченным федеральным органом исполнительной власти (далее — уполномоченный орган), а также другими федеральными органами исполнительной власти в пределах их компетенции.

Контроль и надзор в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляются в соответствии с Законом о долевом участии уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство (далее — контролирующий орган).

Полномочия данных органов определены ст. 23 Закона о долевом участии.

Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, осуществляется не позднее чем в месячный срок со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

После государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве государственная регистрация последующих договоров участия в долевом строительстве того же многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости осуществляется в срок не более чем десять рабочих дней со дня подачи заявления и документов, необходимых для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДСТАВЛЯЕМЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРОВ УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ

Примерный перечень документов, представляемых для проведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, установлен п. 30 Административного регламента исполнения государственной функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденного приказом Минюста России № 293 от 14.09.2006.

Специализированный перечень документов, необходимых для проведения государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, определен Инструкцией о долевом участии и Законом о регистрации.

В перечень документов, представляемых для проведения государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, могут быть включены иные документы, необходимость представления которых следует непосредственно из законодательства Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 5 статьи 18 Закона о регистрации необходимые для государственной регистрации прав документы, выражающие содержание сделок, совершенных в простой письменной форме, и являющиеся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав, представляются **не менее чем в двух экземплярах — подлинниках**, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю, второй — помещается в дело правоустанавливающих документов.

Иные необходимые для проведения государственной регистрации прав документы (за исключением актов органов государственной власти и актов органов местного самоуправления, а также судов, установивших права на недвижимое имущество) представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых — подлинник после государственной регистрации прав возвращается правообладателю.

Документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны содержать описание недвижимого имущества и в установленных законодательством случаях должны быть скреплены печатями, должны иметь надлежащие подписи сторон или определенных законодательством должностных лиц.

В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, документы, составленные на нескольких листах, должны быть прошиты, пронумерованы и скреплены печатью.

Тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, **наименования юридических лиц — без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью (ст. 18 Закона о регистрации).**

1. Āī ēōī āī ōū , ī đāāñōāāēyāī ū ā
ñōī đī í àì è āī ā āī đā āēy ā ñōāāđ-
ñōāāī í í è đāāēñōđāōēē āī ā āī đī ā
ó÷āñōēy ā āī ēāāī ì ñōđī èđāēūñōāā
(çāñōđī èù èēī ì è ó÷āñōī èēī ì
āī ēāāī ā ñōđī èđāēūñōāā)

1. Заявление о государственной регистрации договора (*составляется при приеме документов*).

2. Документ, удостоверяющий личность заявителя (*для предъявления*).

3. Документ об уплате государственной пошлины — *подлинник и копия*.

4. Нотариально удостоверенная доверенность, подтверждающая полномочия представителя физического лица на представление заявления и иных документов на государственную регистрацию (если стороной договора является физическое лицо) — *подлинник и копия*.

5. Нотариально удостоверенная доверенность или иной предусмотренный законом и оформленный надлежащим образом документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица на представление заявления и иных документов на государственную регистрацию (если данный представитель не имеет права в соответствии с федеральным законом и учредительными документами юридического лица действовать от его имени без доверенности) — *подлинник или нотариально удостоверенная копия и копия указанных доверенности или документа*.

6. Договор участия в долевом строительстве со всеми документами, указанными в договоре участия в долевом строительстве в качестве приложений, — *не менее чем 2 подлинных экземпляра договора, совершенного в простой письменной форме*.

7. Документ с описанием объекта долевого строительства с указанием его местоположения на плане создаваемого объекта недвижимости и планируемой площади объекта долевого строительства — *подлинник и копия, приложенная к каждому экземпляру договора участия в долевом строительстве*.

Примечание: Планы изготавливаются застройщиком и представляют из себя выкопировку из проектной документации на создаваемый объект недвижимости с указанием конкретного объекта долевого строительства, подлежащего передаче.

Р òēāē÷āñēēā èèōā āī ī ī ēī èđāēūī ī
ī đāāñōāāēyр ò:

1. Документ, подтверждающий полномочия руководителя юридического лица (протокол общего собрания, решение учредителя и т. д.) — *подлинник и копия*.

2. Учредительные документы юридического лица со всеми действующими изменениями и дополнениями или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица.

3. Документ о постановке на учет юридического лица как налогоплательщика с указанием его индивидуального номера налогоплательщика — *подлинник и копия*.

4. Документ, подтверждающий факт внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о юридическом лице — *подлинник и копия*.

Внимание! Если в органе, осуществляющем государственную регистрацию, уже имеются копии учредительных документов юридического лица, документа, подтверждающего факт внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о юридическом лице, документа, подтверждающего постановку юридического лица на налоговый учет, то возможно представление подлинника и копии выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, свидетельствующей об отсутствии изменений и дополнений учредительных документов юридического лица.

Āī ēōī āī ōū , ī đāāñōāāēyāī ū ā
Çāñōđī èù èēī ì ī āī ī èđāōī ī

при заключении договора с первым участником долевого строительства:

— разрешение на строительство (*подлинник и копия*);

— проектная декларация (*подлинник и копия*);

— план создаваемого объекта недвижимости с указанием его местоположения и количества находящихся в составе объекта недвижимости жилых и нежилых помещений и планируемой площади каждого из указанных помещений (*подлинник и копия*);

— договор поручительства (*подлинник и копия*) — *если застройщиком в качестве способа обеспечения своих обязательств выбрано поручительство*.

Внимание!

1. Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве проводится только при наличии государственной регистрации права собственности или договора аренды застройщика на земельный участок, на котором строится многоквартирный дом или иной объект недвижимости.

2. Закон о долевом участии не распространяет действие на отношения по реконструкции объекта.

2. Ī ðèì áðí ù é ĩ áðá-áí ü äĭ éòì áí òĭ â,
í áĭ áóĭ äèì ù ò äëÿ ĩ ðĭ ááááí èÿ
ã ñóááðñóááí í ĩ é ðáäèñðáóèè
ðáñòĭ ðááí èÿ äĭ äĭ áĭ ðá ó-áñòèÿ
â äĭ èááĭ ĩ ñòĭ èòäèÿñóáá

1. Заявление о внесении в ЕГРП записи о расторжении договора участия в долевом строительстве (может быть представлено одной из сторон договора участия в долевом строительстве) — составляется при приеме документов.

2. Документ, удостоверяющий личность заявителя (для предъявления).

3. Нотариально удостоверенная доверенность, подтверждающая полномочия представителя физического лица на представление заявления и иных документов на государственную регистрацию (если стороной договора является физическое лицо) — подлинник и копия.

4. Нотариально удостоверенная доверенность или иной предусмотренный законом и оформленный надлежащим образом документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица на представление заявления и иных документов на государственную регистрацию (если данный представитель не имеет права в соответствии с федеральным законом и учредительными документами юридического лица действовать от его имени без доверенности) — подлинник или нотариально удостоверенная копия и копия указанных доверенности или документа.

5. Документы, подтверждающие расторжение договора участия в долевом строительстве (например, соглашение о расторжении договора) — подлинник и копия.

6. Уведомление другой стороны договора об одностороннем отказе от исполнения договора в форме заказного пись-

ма с отметкой об отправке (в случае, если сторона договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке отказалась от исполнения договора) — две копии.

7. Вступившее в законную силу решение суда о расторжении договора (при расторжении договора в судебном порядке) — две копии, заверенные в установленном порядке судом, вынесшим решение

Внимание!

1. Орган по государственной регистрации при представлении заявления одной из сторон договора участия в долевом строительстве в течение рабочего дня обязан уведомить в письменной форме об этом другую сторону договора.

2. В случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

3. Ī ðèì áðí ù é ĩ áðá-áí ü äĭ éòì áí òĭ â,
í áĭ áóĭ äèì ù ò äëÿ ĩ ðĭ ááááí èÿ
ã ñóááðñóááí í ĩ é ðáäèñðáóèè
òñóóĭ èè ĩ ðáá í ĩ äĭ äĭ áĭ ðó ó-áñòèÿ
â äĭ èááĭ ĩ ñòĭ èòäèÿñóáá

1. Заявление cedента и цессионария о государственной регистрации уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве (составляется при приеме документов).

2. Документ, удостоверяющий личность заявителя (для предъявления).

3. Нотариально удостоверенная доверенность, подтверждающая полномочия представителя физического лица на представление заявления и иных документов на государственную регистрацию (если стороной договора является физическое лицо) — подлинник и копия.

4. Нотариально удостоверенная доверенность или иной предусмотренный законом и оформленный надлежащим образом документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица на представление заявления и иных документов на государственную регистрацию (если данный представитель не имеет

права в соответствии с федеральным законом и учредительными документами юридического лица действовать от его имени без доверенности) — *подлинник или нотариально удостоверенная копия и копия указанных доверенности или документа.*

5. Договор уступки прав требования со всеми документами, указанными в договоре в качестве приложений (*не менее чем 2 подлинных экземпляра договора, совершенного в простой письменной форме.*)

6. Документ, подтверждающий уплату цены договора участия в долевом строительстве либо документ, подтверждающий перевод долга по договору участия в долевом строительстве на нового участника долевого строительства — *подлинник и копия.*

В случаях, установленных законодательством Российской Федерации, на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, уступки прав требования, дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве представляются и иные документы (пункт 2 статьи 17 Закона о регистрации), в том числе:

— нотариально удостоверенное согласие другого супруга на заключение договора участия в долевом строительстве как сделки, требующей государственной регистрации;

— справка о крупности сделки, подписанная руководителем юридического лица, или решение уполномоченного органа юридического лица о заключении договора участия в долевом строительстве (для участника долевого строительства).

4. *Идентификационный номер налогоплательщика, паспорт гражданина Российской Федерации, документ, подтверждающий регистрацию по месту жительства, документ, подтверждающий регистрацию по месту пребывания, документ, подтверждающий регистрацию в качестве индивидуального предпринимателя, документ, подтверждающий регистрацию в качестве адвоката, документ, подтверждающий регистрацию в качестве нотариуса, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного управляющего, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного посредника, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного администратора, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного ревизора, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного аудитора, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного оценщика, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного эксперта, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного консультанта, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного представителя, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного поверенного, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного юриста, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного адвоката, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного прокурора, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного следователя, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного судьи, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного судьи первой инстанции, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного судьи апелляционной инстанции, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного судьи кассационной инстанции, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного судьи конституционной инстанции, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного судьи первой инстанции, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного судьи апелляционной инстанции, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного судьи кассационной инстанции, документ, подтверждающий регистрацию в качестве арбитражного судьи конституционной инстанции.*

1. Заявление о государственной регистрации (*составляется при приеме документов.*)

2. Документ, удостоверяющий личность (*для предъявления.*)

4. Нотариально удостоверенная доверенность, подтверждающая полномочия представителя физического лица на представление заявления и иных документов на государственную регистрацию (если стороной договора является физическое лицо) — *подлинник и копия.*

5. Нотариально удостоверенная доверенность или иной предусмотренный законом и оформленный надлежащим образом документ, подтверждающий полномочия представителя юридического лица на представление заявления и иных документов на государственную регистрацию (если данный представитель не имеет права в соответствии с федеральным законом и учредительными документами юридического лица действовать от его имени без доверенности) — *подлинник или нотариально удостоверенная копия и копия указанных доверенности или документа.*

6. План объекта недвижимого имущества, удостоверенный соответствующей организацией (органом) по учету объектов недвижимого имущества — *подлинник и копия.*

7. Все договоры о совместной деятельности, долевом участии в строительстве, переуступке прав с приложениями и дополнительными соглашениями — *подлинник и копия.*

8. Акт приема передачи недвижимого имущества — *не менее 2-х подлинных экземпляров, совершенных в простой письменной форме.*

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ В СФЕРЕ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ

1. Поскольку оспариваемая норма Инструкции об особенностях государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, определяющая условия совершения регистрационного действия в отношении записи об ипотеке и не затрагивающая вопроса о времени прекращения права залога, основана на нормах федерального закона, не противоречит им, прав и законных интересов заявителя не нарушает, суд отказал в признании ее недействующей (извлечение).

ООО обратилось в Верховный Суд Российской Федерации (далее — РФ) с заявлением о признании недействующим пункта 21 Инструкции о долевом участии, фактически оспаривая положения абзацев первого и второго этого пункта.

В абзацах первом и втором пункта 21 Инструкции о долевом участии предусмотрено, что регистрационная запись об ипотеке в силу закона, залогодержателями по которой являются участники долевого строительства, содержащаяся в подразделе III-2 раздела ЕГРП, открытого на объект незавершенного строительства, в котором было зарегистрировано право собственности застройщика на данный объект, погашается не ранее проведения государственной регистрации прав собственности всех участников долевого строительства на объекты долевого строительства; запись об ипотеке в силу закона земельного участка, на котором осуществлялось строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества, внесенная в графу «Особые отметки регистратора» раздела ЕГРП, открытого на данный участок, также погашается не ранее проведения государственной регистрации прав собственности всех участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

По мнению заявителя, приведенные нормы, на основании которых ему было отказано в государственной регистрации соглашения о расторжении договора аренды земельного участка, в части, оп-

ределяющей прекращение права залога участников долевого строительства моментом проведения государственной регистрации прав собственности всех участников долевого строительства на объекты долевого строительства, противоречат части 1 статьи 4, части 1 статьи 8, части 1 статьи 12, части 8 статьи 13 Закона о долевом участии, статьям 309, 352, 408 ГК РФ, исходя из которых обязательство застройщика считается исполненным с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, с прекращением обеспеченного залогом обязательства залог признается прекращенным.

Представители Министерства юстиции РФ в своих возражениях указали на то, что залогом обеспечивается исполнение обязательств застройщика по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, пункт 21 Инструкции о долевом участии определяет особенности погашения записи об ипотеке в силу закона в отношении земельного участка и всего объекта незавершенного строительства, а не конкретного объекта долевого строительства, переданного участнику долевого строительства, погашение регистрационной записи об ипотеке осуществляется в рамках единого регистрационного процесса, одной из стадий которого является проведение правовой экспертизы представленных для совершения данного регистрационного действия документов, без чего не могут быть защищены права и охраняемые законом интересы участников долевого строительства.

Верховный Суд РФ не нашел оснований для удовлетворения заявленного требования.

Закон о долевом участии регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости на основании догово-

ра участия в долевом строительстве (далее — участники долевого строительства) и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

В силу части 1 статьи 12.1, части 1 статьи 13 названного закона исполнение обязательств застройщика должно обеспечиваться по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, на основании одного разрешения на строительство; одним из способов обеспечения является залог; с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

Из приведенных взаимосвязанных законоположений следует, что залогом обеспечивается исполнение обязательств застройщика перед всеми участниками долевого строительства, предметом такого залога, возникающего в силу закона, являются права на земельный участок и строящийся (создаваемый) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости в целом, а не отдельные объекты долевого строительства, каковыми признаются жилые или нежилые помещения, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участникам долевого строительства (статья 2 Закона о долевом участии).

Ссылка заявителя на часть 8 статьи 13 Закона о долевом участии необоснована, поскольку в этой норме речь идет о нераспространении права залога лишь на конкретный объект долевого строитель-

ства, а не на весь предмет залога.

В соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 352 ГК РФ залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства.

По договору участия в долевом строительстве застройщик принимает на себя обязательства, после исполнения которых у гражданина возникает право собственности на жилое помещение в строящемся (создаваемом) многоквартирном доме; обязательства застройщика считаются исполненными с момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства (часть 2 статьи 1, часть 2 статьи 3, часть 1 статьи 4, часть 1 статьи 12 Закона о долевом участии).

Пункт 21 Инструкции о долевом участии не противоречит вышеуказанным положениям закона, поскольку не определяет момент прекращения права залога участников долевого строительства, как ошибочно полагает заявитель, имеет иной предмет правового регулирования. Данная норма касается порядка регистрации ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества, включена в Инструкцию, изданную на основании Закона о регистрации, регулирующего отношения, связанные с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Застройщик принимает на себя обязательства перед всеми участниками долевого строительства, следовательно, его обязательства считаются исполненными, а залог — прекращенным со дня передачи объектов долевого строительства всем участникам долевого строительства. При этом право собственности участников долевого строительства подлежит государственной регистрации, являющейся единственным доказательством существования зарегистрированного права (статья 16 вышеназванного Закона, статья 219 ГК РФ, статьи 2, 4, 25 Закона о регистрации).

Статьей 16 Закона о долевом участии установлено, что право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом о регистрации и Законом о долевом участии; основанием для государственной регистрации права собственности участника доле-

вого 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.

По своему содержанию оспариваемая норма соответствует указанным требованиям, а также положениям пункта 7 статьи 16, пункта 4 статьи 29 Закона о регистрации, статьи 25 Закона об ипотеке, согласно которым регистрационные действия начинаются с момента приема документов на государственную регистрацию; погашение регистрационной записи об ипотеке связывается не с моментом исполнения основного обязательства, а с подачей соответствующего заявления на совершение регистрационного действия.

Исходя из этого, погашение регистрационной записи об ипотеке в силу закона может быть осуществлено регистрирующим органом только после получения передаточных актов или иных документов о передаче объектов долевого строительства, на основании которых при условии положительного заключения правовой экспертизы осуществляется государственная регистрация прав собственности всех участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

Таким образом, пункт 21 Инструкции о долевом участии, определяющий условия совершения регистрационного действия в отношении записи об ипотеке и не затрагивающий вопроса о времени прекращения права залога, основан на нормах федерального закона, регламентирующего порядок совершения регистрационных действий, не противоречит им, прав и законных интересов заявителя не нарушает.

2. Кассационная жалоба по делу об обязанности передать правоустанавливающие документы на земельный участок и разрешение на строительство оставлена без удовлетворения, поскольку доводы истца о том, что суд не дал оценки договору, заключенному истцом с третьим лицом, не могут быть признаны основанием для отмены решения суда первой инстанции (извлечение).

ООО обратилось в арбитражный суд с иском к ОАО об обязанности ответчика передать истцу правоустанавливающие документы на земельный участок и разрешение на строительство, а также «необходимые документы на квартиры в 10-этажном жилом доме для регистрации договоров на долевое участие в строительстве жилья в Управление.

Решением арбитражного суда в иске отказано.

В апелляционном порядке законность и обоснованность решения суда первой инстанции не проверялась.

Рассматривая кассационную жалобу истца, судебная коллегия пришла к выводу об отсутствии оснований для ее удовлетворения.

Стороны 07.02.2005 года, 17.02.2005 года и 27.04.2005 года подписали договоры, предметом которых явилось обязательство ответчика передать истцу квартиры в строящемся жилом доме, а истец обязался в счет оговоренной в договорах стоимости квартир передать ответчику оконные переплеты.

Закон о долевом участии вступил в силу по истечении трех месяцев с даты его официального опубликования, то есть с 31.03.2005 года, один из договоров договора долевого участия в строительстве жилья был подписан сторонами 27.04.2005 года, то есть после вступления закона в силу, при этом как на момент рассмотрения дела в суде первой инстанции, так и на момент подписания договоров разрешение на строительство дома отсутствовало. Ст. 3 указанного закона предписывает возникновение у застройщика права привлечения денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома только после получения разрешения на строительство, опубликования, размещения или предоставления проектной декларации и государственной регистрации права собственности на земельный участок или договора аренды такого участка. Следовательно, после вступления в силу данного закона при отсутствии у застройщика разрешения на строительство и прав на земельный участок он не вправе привлекать денежные средства граждан и юридических лиц для строительства многоквартирных домов. При этом условие договора об уплате стоимости квартир истцом в неденежной форме,

по мнению судебной коллегии, не является основанием для неприменения к взаимоотношениям сторон Закона о долевом участии (предусматривающего привлечение именно денежных вкладов), так как установленные законом правоотношения, связанные со строительством жилья за счет средств инвесторов, не могут быть различны для инвесторов в зависимости от способа внесения инвестиций. Ст. 1 ФЗ РФ от 25.02.1999 года № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений», ст. 1 Закона РСФСР от 26.06.1991 года № 1488-1 «Об инвестиционной деятельности в РСФСР» устанавливают равную защиту прав инвесторов вне зависимости от способа внесения инвестиций — в денежной либо иной форме.

Следовательно, договор на долевое участие в строительстве жилья от 27 апреля 2005 года, сторонами по которому являются истец и ответчик, противоречит ст. 3 Закона о долевом участии, данный договор, как сделка, является ничтожным в силу ст. 168 ГК РФ. Иные договоры (от 17.02.2005 года и от 07.02.2005 года) подписаны сторонами до вступления в силу Закона о долевом участии, и не могут быть признаны недействительными по основаниям противоречия их данному закону. Вместе с тем суд первой инстанции правомерно признал данные договоры незаключенными в связи с отсутствием соглашения сторон относительно срока выполнения работ. До вступления в силу Закона о долевом участии гражданское законодательство не рассматривало договоры долевого участия в строительстве жилья как особый вид гражданско-правовых обязательств. Инвестиционный характер таких договоров не позволяет отнести их к особому виду «инвестиционных» договоров, так как в силу ст. 8 ФЗ РФ «Об инвестиционной деятельности в РФ, осуществляемой в форме капитальных вложений» отношения между субъектами инвестиционной деятельности определяются договором или контрактом, заключаемым в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

Суд первой инстанции квалифицировал их как смешанные, содержащие в том числе и элементы договора подряда. Данный вывод не противоречит содержанию данных договоров, предусматривающих обязательство ответчика построить

объект недвижимости и обязательство истца оплатить согласованную сторонами стоимость объекта недвижимости путем передачи продукции. Таким же образом квалифицированы отношения между дольщиком и застройщиком и Верховным Судом РФ (Обзор судебной практики Верховного Суда РФ «Обобщение практики рассмотрения судами РФ дел по спорам между гражданами и организациями, привлекающими денежные средства граждан для строительства многоквартирных жилых домов (Бюллетень Верховного Суда РФ, 2003 г., № 2)). Существенным условием договора подряда является соглашение сторон о начальном и конечном сроке выполнения работ; поскольку такого соглашения сторонами не было достигнуто, суд первой инстанции правомерно признал данные договоры незаключенными (ст. 740, ст. 432 ГК РФ).

Однако, поскольку данные договоры (как ничтожный, так и незаключенные) исполнялись сторонами, истец являлся участником долевого строительства и был вправе на основании ст. 21 Закона о долевом участии, потребовать от ответчика, но только для ознакомления, документацию, указанную в этой норме закона.

Как установлено судом, такой документации у ответчика не имелось, строительство дома велось при отсутствии разрешения на строительство и при отсутствии прав на земельный участок. Отсутствие таких документов у ответчика не позволяет удовлетворить иск об обязанности его предоставить документы истцу, так удовлетворение иска повлечет невозможность исполнения судебного акта.

Ничтожность и незаключенность подписанных сторонами договоров долевого участия в строительстве влечет невозможность их государственной регистрации, в связи с чем и требование истца о передаче ему ответчиком документации на квартиры, являющиеся предметом договоров, для целей их государственной регистрации, не могло быть удовлетворено.

На основании изложенного кассационная жалоба оставлена без удовлетворения.

3. Заявление о признании незаконным отказа Управления в государственной регистрации договора аренды земли удовлетворено, поскольку факт предоставления обществу в аренду земельного участка для строитель-

ства жилых помещений подтверждается материалами дела и отсутствие государственной регистрации договора аренды земли не позволяет истцу осуществлять строительную деятельность и реализовать свое право на привлечение денежных средств путем заключения договоров долевого участия в строительстве (извлечение).

ООО обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа Управления в государственной регистрации договора аренды земли.

Решением суда первой инстанции заявленные требования удовлетворены, отказ Управления в государственной регистрации договора аренды земли признан не соответствующим абз. 4, 6 п. 1 ст. 20 Закона о регистрации.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда решение суда оставлено без изменения.

В жалобе, поданной в Федеральный арбитражный суд, Управление просит решение и постановление отменить, в удовлетворении заявленного требования отказать, ссылаясь на неправильное применение судами положений ст. 164, 191, 425, 433 ГК РФ, ст. 2, 20 Закона о регистрации, п. 2 ст. 26 ЗК РФ, неправильное толкование условий договора о сроке его действия. По мнению заявителя кассационной жалобы, спорный договор аренды земли не подлежит государственной регистрации, поскольку срок между обращением общества с заявлением о государственной регистрации данного договора (10.10.2006) и истечением срока его действия (29.09.2007) составляет менее года.

Как установлено судами и подтверждено материалами дела, 14.08.2006 между Комитетом по управлению имуществом и земельным отношениям (арендодатель) и ООО (арендатор) на срок до 29.09.2007 подписан договор аренды земли, по условиям которого арендодатель передает, а арендатор принимает в аренду из земель поселений участок. Основанием для заключения данного договора явились решение органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка в аренду ООО.

Управлением отказано в государственной регистрации договора аренды земли по причине несоответствия представленных ООО на регистрацию документов действующему законодательству.

Удовлетворяя требования заявителя, суды первой и апелляционной инстанций обоснованно исходили из того, что данный договор подлежит государственной регистрации, поскольку срок его действия составляет более одного года.

В соответствии с п. 2 ст. 26 ЗК РФ договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее чем один год, не подлежит государственной регистрации, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

Из содержания данной нормы следует, что договор аренды земельного участка, заключенный на срок один год и более одного года, подлежит государственной регистрации.

Согласно п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

На основании п. 1 ст. 433 ГК РФ договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта. Договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом (п. 3 ст. 433 вышеназванного Кодекса).

Как следует из разъяснений, содержащихся в информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», общие нормы ст. 433 ГК РФ определяют момент заключения договора, не изменяя срока действия, согласованного сторонами.

Из договора аренды усматривается, что стороны 14.08.2006 достигли соглашения по всем его условиям, в том числе о том, что договор заключен на срок по 29.09.2007.

Таким образом, суды первой и апелляционной инстанций, с учетом положений п. 1 ст. 610 Гражданского кодекса Российской Федерации о том, что договор аренды заключается на срок, определенный договором, сделали правильный вывод, что срок действия договора УЗ № 007894 аренды земли составляет более одного года и данный договор подлежит государственной регистрации.

На основании п. 1 ст. 3 Закона о долевом участии застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования и (или) размещения проектной декларации в соответствии с названным Федеральным законом и государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства.

С учетом того, что материалами дела подтверждается факт предоставления ООО в аренду земельного участка для строительства жилых помещений, отсутствие государственной регистрации договора аренды земельного участка не позволяет данному обществу осуществлять строительную деятельность и реализовать свое право на привлечение денежных средств путем заключения договоров долевого участия в строительстве.

4. Отказ в государственной регистрации договора долевого участия в строительстве правомерен, поскольку указанный договор может заключаться застройщиком только после государственной регистрации права собственности или договора аренды на земельный участок, предоставленный для строительства (извлечение).

Учреждение обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным отказа Управления в государственной регистрации договора долевого участия от 11.05.2006, заключенного между заявителем и ООО.

Решением суда первой инстанции в удовлетворении заявленных требований отказано.

В порядке апелляционного производства решение суда первой инстанции не обжаловалось.

Как установлено судами, учреждение обратилось в Управление с заявлением о проведении государственной регистрации договора от 11.05.2006 участия в долевом строительстве 1-комнатных и 2-комнатных квартир.

Управлением со ссылкой на абз. 4, 10 п. 1 ст. 20 Закона о регистрации в государственной регистрации вышеуказанного договора участия в долевом строительстве отказано.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд исходил из того, что на возникшие правоотношения сторон распространяется Закон о долевом участии, в силу которого договоры о долевом строительстве могут заключаться застройщиком только после государственной регистрации права собственности или договора аренды на земельный участок, предоставленный для строительства многоквартирного дома. Кроме того, суд также указал, что в спорном договоре отсутствует условие о цене, которое в соответствии с вышеуказанным Законом является существенным условием.

Согласно ст. 27 Закона о долевом участии действие вышеназванного Закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирных домов, разрешение на строительство которых получено после вступления данного закона в силу, то есть после 01.04.2005.

Как следует из проектной декларации учреждения на строительство 1-этажного 5-секционного жилого дома, разрешение на строительство данного объекта недвижимости утверждено 13.04.2006.

Таким образом, на спорные правоотношения распространяются положения Закона о долевом участии.

В соответствии с п. 1 ст. 3 Закона о долевом участии застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования и (или) размещения проектной декларации в соответствии с названным Федеральным законом и государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства.

На основании п. 1 ст. 13 Закона о долевом участии (в редакции Федерального

закона от 18.07.2006 № 111-ФЗ) в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

Из материалов дела усматривается, что земельный участок на основании договора предоставлен учреждению как застройщику в безвозмездное срочное пользование со сроком использования земельного участка с 29.09.2005 по 29.08.2006.

Доказательств, подтверждающих предоставление заявителю земельного участка на праве аренды (нахождения его в собственности) для строительства земельного участка жилого многоквартирного дома, в материалах дела не имеется.

Кроме того, договор долевого участия должен содержать условие о цене договора, сроках и порядке ее уплаты.

В представленном на регистрацию договоре от 11.05.2006 участия в долевом строительстве условие о цене отсутствует.

Таким образом, суд первой инстанции правомерно указал, что оспариваемый заявителем отказ Управления в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве соответствует закону, и обоснованно отказал в удовлетворении заявленных требований.

5. При наличии неисполненных договорных обязательств у лица, заявившего требование о расторжении договора, другая сторона, приостановившая встречное исполнение, не может быть признана допустившей существенные нарушения договора, влекущие его расторжение (извлечение)

ООО 1 обратилось в арбитражный суд с иском к ООО 2 о расторжении договора долевого участия в строительстве административно-торгового здания.

Решением, оставленным без изменения постановлением апелляционной ин-

станции, в иске о расторжении договора отказано.

В обоснование принятого решения суд первой инстанции указал, что фирма (застройщик) не выполнила условие договора о направлении ООО 2 (дольщику) за 30 дней до одностороннего расторжения договора предупреждения о необходимости погашения задолженности и о расторжении договора в случае неисполнения данной обязанности. Неисполнение фирмой обязанности о направлении предупреждения привело к тому, что дольщик добросовестно заблуждался относительно наличия у него задолженности и суммы, которая может быть зачтена как взнос в долевое строительство вследствие выполненных дольщиком подрядных работ.

Апелляционная инстанция указала, что в соответствии с законом и соглашением сторон договор долевого участия в строительстве считается заключенным с момента его государственной регистрации. Согласно имеющейся на договоре отметке регистрационной службы государственная регистрация сделки произведена только 10.06.06, и лишь с этого момента у дольщика возникла обязанность по оплате и соблюдению установленного договором графика платежей. С учетом подрядных работ и платежей, внесенных дольщиком до заключения договора, дольщик к моменту заявления застройщика о расторжении договора не нарушил сроки внесения платежей за участие в долевом строительстве, поэтому основания для расторжения договора отсутствуют.

В кассационной жалобе ООО 1 просит отменить судебные акты и расторгнуть договор.

Федеральный арбитражный суд кассационную жалобу не удовлетворил.

ООО 1 (застройщик) и ООО 2 (участник долевого строительства) заключили договор с целью привлечения денежных средств участника для строительства административно-торгового здания. Участнику к 31.12.06 должны быть переданы в собственность нежилые помещения в соответствии с проектом. Участник обязан уплатить обусловленную и не подлежащую изменению цену и принять помещения при наличии разрешения на ввод здания в эксплуатацию. Изменение срока окончания строительства возможно по соглашению сторон. Договором предусмотрено право сторон на односторонний

отказ от его исполнения: участник имеет право одностороннего отказа от исполнения, в частности, в случае нарушения застройщиком срока передачи объекта, прекращения или приостановления строительства при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что объект не будет передан участнику в срок. Застройщик вправе отказаться от исполнения в одностороннем порядке при неисполнении участником обязательства по внесению платежа свыше 3 месяцев в соответствии со статьей 5 Закона о долевом участии. Договор считается заключенным с момента его государственной регистрации. Договор зарегистрирован 10.01.06.

В приложении к договору стороны установили график платежей.

Те же лица заключили договор подряда, в соответствии с которым ООО 2 (подрядчик) в счет участия в долевом строительстве по договору обязалось осуществить вынос с территории застройки оборудование электросвязи, устройство площадки для мусора и мытья машин с отстойником и канализацией, ограждение земельного участка под застройку, водовод к территории здания и коллектор.

В письме ООО 1, ссылаясь на просрочку свыше 3 месяцев платежей по договору долевого участия в строительстве, предложило ООО 2 расторгнуть договор по соглашению сторон и указало, что в случае отказа обратится с таким требованием в суд.

В ответ на предложение о расторжении договора ООО 2 направило письмо, указав на необоснованность утверждений о задержке платежей, так как оплата не перечислялась по просьбе фирмы в связи с арестом ее счета.

Рассмотрев иск фирмы и встречные требования ООО 2 о зачете стоимости выполненных им подрядных работ в счет долевого участия в строительстве, судебные инстанции пришли к обоснованному выводу об отсутствии оснований для расторжения договора.

В соответствии со статьей 450 ГК РФ расторжение договора возможно по соглашению сторон, а также по решению суда по требованию одной стороны при существенном нарушении договора другой стороной. Кроме того, договор считается расторгнутым в случае одностороннего отказа от его исполнения, когда та-

кой отказ допускается законом или соглашением сторон.

В силу статьи 5 Закона о долевом участии в первоначальной редакции просрочка дольщиком единовременного платежа в течение более чем 3 месяца, а также систематическое нарушение сроков периодических платежей, т. е. более трех раз в течение 12 месяцев или более чем на 3 месяца, является основанием для предъявления застройщиком требования о расторжении договора в судебном порядке.

В той же редакции статья 9 Закона предоставляла право одностороннего отказа от исполнения (расторжения) договора только участнику долевого строительства и предусматривала обязанность застройщика возратить полученные денежные средства с процентами, начисляемыми со дня внесения денежных средств. Таким образом, условие договора о наличии у застройщика права одностороннего отказа от исполнения противоречило действовавшему на тот момент закону.

Федеральным законом от 18.07.06 № 111-ФЗ в статьи 5, 9 Закона о долевом участии внесены изменения, предоставившие застройщику право одностороннего расторжения договора. С этого момента застройщик при просрочке дольщиком платежей мог по своему усмотрению выбрать один из способов прекращения договорных обязательств, указанных в статье 450 ГК РФ, т. е. обратиться в суд либо заявить об одностороннем отказе и с этого момента прекратить действие договора.

Предложение фирмы о расторжении договора по соглашению сторон, выраженное в письме, не является уведомлением об одностороннем отказе от его исполнения. Последующее обращение в суд подтверждает, что фирма не использовала односторонний способ прекращения обязательств. В этом случае подлежит применению правило статьи 452 ГК РФ, согласно которому требование о расторжении договора может быть заявлено в суд только после получения отказа другой стороны либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении либо установленный договором, а при его отсутствии — в 30-дневный срок.

В предложении о расторжении договора фирма установила срок для ответа —

4 дня, который недостаточен для направления ответа и не соответствует критериям разумности, установленным для подобных случаев. Так, например, статьей 314 ГК РФ минимальный разумный срок для исполнения обязательств установлен в 7 дней, если обязательство не предусматривает срок его исполнения и иные сроки не вытекают из закона, обычаев делового оборота, существа обязательства.

Таким образом, вывод суда первой инстанции об отсутствии у истца на день направления иска права на обращение в суд соответствует обстоятельствам дела и статье 452 ГК РФ, предоставляющей такое право стороне, заявляющей о расторжении договора, после получения отказа от другой стороны либо истечения 30-дневного срока. Применяя это правило, суд сослался на статью 9 Закона о долевом участии в редакции от 18.07.06. Данная редакция к моменту направления фирмой предложения о добровольном расторжении договора и к моменту подачи иска уже действовала, но устанавливала 30-дневный срок для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора после предупреждения дольщика о необходимости погасить задолженность.

Несмотря на то, что норма статьи 9 Закона не рассчитана на применение при расторжении договора в судебном порядке, ее применение судом не привело к неправильному выводу, так как аналогичное правило содержится в статье 452 ГК РФ, устанавливающей досудебный порядок разрешения спора.

С внесением Федеральным законом от 18.07.06 № 111-ФЗ изменений в статью 9 Закона о долевом участии у застройщика появилось право одностороннего отказа от исполнения договора при наличии оснований, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 настоящего Закона (при просрочке дольщиком единовременного платежа в течение более чем 3 месяца, либо при систематическом нарушении сроков периодических платежей, т. е. более трех раз в течение 12 месяцев или более чем на 3 месяца).

В соответствии с правилами действия гражданского законодательства во времени, установленными статьей 4 ГК РФ, право на односторонний отказ от исполнения возникло у фирмы только на будущее время, на случай, если дольщик до-

пустил бы просрочку платежей после 18.07.06, так как Закон от 18.07.06 № 111-ФЗ не предусматривал обратного действия. В связи с этим ссылки истца на наличие у него права одностороннего отказа обоснованно не приняты судебными инстанциями.

Согласно статье 450 ГК РФ в предмет исследования по делу входило наличие или отсутствие существенных нарушений договора дольщиком. Истец не оспаривал того, что к моменту предъявления иска им не были выполнены собственные обязательства по соблюдению сроков строительства. При обязанности передать дольщику помещения застройщик, получив от дольщика значительные денежные средства и приняв от него работы по подготовке строительной площадки, в августе 2006 года еще не приступил к строительству здания. При таких обстоятельствах дольщик имел основания полагать, что исполнение обязательств застройщиком не будет произведено в установленный срок. В соответствии с частью 2 статьи 328 ГК РФ в указанном случае сторона, на которой лежит встречное исполнение, вправе приостановить исполнение своего обязательства.

Таким образом, при неосвоении застройщиком уже полученных денежных средств и непредоставлении отчета об их целевом использовании приостановление дольщиком дальнейших платежей являлось правомерным и не могло расцениваться как нарушение договора, влекущее его расторжение.

Федеральный арбитражный суд постановил кассационную жалобу оставить без удовлетворения.

6. Заявление ООО о признании незаконным отказа Управления в государственной регистрации договора долевого участия в инвестировании строительства торгово-бытового комплекса не удовлетворено, поскольку право Общества осуществлять строительство объекта недвижимости на предоставленном в аренду земельном участке возникло с момента принятия постановления правительства субъекта РФ, в связи с чем отказ Управления в государственной регистрации договора долевого участия в инвестировании соответствует законодательству и не нарушает права и законные

интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности

Общество и ООО (дольщик) обратились в Управление с заявлением о государственной регистрации договора долевого участия в инвестировании торгового комплекса.

Управление отказало в регистрации указанного договора со ссылкой на абзацы 1, 3 пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации.

Считая отказ в регистрации незаконным, Общество обратилось с заявлением в арбитражный суд.

Оставляя без удовлетворения требования заявителя, суд обоснованно сослался на пункт 2 статьи 27 Закона о долевом участии, согласно которому действие Закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления названного Закона в силу.

Довод заявителя о том, что разрешение на строительство Общество получило 16.01.2006, то есть после вступления в силу Закона о долевом участии, правомерно отклонен судом с указанием на пункт 1 статьи 8 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», которым установлено, что принятые законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации формы разрешения на строительство признаются действительными до установления Правительством Российской Федерации формы разрешения на строительство.

Из материалов дела следует и установлено судом, что постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.12.2003 утверждено решение инвестиционно-тендерной комиссии о проектировании и строительстве Обществом торгового комплекса на закрепленном земельном участке за счет собственных и привлеченных средств.

02.06.2004 с Обществом заключен договор аренды земельного участка на инвестиционных условиях, по условиям которого земельный участок предоставлен для осуществления инвестиционного

проекта по проектированию и строительству торгового-бытового комплекса и дальнейшего использования после реализации инвестиционного проекта. В соответствии с пунктом 5.1 договора началом реализации инвестиционного проекта является 10.02.2004.

Распоряжением администрации Санкт-Петербурга, действовавшим на момент заключения договора аренды и на момент обращения Общества в Управление, утверждены территориальные строительные нормы Санкт-Петербурга «Приемка и ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов недвижимости». В соответствии с данными нормами разрешение на строительство — документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию, расширение, техническое перевооружение, капитальный ремонт и реставрацию здания, строения, сооружения и благоустройство территории. Разрешение на строительство в Санкт-Петербурге выдается губернатором Санкт-Петербурга, а также председателем Комитета по градостроительству и архитектуре собственникам объекта недвижимости. Разрешение на выполнение строительно-монтажных работ (СМР) — документ, предоставляющий право осуществлять строительно-монтажные и ремонтно-реставрационные работы. Разрешения на выполнение СМР и ремонтно-реставрационных работ выдаются уполномоченными органами исполнительной власти Санкт-Петербурга.

Учитывая приведенные выше положения, суд обоснованно отклонил довод заявителя о том, что представленное Обществом в Управление разрешение на проведение строительно-монтажных работ от 16.01.2006 является разрешением на строительство, указанным в пункте 2 статьи 27 Закона о долевом участии. При этом судом сделан правомерный вывод, что право Общества осуществлять строительство объекта недвижимости на предоставленном в аренду земельном участке возникло с момента принятия постановления Правительства Санкт-Петербурга от 09.12.2003, в связи с чем отказ Управления в государственной регистрации договора долевого участия в инвес-

тировании торгово-бытового комплекса соответствует закону и не нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Управлением произведена государственная регистрация права собственности Общества на объекты недвижимости, возведенные в рамках спорного договора.

При таких обстоятельствах суд кассационной инстанции не находит оснований для удовлетворения жалобы.

7. Если для участия в строительстве застройщик привлекает денежные средства юридических лиц, он вправе заключать не только договор об участии в долевом строительстве, но и иные договоры. При этом гражданско-правовая природа заключаемого договора, отличная от договора долевого участия в строительстве, не может являться безусловным основанием для признания такой сделки ничтожной (извлечение).

Заместитель прокурора обратился с иском к Фонду и ООО о признании недействительным по признаку ничтожности инвестиционного договора от 23.12.2005 г., заключенного между ответчиками.

Исковые требования мотивированы тем, что денежные средства были привлечены не на основании договора участия в долевом строительстве, а на основании инвестиционного договора. Такие действия противоречат положениям Закона о долевом участии. По мнению прокуратуры, единственным основанием для привлечения денежных средств граждан и юридических лиц для строительства является договор участия в долевом строительстве.

На момент привлечения денежных средств областного бюджета, как и в настоящее время, у ООО отсутствуют разрешение на строительство и государственная регистрация права на земельный участок, на котором ведется строительство.

Решением суда в удовлетворении иска отказано, поскольку Фонд не имел полномочий заключать инвестиционные договоры от имени субъекта РФ в силу статьи 183 ГК РФ. Одобрения сделки со стороны Тюменской области не было.

Вместе с тем посчитал, что данное обстоятельство не может являться основани-

ем для признания инвестиционного договора ничтожным. По мнению суда, инвестиционным договором от 23.12.2005 г. надлежит руководствоваться как истинным возникновением гражданских прав и обязанностей между Фондом и ООО. Конституируя заключение Фондом не договора участия в долевом строительстве, а иного договора (инвестиционного договора), прокурор ошибочно мотивирует ничтожность инвестиционного договора ссылкой на его различия с договором участия в долевом строительстве, а также несоответствием тем нормам, которые направлены на регулирование отношений исключительно по договору участия в долевом строительстве.

Кассационная инстанция считает, что жалоба удовлетворению не подлежит.

Как следует из материалов дела, Распоряжением администрации Фонду поручено заключать от имени субъекта договоры купли-продажи, простого товарищества (долевого участия в строительстве).

В целях реализации указанной программы между Главным управлением строительства администрации и Фондом заключен договор от 16.02.2005, предполагающий, в частности финансирование Фонда за счет средств областного бюджета.

23.12.2005 Фонд подписал с ООО инвестиционный договор, по которому общество обязалось осуществить мероприятия по созданию к IV кварталу 2006 года инвестиционные объекты — 45 квартир в многоквартирном доме, а Фонд — финансировать реализацию инвестиционного проекта.

Таким образом, Фондом заключена сделка (инвестиционный договор), которая не была предусмотрена в рамках полномочий по реализации Распоряжения администрации.

Согласно статье 183 ГК РФ при отсутствии полномочий действовать от имени другого лица или при превышении таких полномочий сделка считается заключенной от имени и в интересах совершившего ее лица, если только другое лицо (представляемое) впоследствии прямо не одобрит данную сделку. Учитывая данное положение закона суд правильно указал, что сделка заключена от имени и в интересах Фонда с ООО.

В соответствии со статьей 1 Закона договор на привлечение денежных

средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости представляет собой договор участия в долевом строительстве.

По условиям части 3 статьи Закона о долевом участии действие указанного Закона не распространяется на отношения юридических лиц и (или) индивидуальных предпринимателей, связанные с инвестиционной деятельностью по строительству (созданию) объектов недвижимости (в том числе многоквартирных домов) и не основанные на договоре участия в долевом строительстве.

Следовательно, указанные отношения регулируются ГК РФ, законодательством Российской Федерации об инвестиционной деятельности, жилищных накопительных кооперативах, которые имеют разграничение в регулировании сходных отношений между юридическими лицами. До введения данной нормы законодательство также не предусматривало запрета на привлечение денежных средств юридических лиц по иным видам сделок, связанных со строительством объектов.

Таким образом, если для участия в строительстве застройщик (юридическое лицо или индивидуальный предприниматель) привлекает денежные средства юридических лиц, он вправе заключать не только договор об участии в долевом строительстве, но и иные договоры. При этом гражданско-правовая природа заключаемого договора, отличная от договора долевого участия в строительстве, не может являться безусловным основанием для признания такой сделки ничтожной.

Суд кассационной инстанции не нашел оснований для отмены судебных актов и удовлетворения исковых требований.

8. Договор участия в долевом строительстве считается незаключенным при отсутствии в нем гарантийного срока на объект долевого строительства (извлечение).

Предприниматель обратился в арбитражный суд с иском к обществу о признании заключенным договора долевого участия в строительстве от 17.08.06 и возложении обязанности на его государственной регистрации на Управление.

Решением, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции, в иске отказано.

Суд первой инстанции пришел к выводу о недействительности названного договора ввиду несоответствия его пункту 1 статьи 4 Закона о долевом участии. Суд указал, что в спорных отношениях общество является заказчиком, статус застройщика не приобрело, поэтому не вправе заключать договоры о долевом участии в строительстве.

Апелляционная инстанция исходила из незаключенности спорного договора в связи с отсутствием в нем условия о гарантийном сроке на объект долевого строительства.

Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа считает, что кассационная жалоба не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, 01.09.05 предприниматель и общество заключили договор о совместной деятельности по строительству магазина с кафе. В соответствии с пунктами 1.7 и 1.8 договора Д. передает обществу функции заказчика, а общество обязуется за счет собственных или привлеченных средств произвести инвестирование строительно-монтажных и пусконаладочных работ на объекте.

Общество (заказчик) и предприниматель (дольщик) заключили договор от 17.08.06 долевого участия в строительстве магазина с кафе. Согласно пункту 1.4 договора заказчик осуществляет строительство указанного в договоре объекта на основании правоустанавливающих документов, выданных предпринимателю Д. 28.09.2006 предприниматель обратился к обществу с требованием зарегистрировать договор долевого участия в строительстве.

Неполучение ответа на указанное требование явилось основанием для обращения предпринимателя с иском в суд.

В силу части 1 статьи 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 432 ГК РФ договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для

договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

На основании исследования материалов дела и толкования условий договора по правилам статьи 431 ГК РФ судебные инстанции правомерно определили его правовую природу как договор участия в долевом строительстве, отношения по которому регулируются нормами Закона о долевом участии.

Согласно части 3 статьи 4 Федерального закона № 214-ФЗ договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В силу части 4 статьи 4 Закона о долевом участии договор участия в долевом строительстве должен содержать: определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства; цену договора, сроки и порядок ее уплаты; гарантийный срок на объект долевого строительства.

При отсутствии в договоре условий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, такой договор считается незаключенным (часть 5 статьи 4 Закона).

Из содержания спорного договора следует, что в нем отсутствует условие о гарантийном сроке на объект долевого строительства, в связи с чем вывод судебных инстанций о его незаключенности является правильным.

Довод предпринимателя о том, что данное условие содержится в договоре о совместной деятельности от 01.09.05, являющееся неотъемлемой частью спорного договора, отклонен судом, поскольку договор от 01.09.05 является самостоятельной сделкой, заключенной между предпринимателем Д. и обществом, и его условия не распространяются на договор долевого участия в строительстве.

Утверждение предпринимателя о том, что отсутствие условия о гарантийном сроке не создает препятствий в исполнении договора, вследствие чего договор

не может быть признан незаключенным, справедливо лишь для случаев, когда заявлено требование о признании договора незаключенным после исполнения его сторонами. Если же договор не исполнен, то наличие либо отсутствие препятствий для его исполнения не влияет на возможность его квалификации в качестве незаключенного при недостижении сторонами соглашения по конкретному условию, определенному законом или договором в качестве существенного.

Требование предпринимателя о возложении обязанности по регистрации договора на Управление противоречит части 3 статьи 165 ГК РФ, в соответствии с которой надлежащим ответчиком по делу должна выступать сторона сделки, уклоняющаяся от ее регистрации. В отношении регистрирующего органа возможно заявление требования в порядке публичного судопроизводства в форме обжалования отказа в регистрации сделки.

Кроме того, как усматривается из материалов дела, стороны расторгли договор долевого участия в строительстве, и общество возвратило денежные средства предпринимателю. То есть предмет спора по данному делу отсутствует.

Кассационная жалоба предпринимателя оставлена без удовлетворения.

9. Одним из существенных условий договора участия в долевом строительстве является условие о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, а также о гарантийном сроке на объект долевого строительства. Поскольку в спорном договоре отсутствует условие о гарантийном сроке на объект долевого строительства, кроме того, договор не зарегистрирован, суд правомерно признал его незаключенным и взыскал с ответчика в пользу истца неосновательное обогащение (извлечение).

ООО «И» обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «В» о взыскании 1 325 620 руб. неосновательного обогащения.

Решением арбитражного суда исковые требования удовлетворены в полном объеме.

Постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда указанное решение оставлено без изменения.

Между ООО «И» (дольщик) и ООО «В» (застройщик) 21.09.2005 заключен договор о долевом участии в строительстве.

По условиям данного договора застройщик принял на себя обязательства по организации работ по строительству жилого дома и передаче в собственность ООО «И» по окончании строительства трехкомнатной квартиры, а дольщик обязался своевременно финансировать строительство жилого дома в объеме долевого участия до 31.12.2005.

Подпунктом 1.4 пункта 1 договора срок окончания строительства жилого дома установлен 4 квартал 2006 года.

Как следует из платежных поручений, оплата произведена истцом на расчетный счет ответчика. Согласно счету-фактуре застройщику переданы также товарно-материальные ценности на общую сумму.

Письмом от 05.05.2006 г. ООО «В» уведомило ООО «И» о расторжении договора от 21.09.2005 г. по причине необеспечения дольщиком финансирования строительства жилого дома в объеме долевого участия до 31.12.2005 г.

Ссылаясь на то, что договор долевого строительства от 21.09.2005 г. не соответствует закону и не влечет юридических последствий, ООО «И» обратилось с иском о взыскании перечисленных в счет долевого участия в строительстве денежных средств в качестве неосновательно обогащения.

Принимая решение об удовлетворении иска, суд первой инстанции пришел к выводу о доказанности истцом заявленных требований и наличии оснований для их удовлетворения в полном объеме.

При этом арбитражный суд первой инстанции исходил из того, что ответчиком не были соблюдены условия, определенные ч. 1 ст. 4 Закона о долевом участии при привлечении денежных средств ООО «И», как участника долевого строительства.

Арбитражный апелляционный суд посчитал данный вывод ошибочным и пришел к выводу о том, что договор от 21.09.2005 г. является незаключенным.

Суд кассационной инстанции считает выводы арбитражного апелляционного суда соответствующими законодательству и фактическим обстоятельствам дела.

В соответствии с пунктом 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если

между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Согласно ч. 1 ст. 4 Закона о долевом участии по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Одним из существенных условий договора участия в долевом строительстве в соответствии со статьей 4 указанного закона является условие о сроке передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства, а также о гарантийном сроке на объект долевого строительства. При отсутствии в договоре условий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, такой договор считается незаключенным (часть 5 статьи 4 Федерального закона 214-ФЗ).

Договор от 21.09.2005 г. в соответствии с подпунктом 1.4 пункта 1 содержит условие о сроке окончания строительства жилого дома — 4 квартал 2006 года.

Согласно подпункту 2.1.2 пункта 2 договора срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства определен окончанием строительства дома и сдачей его в эксплуатацию.

Как правильно указал арбитражный апелляционный суд, в нарушение положений, установленных в статье 4 Закона о долевом участии, в договоре отсутствует условие о гарантийном сроке на объект долевого строительства.

Кроме того, ч. 3 ст. 4 Закона о долевом участии предусмотрено, что договор подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Однако договор долевого участия в строительстве не был зарегистрирован в соответствии с названной правовой нормой.

Таким образом, арбитражный апелляционный суд пришел к правомерному выводу о том, что договор от 21.09.2005 г. № 32 является незаключенным.

Кроме того, нельзя согласиться с доводами ответчика о том, что поскольку разрешение на строительство дома было получено ГОУ СПО «Х» 28.10.2003 г., нормы Закона о долевом участии не могут быть применены к спорным правоотношениям.

Исходя из пункта 2 статьи 27 Федерального закона № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», вступившего в силу с 1 апреля 2005 года, его действие распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу данного Федерального закона.

Из дела видно, что разрешения на строительство ООО «В» фактически не получало, так как оно было выдано другому юридическому лицу.

Поскольку спорный договор заключался сторонами после вступления в силу Закона о долевом участии, суд при разрешении спора правомерно исходил из его положений.

В соответствии с п. 1 ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных ст. 1109 ГК РФ.

Суд постановил кассационную жалобу оставить без удовлетворения.

10. Поскольку договор на участие в инвестировании строительства объектов нежилого фонда не прошел в установленном порядке государственную регистрацию, сторонами не согласованы все его существенные условия, суд правомерно признал данный договор незаключенным (извлечение).

ООО обратилось в арбитражный суд с иском к предпринимателю о признании договора от 25.05.2005 на участие в инвестировании строительства объектов нежилого фонда незаключенным.

Решением суда договор на участие в инвестировании строительства объектов нежилого фонда признан незаключенным.

В порядке апелляционного производства решение не обжаловалось.

Суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены решения суда, исходя из следующего.

Как следует из материалов дела, 25.05.2005 между обществом (застройщик) и предпринимателем (инвестор) был подписан договор на участие в инвестировании строительства объектов нежилого фонда, по условиям которого инвестор принимает на себя обязательство направить денежные средства на строительство магазина в порядке долевого участия в размере и на условиях, предусмотренных данным договором, а застройщик обязуется собственными или привлеченными силами обеспечить возведение указанного объекта в соответствии с проектной документацией и после завершения строительства передать в собственность инвестору обозначенные в договоре нежилые помещения и долю в праве собственности на общее имущество объекта.

В силу п. 2.5. договора по окончании строительства и ввода объекта в эксплуатацию инвестор имеет право оформления в собственность нежилого помещения площадью 80 кв. м. Схема расположения указанных нежилых помещений является неотъемлемой частью договора.

Полагая, что договор является незаключенным, поскольку он не прошел государственную регистрацию и сторонами не согласованы все его существенные условия, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим иском. В обоснование заявленных требований общество ссылается на ст. 432 ГК РФ, ч. 1 ст. 1, ч. 3—5 ст. 4 Закона о долевом участии.

В соответствии с п. 1 ст. 432 Гражданского кодекса Российской Федерации договор считается заключенным, если между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые названы в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Суд первой инстанции в соответствии со ст. 431 ГК РФ квалифицировал договор от 25.05.2005 на участие в инвестировании строительства объектов нежилого фонда как договор участия в долевом строительстве, отношения по которому регулируются нормами Закона о долевом участии.

Согласно ч. 3 ст. 4 Закона о долевом участии договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В силу ч. 4 ст. 4 названного закона договор участия в долевом строительстве должен содержать: определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства; цену договора, сроки и порядок ее уплаты; гарантийный срок на объект долевого строительства.

Поскольку договор от 25.05.2005 не прошел в установленном порядке государственную регистрацию, сторонами не согласованы все его существенные условия, в частности, приложение № 2 к договору (схема расположения нежилых помещений, подлежащих передаче в собственность инвестору) не подписано, суд первой инстанции правомерно признал данный договор незаключенным.

С учетом изложенного обжалуемый судебный акт является законным и отмене не подлежит, оснований для удовлетворения кассационной жалобы не имеется.

11. Согласно пункту 2 статьи 27 Закона о долевом участии его действие распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу закона (извлечение).

ЗАО обратилось в арбитражный суд с иском к ООО о взыскании 5 815 898 рублей 88 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 15.01.03 по 20.04.06 в порядке пункта 2 статьи 9 Закона о долевом участии.

Решением, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции, в иске отказано. Судебные акты мотивированы тем, что согласно пункту 2 статьи 27 Закона о долевом участии действие Закона распространяется на отношения по привлечению денежных средств участников долевого строительства многоквартирных домов, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу Закона. Доказательства, подтверждающие получение разрешения на строительство после вступления в силу Закона, не предоставлены.

Федеральный арбитражный суд считает, что кассационная жалоба не подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно части 2 статьи 9 Закона о долевом участии застройщик в случае расторжения договора по основаниям, установленным частью 1 данной статьи, в течение двадцати рабочих дней со дня расторжения договора или в случае расторжения договора по основаниям, предусмотренным частью 1.1 рассматриваемой статьи, в течение десяти рабочих дней со дня расторжения договора обязан возратить участнику долевого строительства денежные средства, уплаченные им в счет цены договора, а также уплатить проценты на эту сумму за пользование указанными денежными средствами в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства по возврату денежных средств, уплаченных участником долевого строительства.

Статьей 27 Закона о долевом участии предусмотрено вступление его в силу по истечении трех месяцев со дня его официального опубликования. Закон вступил

в силу с 01.04.05. Согласно пункту 2 статьи 27 закона его действие распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу настоящего Федерального закона. По смыслу Закона действие этой нормы распространяется на правоотношения долевого участия, возникшие после 01.04.05, при условии, если разрешение на строительство выдано после 01.04.05.

Суд установил, что у ответчика на день вступления в силу указанного Закона отсутствует разрешение на строительство. Кроме того, спорные правоотношения возникли на основании договора от 14.01.03.

При таких обстоятельствах судебные инстанции правомерно отказали в удовлетворении заявленных требований.

12. Суд отказал в удовлетворении требования о признании недействительным заключенного договора, поскольку договор долевого участия в строительстве не был зарегистрирован в соответствии с законодательством о долевом строительстве (извлечение).

ООО, являясь единственным учредителем и единственным акционером ЗАО 1, обратилось в суд с иском о признании недействительным заключенного ответчиками — ЗАО 1 и ЗАО 2 — договора от 17 февраля 2005 о долевом участии в инвестировании строительства жилого дома. Истец считает договор недействительным, так как он противоречит п. 1 ст. 78, п. 3 ст. 79 Федерального закона «Об акционерных обществах» — цена договора превышает общую стоимость активов ЗАО 1, т. е. является крупной сделкой и должна быть одобрена общим собранием акционеров.

Решением в иске было отказано со ссылкой на незаключенность оспариваемого договора, так как договор долевого участия в строительстве не был зарегистрирован в соответствии со ст. 4 Закона о долевом участии.

Постановлением арбитражного апелляционного суда решение было оставлено без изменения по тем же мотивам.

Суд кассационной инстанции не ус-

мотрел оснований к удовлетворению жалобы.

В соответствии со ст. 433 ГК РФ договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его государственной регистрации.

Арбитражными судами обеих инстанций установлено, что оспариваемый договор от 15.02.05 о долевом участии в инвестировании строительства подлежал государственной регистрации в соответствии со ст. 4 Закона о долевом участии и может считаться заключенным с момента такой регистрации.

Судами установлено также, что разрешение на строительство объекта, на долевое участие в инвестировании строительства которого ответчиками заключен договор, было получено в период действия Закона о долевом участии.

Выводы судов соответствуют обстоятельствам дела и положениям закона.

13. Суд правомерно отказал в иске о признании недействительным договора на долевое участие в финансировании строительства жилого дома, поскольку на дату заключения договора гражданское законодательство не предусматривало обязательной государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, соответственно не устанавливало правил о последствиях несоблюдения требования о государственной регистрации таких сделок (извлечение).

ООО обратилось в арбитражный суд с иском к ОАО о признании недействительным договора от 18.01.2002 на долевое участие в финансировании строительства жилого дома.

Решением суда в удовлетворении исковых требований отказано.

В апелляционной инстанции законность и обоснованность решения не проверялись.

Федеральный арбитражный суд округа находит кассационную жалобу не подлежащей удовлетворению, исходя из следующего.

Между ООО и ОАО заключен договор от 18.01.2002 на долевое участие в финансировании строительства жилого дома.

В соответствии с условиями договора, застройщик (истец) принимает на себя обязательство обеспечить строительство и сдачу в эксплуатацию жилого дома; пос-

ле окончания строительства и подписания акта государственной комиссии о приемке дома в эксплуатацию застройщик при выполнении инвестором условий п. 3.1 договора передает инвестору квартиры в жилом доме.

Инвестор (ответчик) обязан производить финансирование строительства в размере стоимости своей доли, за выделенные квартиры поставляется металлопрокат по заявке застройщика. Срок оплаты договора — 1 квартал 2002 года.

Оценивая договор от 18.01.2002, арбитражный суд правомерно указал на то, что он не содержит квалифицирующих признаков договора простого товарищества (обязательства сторон совместно действовать для достижения общей цели, условия о величине и порядке внесения вкладов в общее дело, ведение общих дел товарищей). В результате исполнения оспариваемого договора общая собственность не создается, инвестор получает права собственности на отдельную квартиру.

Предметом договора от 18.01.2002 является долевое участие инвестора в строительстве предусмотренных в договоре квартир в доме строительства объекта инвестиций. Ответчик принимал на себя обязательства по финансированию квартир, истец — по обеспечению строительства жилого дома и передаче ответчику по окончании строительства конкретных квартир.

Арбитражным судом установлено, что условия договора от 18.01.2002 не позволяют отнести данный договор к какому-либо виду договоров, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации или иным законом, действующим на дату его заключения. Вместе с тем, такой договор не противоречит данному Кодексу, иным законам.

На дату заключения договора гражданское законодательство не предусматривало обязательной государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, соответственно не устанавливало правил о последствиях несоблюдения требования о государственной регистрации таких сделок.

С учетом изложенного, оснований для отмены решения не имеется.

14. Поскольку ЗАО вправе самостоятельно решать, разрешать ли участнику долевого строительства произ-

водить уступку права требования по договору долевого участия, включение в договор долевого участия пункта, содержащего обязанность участника долевого строительства до момента оплаты стоимости объекта не передавать свои права и обязанности третьим лицам, не нарушает прав потребителей (извлечение).

ЗАО обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным и отмене постановления Роспотребнадзора 16.11.2006 по делу об административном правонарушении.

Решением суда от 25.12.2006 заявленные требования удовлетворены. Суд признал постановление административного органа незаконным. В обоснование принятого решения суд указал, что ЗАО вправе самостоятельно решать, разрешать ли участнику долевого строительства производить уступку права требования по договору долевого участия, поэтому включение в договор долевого участия пункта 3.4 не нарушает прав потребителей. Не допущено нарушений прав потребителей и включением в договор долевого участия пункта 3.5, так как дата передачи построенного объекта Инвестору является датой возникновения права собственности Инвестора на квартиру, и именно с указанной даты Инвестор и должен в соответствии с пунктом 5 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

В апелляционном порядке законность решения суда не проверялась.

Не согласившись с судебным актом, Управление Роспотребнадзора подало кассационную жалобу.

Суд кассационной инстанции не нашел правовых оснований к отмене решения суда, исходя из следующего.

Как установлено судом и следует из материалов дела, в ходе проверки стандартного договора об участии в долевом строительстве, заключаемого от имени и за счет ЗАО, ООО на основании Агентского договора и на основании доверенности с гражданами, Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека было установлено, что в договоре включены условия, ущемляющие права потребителей. Так, пункт 3.4 договора содержит обязанность участника долево-

го строительства до момента 100 % оплаты стоимости «Объекта» не передавать свои права и обязанности третьим лицам, что ущемляет право потребителей, установленное пунктом 1 статьи 11 Закона о долевом участии, согласно которому уступка участником долевого строительства прав требований по договору допускается одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства. А как следует из пункта 3.5 Договора, с момента завершения строительства участник обязан нести все расходы по содержанию объекта, в том числе оплачивать эксплуатационной организации коммунальные услуги и услуги по содержанию и обслуживанию многоквартирного жилого дома, соразмерно площади объекта, за период с момента завершения строительства многоквартирного жилого дома до дня заключения договора по обслуживанию с эксплуатационной организацией. Данное условие противоречит правилам, установленным частью 5 статьи 153 ЖК РФ.

Установив нарушение Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей», административный орган составил протокол об административном правонарушении и постановлением назначил административное наказание.

Не согласившись с постановлением административного органа, ЗАО «Амурская нефтяная компания» обратилось в арбитражный суд с требованием о признании постановления незаконным и его отмене.

В соответствии с частью 2 статьи 14.8 КоАП РФ включение в договор условий, ущемляющих установленное законом право потребителя, влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от ста до двухсот МРОТ.

Объективную сторону данного правонарушения образует включение в договор условий, ущемляющих установленные Законом Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» права потребителей.

Согласно п. 1 ст. 11 Закона о долевом участии уступка участником долевого строительства прав требования по договору допускается после уплаты им цены договора или одновременно с переводом долга на нового участника строительства в порядке, установленном ГК РФ.

Согласно статье 391 ГК РФ перевод долга на другое лицо допускается лишь с согласия кредитора, поскольку личность должника имеет для кредитора существенное значение.

Исходя из буквального толкования смысла норм статьи 391 ГК РФ, следует, что общество вправе самостоятельно решать, разрешать ли участнику долевого строительства производить уступку права требования по договору долевого участия. Поскольку в указанных нормах отражено безусловное право кредитора на отказ должнику в переводе долга на другое лицо, и учитывая, что ни в одном нормативном правовом акте не прописана обязанность кредитора обосновывать свое решение об отказе должнику в переводе долга какими-либо объективными причинами, доводы заявителя кассационной жалобы о признании пункта 3.4 договора, в части установления обязанности участника долевого строительства до момента 100 % оплаты стоимости объекта не передавать свои права и обязанности третьим лицам, ущемляющим права потребителя, установленные пунктом 1 статьи 11 Закона о долевом участии, являются необоснованными и во внимание суда кассационной инстанции не принимаются.

Указание в кассационной жалобе Управлением Роспотребнадзора на то, что участник долевого строительства обязан нести расходы по содержанию приобретенного им по договору долевого участия объекта недвижимости лишь с момента государственной регистрации права собственности на этот объект, а также на то, что обязанность по внесению платы за эксплуатационные и коммунальные услуги не может быть установлена договором об участии в долевом строительстве, поскольку такая обязанность возникает согласно жилищному законодательству только с момента возникновения права собственности на жилое помещение, суд кассационной инстанции находит несостоятельным в силу следующего.

В соответствии с пунктом 2 статьи 8 Закона о долевом участии передача и приемка объекта долевого строительства возможна только после получения в установленном порядке разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома. Как следует из договоров (пункт 1.1), которые ЗАО заключает с гражданами, уча-

стник принимает участие в долевом строительстве многоквартирного жилого дома, а Застройщик обязуется передать участнику после ввода указанного дома в эксплуатацию объект долевого строительства. При этом с момента подписания передаточного акта, обязательства Застройщика по договору долевого участия считаются исполненными, что следует из пункта 1 статьи 12 Закона о долевом участии.

Согласно статье 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

С момента подписания передаточного акта участник долевого строительства фактически владеет, пользуется построенным объектом недвижимости, то есть фактически осуществляет права собственника, указанные в статье 210 ГК РФ, и именно с этого момента вправе обратиться с заявлением в регистрирующий орган о государственной регистрации своего права.

В соответствии с пунктом 3 статьи 13 и пунктом 1 статьи 16 Закона Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государственная регистрация права носит заявительный характер и производится не позднее чем в месячный срок со дня подачи правообладателем необходимых документов. Следовательно, момент возникновения права собственности зависит непосредственно от участника долевого строительства.

С момента государственной регистрации участник долевого строительства приобретает также и право распоряжения принадлежащим ему имуществом, однако отсутствие государственной регистрации не может свидетельствовать об отсутствии права собственности.

Статьей 210 ГК РФ предусмотрено, что собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Кроме того, обязанность по оплате за коммунальные услуги в равной мере распространяется на лиц, использующих жилое помещение как на праве собственности, по договору найма жилого помещения, так и на иных законных основаниях, что предусмотрено статьей 153 ЖК РФ.

Учитывая изложенное, основания для отмены обжалуемого судебного акта отсутствуют.

15. Суд обоснованно указал, что в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве у общества отсутствует право на привлечение денежных средств граждан для целей строительства многоквартирного дома (извлечение).

ООО (далее — общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным и отмене постановления Департамента финансово-бюджетного надзора (далее — департамент) о привлечении к административной ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в виде штрафа.

Решением суда, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции, оспариваемое постановление изменено в части наложения штрафа.

В удовлетворении остальной части заявления отказано. Судебный акт мотивирован тем, что действия общества образуют состав правонарушения.

Общество обратилось в Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа с кассационной жалобой.

Заявитель указывает на отсутствие в его действиях состава правонарушения, поскольку разрешение на строительство многоквартирного жилого дома получено до вступления в силу Закона о долевом участии и его действие не распространяется на отношения, связанные с привлечением обществом денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома.

В отзыве на кассационную жалобу Федеральный арбитражный суд считает, что судебные акты не подлежат отмене по следующим основаниям.

Как видно из материалов дела, между обществом и ООО заключен договор простого товарищества от 10.01.04 о совместной деятельности по строительству многоквартирного жилого дома.

В соответствии с пунктами 2.2, 3.1 и 3.2 договора ООО предоставляет земельный участок площадью 5 тыс. кв. м для строительства, а общество осуществляет финансирование и строительство жилого дома, выполняя функции заказчика и генерального подрядчика строительства.

Разрешения на строительство многоквартирного жилого дома от 29.04.05 и от 19.09.06 выданы управлением архитектуры и градостроительства администрации ООО.

Общество в 2004—2007 годах привлекало денежные средства граждан (участников долевого строительства) для строительства вышеуказанного жилого дома, не имея при этом права собственности либо аренды земельного участка и разрешения на строительство.

Прокуратура вынесла постановление о возбуждении дела об административном правонарушении.

Постановлением департамента общества привлечено к административной ответственности по части 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Общество, не согласившись с данным постановлением, обжаловало его в суд.

Частью 1 статьи 14.28 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена ответственность юридических лиц за привлечение денежных средств граждан для целей строительства многоквартирных домов лицом, не имеющим на это права в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в виде штрафа в размере от четырех тысяч до пятисот тысяч рублей.

В соответствии с частью 2 статьи 27 Закона о долевом участии действие названного Федерального закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу Федерального закона, т. е. с 01.04.05.

Согласно пункту 1 статьи 3 Закона об участии в долевом строительстве право на привлечение денежных средств участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома застройщик приобретает только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) представления проектной декларации в соответствии с настоящим Федеральным законом и государственной регистрации застройщиком

права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды такого земельного участка.

Общество привлекало денежные средства участников долевого строительства для строительства многоквартирного дома. В обоснование правомерности осуществления указанной деятельности общество ссылалось на договор простого товарищества от 10.01.04 о совместной деятельности, заключенный с ООО.

Судебные инстанции, оценив указанный договор простого товарищества, пришли к правильному выводу о том, что простое товарищество не является юридическим лицом и не соответствует требованиям, предъявляемым Законом об участии в долевом строительстве к понятию застройщика.

Из материалов дела видно, что земельный участок, на котором возводится многоквартирный жилой дом, передан в аренду ООО по договору. Разрешения на строительство жилого дома от 29.04.05 и от 19.09.06 также выданы на имя ООО.

На основании названных доказательств судебные инстанции обоснованно указали, что в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве у общества отсутствует право на привлечение денежных средств граждан для целей строительства многоквартирных домов.

Довод кассационной жалобы о том, что разрешение на строительство выдано до вступления в силу Закона об участии в долевом строительстве и его действие не распространяется на отношения, связанные с привлечением обществом денежных средств от граждан, был предметом рассмотрения суда, который его отклонил как необоснованный.

Нарушения норм процессуального права, являющиеся основаниями для отмены обжалуемых судебных актов, не установлены.

16. Согласно Закону об участии в долевом строительстве дольщик вправе после сдачи дома в эксплуатацию требовать исполнения застройщиком обязанности по передаче договорных помещений. Закон об участии в долевом строительстве не предусматривает возникновения общей долевой соб-

ственности застройщика и дольщика в процессе исполнения договора, не являющегося договором простого товарищества (извлечение).

ООО 1 обратилось в арбитражный суд к ООО 2 о признании за ООО 1 права собственности на нежилые помещения, расположенные на первом этаже многоквартирного жилого дома.

Решением искивые требования удовлетворены. Суд исходил из того, что жилой дом фактически построен, однако процедура сдачи дома в эксплуатацию не соблюдается, ответчик не исполняет обязанности по передаче истцу спорных нежилых помещений, предъявление истцом требований о присуждении исполнения обязанности в натуре не является достаточным способом защиты гражданских прав в силу неисполнимости судебного решения по такому требованию, поэтому суд вправе подтвердить право собственности истца на нежилые помещения.

В кассационных жалобах ООО 2 и временный управляющий ООО 1 просят решение отменить и направить дело на новое рассмотрение.

Изучив обстоятельства дела, арбитражный суд округа решение отменил.

На основании постановления главы города ООО 2 предоставлен в аренду земельный участок для эксплуатации здания гостиничного комплекса ООО 2, выдано разрешение на строительство многоквартирного жилого дома.

ООО 2 (застройщик) и ООО (инвестор) заключили договор, согласно которому инвестор обязался перечислить денежную сумму на строительство указанного дома, а ООО 2 — после завершения строительства передать ему в собственность помещения, расположенные на первом этаже дома. Инвестор обязался принять помещения и самостоятельно совершить действия, связанные с государственной регистрацией права собственности на помещения.

Согласно договору инвестор с согласия ООО 2 уступил ООО 1 права требования по договору. Расчеты по договору уступки права требования произведены полностью.

Дом не сдан в эксплуатацию. Согласно заключению управления архитектуры и градостроительства спорный жилой дом может быть принят в эксплуатацию при

условии завершения работ по благоустройству площадок и озеленению.

Определением арбитражного суда края от 22.08.07 в отношении ООО 2 введена процедура наблюдения. В кассационном заседании представитель ответчика пояснил, что в настоящее время он находится в стадии конкурсного производства.

При указанных фактических обстоятельствах обжалованное решение нельзя признать законным и обоснованным.

Учитывая характер и цель правоотношений между ООО 2 и инвестором, следует признать, что подписанный ими договор имеет признаки договора об участии в долевом строительстве многоквартирного дома.

Такие правоотношения регламентированы Законом о долевом участии. По договору участия в долевом строительстве застройщик обязуется построить многоквартирный дом или иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод его в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию (пункт 1 статьи 4 Закона). Передача объекта долевого строительства застройщиком участнику осуществляется по подписываемому сторонами передаточному акту. Передача объекта осуществляется не ранее чем после получения в установленном порядке разрешения на ввод дома в эксплуатацию (пункты 1 и 2 статьи 8 Закона). Обязательственные права участника обеспечиваются залогом (статьи 13—15 Закона). Право собственности участника на объект долевого строительства подлежит государственной регистрации, основаниями для которой являются разрешение на ввод дома в эксплуатацию и передаточный акт; участник долевого строительства вправе обратиться в органы, осуществляющие государственную регистрацию, после подписания застройщиком и участником передаточного акта (статья 16 Закона).

Таким образом, согласно Закону участник договора о долевом участии в строительстве вправе после сдачи дома в эксплуатацию требовать исполнения застройщиком обязанности по передаче договорных помещений. Закон об участии

тии в долевом строительстве не предусматривает возникновения общей долевой собственности застройщика и дольщика в процессе исполнения договора, не являющегося договором простого товарищества.

17. Договоры участия в долевом строительстве недвижимых объектов считаются заключенными с момента государственной регистрации договоров и не могут заключаться после ввода объектов в эксплуатацию (извлечение).

ООО (далее — общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании недействительным решения Управления об отказе в государственной регистрации договора о долевом участии в строительстве жилого дома, заключенного обществом и ООО 2, и возложении на регистрационную службу обязанности зарегистрировать указанный договор.

Решением, оставленным без изменения постановлением апелляционной инстанции, иск удовлетворен. Судебные инстанции пришли к выводу, что отказ в государственной регистрации договора не соответствует требованиям Закона о регистрации и Закона о долевом участии. Регистрационная служба нарушила срок для сообщения заявителю о приостановлении государственной регистрации, направив ему указанное сообщение одновременно с отказом в государственной регистрации договора. Признан несостоятельным довод регистрационной службы о том, что после сдачи дома в эксплуатацию договор долевого участия в строительстве не может быть зарегистрирован ввиду отсутствия предмета договора.

В кассационной жалобе регистрационная служба просит отказать в заявленных требованиях, полагая, что судебные инстанции неправильно применили статью 4 Закона о долевом участии. Привлечение средств дольщиков после окончания строительства, определяемого моментом сдачи многоквартирного дома в эксплуатацию, не соответствует природе данного вида договоров. Договор долевого участия в строительстве считается заключенным с момента его государственной регистрации, однако общество (застройщик) и компания (дольщик) обратились за государственной регистрацией, т. е. за заключением договора, после сдачи дома в эксплуатацию.

Федеральный арбитражный суд округа считает, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Общество является застройщиком 10-этажного жилого дома. Постановлением главы администрации муниципального образования указанный жилой дом введен в эксплуатацию.

Общество и ООО 2 обратились в регистрационную службу с заявлением о государственной регистрации договора о долевом участии в строительстве названного дома.

Согласно уведомлению от 21.02.07 регистрационная служба приостановила государственную регистрацию договора.

В уведомлении указаны причины приостановления: 1) разночтения в назначении земельного участка в договоре аренды земельного участка («для строительства многоквартирных жилых домов») и в кадастровом плане («для размещения многоквартирных жилых домов»); 2) введение объекта в эксплуатацию до обращения за регистрацией постановлением главы городской администрации.

В уведомлении от 22.03.07 об отказе в государственной регистрации договора причиной отказа указан факт ввода дома в эксплуатацию, так как другая причина, указывавшаяся в уведомлении о приостановлении регистрации, заявителем была устранена.

Обосновывая в суде законность отказа в государственной регистрации договора долевого участия от 27.10.06, регистрационная служба утверждала, что по смыслу статьи 25.1 Закона о регистрации и статьи 4 Закона о долевом участии договор о долевом участии в строительстве жилого дома может быть заключен только до ввода дома в эксплуатацию. Обязательным элементом заключения данного вида договоров является их государственная регистрация. Названные доводы без правовых оснований отклонены судебными инстанциями.

В соответствии со статьей 4 Закона о долевом участии по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется построить (создать) многоквартирный дом или иной объект недвижимости и после получения разрешения на их ввод в эксплуатацию передать соответствующий объект участнику долевого строительства, а другая сторона до-

говора (участник долевого строительства) уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Договор заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Из буквального содержания приведенной нормы следует, что предметом договора может быть создание объекта долевого строительства после заключения договора на средства дольщика, а не готовый объект гражданского оборота, принятый в эксплуатацию. Действия сторон по строительству (созданию) объекта и его финансированию есть действия по исполнению договора, после сдачи дома в эксплуатацию предмет исполнения договора участия в долевом строительстве отсутствует, кроме действий по передаче готового объекта дольщику как уже существующей стороне предварительно заключенного договора. Процесс заключения данного вида договора включает в себя юридические действия как по приданию ему письменной формы, так и государственной регистрации, которая этот процесс завершает, и если указанное заключительное действие предполагается совершить после окончания процесса создания объекта (что подтверждается актом ввода в эксплуатацию), то это действие не может быть совершено, а договор считается незаключенным. Статья 4 Закона о долевом участии корреспондирует со статьей 433 ГК РФ, предусматривающей, что договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации.

Согласно статье 25.1 Закона о регистрации на государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве предоставляются документы с описанием создаваемого объекта недвижимого имущества. Предоставление акта ввода объекта в эксплуатацию при государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве названной нормой не предусмотрено. В то же время

в пункте 10 Инструкции о долевом участии указано, что для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства предоставляется, в том числе, разрешение на ввод в эксплуатацию. Тем самым подчеркивается различие между порядком государственной регистрации договора долевого строительства и права собственности дольщика.

Буквальное содержание приведенных нормативных актов соответствует задачам, которые призвано решить положение Закона об участии в строительстве, предусматривающее, что договор долевого строительства считается заключенным с момента государственной регистрации — воспрепятствование заключению дублирующих договоров на один и тот же объект и устранение сомнений в том, когда в действительности (до или после ввода объекта в эксплуатацию) заключен договор.

Отказ в регистрации договора соответствует Законам о государственной регистрации прав и долевом участии в строительстве, в связи с чем не мог быть признан недействительным. Поскольку в регистрации договора при названных обстоятельствах должно быть отказано, нарушение регистрационной службой сроков направления заявителю уведомлений о приостановлении регистрации и об отказе в регистрации само по себе не нарушает прав заявителя в сфере предпринимательской и экономической деятельности, в связи с чем оснований для удовлетворения требований общества не имелось.

Федеральный арбитражный суд постановил решение и постановление апелляционной инстанции арбитражного суда отменить. Отказать ООО 2 в удовлетворении заявления о признании недействительным отказа Управления в государственной регистрации договора о долевом участии в строительстве жилого дома и обязанности зарегистрировать указанный договор.

ВОПРОСЫ – ОТВЕТЫ

Вопрос 1.

Можно ли оплатить государственную пошлину за регистрацию договора участия в долевом строительстве от имени юридического лица физическим лицом по доверенности?

Ответ. В соответствии с положениями п. п. 1 ст. 45, ст. 333.17 НК РФ плательщик государственной пошлины обязан самостоятельно, то есть от своего имени, уплатить ее в бюджет, если иное не установлено законодательством о налогах и сборах.

Уплата государственной пошлины иным лицом за заявителя законодательством не предусмотрена.

Уплата госпошлины не относится к денежным расчетам между хозяйствующими субъектами, для которых разрешены расчеты наличными деньгами, поэтому она должна быть оплачена юридическим лицом в безналичной форме в соответствии со ст. 861, 862 ГК РФ.

Вопрос 2.

Можно ли заключить договор участия в долевом строительстве, участниками по которому выступают супруги, предусмотрев возникновение долевой собственности на объект долевого строительства?

Ответ. В соответствии со ст. 33 СК РФ законным режимом имущества, нажитого супругами во время брака, является режим общей совместной собственности (без определения долей), если брачным договором не установлено иное. Таким образом, при заключении договора участия в долевом строительстве у супругов может возникнуть только совместная собственность на объект долевого строительства, если иное не установлено брачным договором.

Вопрос 3.

Возможно ли заключение договора участия в долевом строительстве на «машино-место»?

Ответ. В соответствии со ст. 2 Закона о долевом участии объектом долевого строительства является жилое или нежилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, подлежащие передаче участнику долевого строительства после

получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Действующее законодательство не содержит определения такого объекта, как «машино-место», как объекта недвижимости и как объекта долевого строительства.

Вопрос 4.

Необходимо ли для проведения государственной регистрации договора участия в долевом строительстве обратиться с заявлением о государственной регистрации и застройщику и участнику долевого строительства? Может ли уплатить государственную пошлину за такие регистрационные действия одна из сторон договора?

Ответ. В соответствии со статьей Закона о регистрации государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также документа об оплате государственной пошлины за государственную регистрацию, документов, необходимых для проведения государственной регистрации. Таким образом, заявление о проведении государственной регистрации договора участия в долевом строительстве должно быть представлено и от участника долевого строительства, и от застройщика.

При этом в соответствии со ст. 333.17 НК РФ плательщиками государственной пошлины (далее — плательщики) признаются организации и физические лица, в случае, если они обращаются за совершением юридически значимых действий, предусмотренных главой 25.3 НК.

В соответствии со ст. 333.18 НК РФ государственная пошлина уплачивается

плательщиком по месту совершения регистрационного действия до подачи документов на государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав.

Учитывая изложенное, за государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве каждая сторона договора должна оплатить государственную пошлину за проведение государственной регистрации лично за счет своих собственных средств.

При этом документы на государственную регистрацию указанного договора могут быть представлены в том числе участником долевого строительства, действующим от имени застройщика, на основании нотариально удостоверенной доверенности.

Вопрос 5.

Подписан договор уступки права требования по договору участия в долевом строительстве в ноябре 2007 года. Может ли быть зарегистрирована уступка права требования по указанному договору, если многоквартирный дом, в котором находится объект, сдан в эксплуатацию в сентябре?

Ответ. Согласно пункту 2 статьи 11 Закона о долевом участии уступка участником долевого строительства прав требований по договору участия в долевом строительстве допускается только с момента государственной регистрации договора и до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Вопрос 6.

Можно ли подать заявление о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве по почте?

Ответ. Прием документов согласно Закону о регистрации (ст. 16) возможен только на основании личного обращения заявителя либо представителя заявителя на основании нотариально удостоверенной доверенности.

Вопрос 7.

Обязательна ли сейчас государственная регистрация договора участия в долевом строительстве?

Ответ. Согласно статье 17 Закона о долевом участии договор участия в долевом строительстве и (или) уступка прав требований по договору подлежат госу-

дарственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на территории регистрационного округа по месту нахождения строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, для строительства которых привлекаются денежные средства в соответствии с данным договором, в порядке, предусмотренном Законом о регистрации.

В силу статьи 165 ГК РФ несоблюдение требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

Если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Дополнительно сообщаем, что согласно пункту 2 статьи 27 Закона о долевом участии действие данного закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу указанного закона, то есть после 01.04.2005.

Вопрос 8.

Иностранное юридическое лицо без регистрации и представительства в РФ приобретает права по договору долевого участия в строительстве у застройщика. Возможно ли, по соглашению сторон, в договоре указать, что плату за государственную регистрацию сделки вносит застройщик, а приобретатель права компенсирует ему потом эту сумму при расчете за объекты долевого строительства? Каким нормативным документом регламентирован порядок внесения платы в этой части?

Ответ. Согласно требованиям ст. 4 Закона о долевом участии договор участия в долевом строительстве заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В соответствии с требованиями п. 1, 4 ст. 16 Закона о регистрации государ-

ственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом. Вместе с заявлением о государственной регистрации прав и документами о правах на недвижимое имущество предъявляется документ об уплате государственной пошлины.

Размер государственной пошлины, взимаемой за государственную регистрацию, порядок её исчисления и уплаты регламентированы главой 25.3 НК РФ.

Государственная пошлина — сбор, взимаемый с лиц, указанных в статье 333.17 НК РФ, при их обращении в государственные органы, органы местного самоуправления, иные органы и (или) к должностным лицам, которые уполномочены в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, законодательными актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, за совершение в отношении этих лиц юридически значимых действий, предусмотренных Кодексом.

За государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества, юридические лица оплачивают государственную пошлину в размере 7500 рублей (пп. 20 п. 1 ст. 333.33 НК РФ).

В случае, если за совершением юридически значимого действия одновременно обратились несколько плательщиков, не имеющих права на льготы, установленные настоящей главой, государственная пошлина уплачивается плательщиками в равных долях (ст. 333.18 НК РФ).

Поскольку за государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве обращаются обе стороны по сделке, т. е. застройщик и участник долевого строительства, являющиеся юридическими лицами, каждая из сторон сделки должна оплатить государственную пошлину за регистрацию в размере 3750 рублей.

Юридическими лицами государственная пошлина уплачивается по месту совершения юридически значимого действия в безналичной форме. Факт уплаты

государственной пошлины плательщиком в безналичной форме подтверждается платежным поручением с отметкой банка о его исполнении.

Иностранные организации, иностранные граждане и лица без гражданства уплачивают государственную пошлину в порядке и размерах, которые установлены соответственно для организаций и физических лиц.

К заявлению о проведении государственной регистрации должны быть приложены учредительные документы юридического лица. Лицо, имеющее право действовать без доверенности от имени юридического лица, предъявляет документ, удостоверяющий его личность, учредительные документы юридического лица или нотариально удостоверенные копии учредительных документов юридического лица, а представитель юридического лица, кроме того, документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица, или нотариально удостоверенную копию этого документа.

В связи с изложенным выше, государственную пошлину за регистрацию договора долевого участия в строительстве должны будут оплачивать обе стороны по сделке.

Вопрос 9.

Заклучен договор участия в долевом строительстве. Прошло уже 4 месяца после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Все приступили к ремонту. Естественно, что многие делают перепланировку, которая допустима по нормам. Чем это чревато для регистрации прав собственности, но ведь не ждать нам еще 8—10 месяцев?

Ответ. Полагаем необходимым обратить внимание на положения статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации, в соответствии с которыми переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований **законодательства по согласованию с органом местного самоуправления** (далее — орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения **собственник данного помещения или уполномоченное им лицо** (далее в настоящей главе — заявитель) в орган, осу-

ществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных указанных выше документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления указанных документов в данный орган.

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения. Форма и содержание указанного документа устанавливаются Прави-

тельством Российской Федерации. Такой документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в организацию (орган) по учету объектов недвижимого имущества.

Последствия самовольного переустройства и (или) самовольной перепланировки жилого помещения предусмотрены статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Вопрос 10.

Вправе ли представитель юридического лица при подаче заявления в Управление о регистрации прав этой организации на недвижимое имущество самостоятельно уплатить государственную пошлину, указав, за кого она уплачивается?

Ответ. Федеральная регистрационная служба в данном вопросе руководствуется Определением Конституционного Суда Российской Федерации от 22.01.2004 № 41-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы открытого акционерного общества «Сибирский тяжпромпэлектропроект» и гражданки Тарасовой Галины Михайловны на нарушение конституционных прав и свобод абзацем первым пункта 1 статьи 45 НК РФ». Статья 57 Конституции Российской Федерации обязывает каждого платить законно установленные налоги и сборы. В порядке реализации данного конституционного требования абзацем первым пункта 1 статьи 45 Налогового кодекса Российской Федерации устанавливается, что налогоплательщик обязан самостоятельно исполнить обязанность по уплате налога, если иное не предусмотрено законодательством о налогах и сборах. При этом нормы главы 4 «Представительство в отношениях, регулируемых законодательством о налогах и сборах» НК РФ допускают участие налогоплательщика в отношениях, регулируемых законодательством о налогах и сборах, через законного или уполномоченного представителя, если иное не предусмотрено данным Кодексом (пункт 1 статьи 26); законными представителями налогоплательщика-организации при-

знаются лица, уполномоченные представлять указанную организацию на основании закона или ее учредительных документов (пункт 1 статьи 27); уполномоченным представителем налогоплательщика признается физическое или юридическое лицо, уполномоченное налогоплательщиком представлять его интересы в отношениях с налоговыми органами (таможенными органами, органами государственных внебюджетных фондов), иными участниками отношений, регулируемых законодательством о налогах и сборах (пункт 1 статьи 29); уполномоченный представитель налогоплательщика-организации осуществляет свои полномочия на основании доверенности, выдаваемой в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации (абзац первый пункта 3 статьи 29); правила, предусмотренные главой 4 Кодекса, распространяются на плательщиков сборов и налоговых агентов (пункт 4 статьи 26).

Из пункта 1 статьи 45 НК РФ во взаимосвязи с положениями его главы 4 вытекает, что по своему содержанию оспариваемая норма не препятствует участию налогоплательщика в налоговых правоотношениях как лично, так и через представителя. Однако представитель налогоплательщика должен обладать соответствующими полномочиями либо на основании закона или учредительных документов, либо в силу доверенности, выданной в порядке, установленном гражданским законодательством Российской Федерации. Кроме того, само представительство в налоговых правоотношениях означает совершение представителем действий от имени и за счет собственных средств налогоплательщика — представляемого лица. Следовательно, по правовому смыслу отношений по представительству, **платежные документы на уплату налога должны исходить от налогоплательщика и быть подписаны им самим, а уплата соответствующих сумм должна производиться за счет средств налогоплательщика, находящихся в его свободном распоряжении, т. е. за счет его собственных средств.**

Этот вывод вытекает также из положений пункта 2 статьи 45 НК РФ, согласно которым обязанность по уплате налога считается исполненной налогоплатель-

щиком с момента предъявления в банк поручения на уплату соответствующего налога при наличии достаточного денежного остатка на счете налогоплательщика, а при уплате налогов наличными денежными средствами — с момента внесения денежной суммы в счет уплаты налога в банк или кассу органа местного самоуправления либо организацию связи Государственного комитета Российской Федерации по связи и информатизации; налог не признается уплаченным в случае отзыва налогоплательщиком или возврата банком налогоплательщику платежного поручения на перечисление суммы налога в бюджет (внебюджетный фонд), а также если на момент предъявления налогоплательщиком в банк поручения на уплату налога этот налогоплательщик имеет иные неисполненные требования, предъявленные к счету, которые в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации исполняются в первоочередном порядке, и налогоплательщик не имеет достаточных денежных средств на счете для удовлетворения всех требований.

Таким образом, положения пунктов 1 и 2 статьи 45 НК РФ в их взаимосвязи свидетельствуют о том, что в целях надлежащего исполнения обязанности по уплате налога налогоплательщик обязан самостоятельно, т. е. от своего имени и за счет своих собственных средств, уплатить соответствующую сумму налога в бюджет. При этом на факт признания обязанности налогоплательщика по уплате налога исполненной не влияет то, в какой форме — безналичной или наличной — происходит уплата денежных средств; важно, чтобы **из представленных платежных документов можно было четко установить, что соответствующая сумма налога уплачена именно этим налогоплательщиком и именно за счет его собственных денежных средств.** Иное толкование понятия «самостоятельное исполнение налогоплательщиком своей обязанности по уплате налога» приводило бы к невозможности четко персонифицировать денежные средства, за счет которых производится уплата налога, и к недопустимому вмешательству третьих лиц в процесс уплаты налога налогоплательщиком, что не только препятствовало бы результативному налоговому контролю за исполнением каждым налогоплательщи-

ком своей обязанности по уплате налога, но и создавало бы выгодную ситуацию для уклонения недобросовестных налогоплательщиков от законной обязанности уплачивать налоги путем неотражения на своем банковском счете поступающих доходов.

Вопрос 11.

Вправе ли обратиться с заявлением о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве только одна из сторон договора — участник долевого строительства?

Ответ. В соответствии с п. 1 ст. 16, п. 2 ст. 25.1 Закона о регистрации государственная регистрация как первого договора участия в долевом строительстве, так и последующих договоров осуществляется на основании заявления сторон договора — застройщика и участника долевого строительства.

Вопрос 12.

Проектная декларация на многоквартирный дом или иной объект недвижимости не содержит сведений, предусмотренных Законом о долевом участии. Является ли данное обстоятельство препятствием для проведения государственной регистрации договора участия в долевом строительстве?

Ответ. В соответствии с подп. 2 п. 2 ст. 25.1 Закона о регистрации проектная декларация многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости представляется застройщиком для проведения государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. Отсутствие в проектной декларации сведений, предусмотренных ст. 20, 21 Закона о долевом участии, в том числе о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору, является основанием для отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с абз. 4 п. 1 ст. 20 Закона о регистрации (документы, представленные на государственную регистрацию, по содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства).

Вопрос 13.

План создаваемого объекта недвижимого имущества не содержит сведений о количестве находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого

имущества жилых и нежилых помещений, а также о планируемой площади каждого из указанных помещений. Является ли данное обстоятельство препятствием для проведения государственной регистрации договора участия в долевом строительстве?

Ответ. В соответствии с п. 2 ст. 25.1 Закона о регистрации план создаваемого объекта недвижимого имущества, представляемый застройщиком для проведения государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, должен содержать сведения о количестве находящихся в составе создаваемого объекта недвижимого имущества жилых и нежилых помещений, а также о планируемой площади каждого из указанных помещений. Отсутствие указанных сведений является основанием для отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с абз. 4 п. 1 ст. 20 Закона о регистрации (документы, представленные на государственную регистрацию, по содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства).

Вопрос 14.

Зарегистрирован договор участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства. Одним из существенных условий договора указан срок передачи объекта — 01.03.2008. Вправе ли застройщик изменить срок передачи объекта при заключении других договоров участия в долевом строительстве в этом многоквартирном доме?

Ответ. В соответствии с ч. 1 ст. 6 Закона о долевом участии застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором, и должен быть единым для всех участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования. Таким образом, указание в последующих договорах участия в долевом строительстве иного срока, не соответствующего сроку передачи объекта, вне-

сенному в ЕГРП на основании договора, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, является нарушением требований указанной нормы Закона о долевой участии (исключение — различные блок-секции, в которые входят данные объекты долевого строительства, срок передачи объектов долевого строительства, входящих в различные блок-секции может быть различным).

Вместе с тем, согласно п. 3 ст. 6 Закона о долевой участии в случае, если строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости не может быть завершено в предусмотренный договором срок, застройщик не позднее чем за 2 месяца до истечения указанного срока обязан направить участнику долевого строительства соответствующую информацию и предложение об изменении договора. Наличие соответствующего уведомления, содержащего указанную информацию, всем участникам долевого строительства, заключившим договоры участия в долевом строительстве, а также внесение изменений в проектную декларацию в отношении сроков реализации проекта и о предполагаемом сроке получения разрешения на ввод в эксплуатацию строящегося многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, устранит препятствия для изменения срока передачи объекта долевого строительства.

Вопрос 15.

В соответствии с Законом о долевой участии одним из условий возникновения права у застройщика привлекать денежные средства участников долевого строительства для создания многоквартирного дома и иных объектов недвижимости является наличие государственной регистрации права собственности или права аренды застройщика на земельный участок.

Однако в соответствии с п. 2 ст. 26 Земельного кодекса РФ договоры аренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных законом. Закон об участии в долевом строительстве не установил обязательность государственной регистрации договоров аренды земельных участков, заключенных на срок менее года.

В таком случае подлежит ли государ-

ственной регистрации договор участия в долевом строительстве при аренде земельного участка на срок менее года? В случае, если не подлежит, то каков порядок принятия решения по представленному на госрегистрацию заявлению?

Ответ. В соответствии с п. 1 ст. 3 Закона о долевой участии застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости только после получения в установленном порядке разрешения на строительство, опубликования, размещения и (или) предоставления проектной декларации в соответствии с Законом и государственной регистрации застройщиком права собственности на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, в состав которых будут входить объекты долевого строительства, или договора аренды такого земельного участка.

Поскольку, согласно п. 1 ст. 26 ЗК РФ, договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее чем один год, не подлежит государственной регистрации, застройщик не вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости путем заключения договора участия в долевом строительстве.

В случае предоставления на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, при отсутствии государственной регистрации в Едином государственном реестре прав у застройщика права собственности или договора аренды на земельный участок под строительство многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, должен принять решение об отказе в государственной регистрации указанного договора согласно ст. 20 Закона о регистрации.

Вопрос 16.

В соответствии с договором участия в долевом строительстве от 01.09.2006 «Застройщик» обязуется передать «Дольщикам» объект долевого строительства в течение двух месяцев после получения разрешения на ввод объекта

в эксплуатацию, но не позднее 31.12.2006. Возможна ли государственная регистрация настоящего договора при обращении сторон после указанной даты?

Ответ. Срок передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства является одним из существенных условий договора участия в долевом строительстве. Согласно п. 1 ст. 6 Закона о долевом участии срок должен быть единым для всех участников долевого строительства.

На основании вышеизложенного считаем, что если представленный на государственную регистрацию договор участия в долевом строительстве содержит все существенные условия, предусмотренные п. 4 ст. 4 Закона о долевом участии, то согласно п. 3 ст. 4 Закона о долевом участии данный договор подлежит государственной регистрации.

Вопрос 17.

Возможно ли проведение государственной регистрации договора уступки прав и обязанностей по договору участия в долевом строительстве после того, как срок исполнения обязательств по договору долевого участия в строительстве истек; срок договора аренды земельного участка, предоставленного под строительство, истек; строящийся дом принят в эксплуатацию, и документы, подтверждающие прием дома в эксплуатацию, представлены в Управление, «Застройщиком» было зарегистрировано право собственности на часть квартир в этом доме на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию?

Ответ. Особенностью уступки прав по договору участия в долевом строительстве является то, что такая уступка допускается в определенный законом период. Часть 2 п. 11 Закона о долевом участии определяет этот период следующим образом: уступка возможна с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве — с этого момента участник долевого строительства приобретает соответствующие права и обязанности — до момента подписания сторонами передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства, после которого обязательства застройщика в соответствии со ст. 13 Закона о долевом участии

считаются исполненными.

После подписания передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства участник долевого строительства может передать свои права на объект долевого строительства другому лицу, но только не на основании договора уступки прав требований, а, например, на основании договора купли-продажи.

Кроме того, заключение договора уступки прав по договору участия в долевом строительстве после того, как срок исполнения обязательств по договору участия в долевом строительстве и срок договора аренды земельного участка, предоставленного под строительство, истекли, не является основанием для отказа в государственной регистрации договора уступки прав, предусмотренным Законом о регистрации и Законом о долевом участии.

Вопрос 18.

Земельный участок предоставлен застройщику в аренду для строительства, право аренды находится в залоге у участников долевого строительства. В дальнейшем застройщик на данном земельном участке осуществляет строительство другого объекта недвижимости с привлечением средств инвесторов. Осуществляется ли в данном случае регистрация последующей ипотеки, необходимо ли согласие на последующую ипотеку всех участников долевого строительства?

Ответ. Согласно инструкции о долевом участии, при государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве заносится запись о государственной регистрации ипотеки земельного участка (залог права аренды земельного участка), возникшей на основании закона путем заполнения подраздела III-2 ЕГРП (п. 44. Правил ведения ЕГРП). Таким образом, если на земельном участке расположено несколько объектов недвижимого имущества (в том числе многоквартирные дома), запись об ипотеке вносится каждый раз при регистрации первого договора участия в долевом строительстве на объект недвижимого имущества (многоквартирный дом). Следует обратить внимание, что в данном случае ипотека возникает в силу закона и не может быть рассмотрена как «последующая ипотека». В связи с чем согласие

участников долевого строительства на государственную регистрацию ипотеки в силу закона не требуется.

Вопрос 19.

Привлечение средств инвесторов и заключение договоров осуществлено с нарушением ст. 3 Закона о долевом участии (например, до получения в установленном порядке разрешения на строительство, государственной регистрации застройщиком права на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома). Имеются ли в данном случае основания для отказа в государственной регистрации договоров долевого участия?

Ответ. Заключение договора участия в долевом строительстве до получения в установленном порядке разрешения на строительство, государственной регистрации застройщиком права на земельный участок, предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома, не является основанием для отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с Законом о регистрации и Законом о долевом участии.

Закон о долевом участии предоставляет участнику долевого строительства право требовать возмещение убытков, причиненных гражданину, согласно ст. 395 ГК РФ.

Вопрос 20.

Возможна ли государственная регистрация договора долевого участия по желанию дольщиков, если разрешение на строительство получено до введения в действие Закона о долевом участии?

Ответ. Согласно п. 2 ст. 27 Закона о долевом участии действие Закона распространяется на отношения, связанные с привлечением денежных средств участников долевого строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, разрешения на строительство которых получены после вступления в силу Закона (то есть после 01.04.2005). На основании вышеизложенного, государственная регистрация договора участия в долевом строительстве не может быть произведена, если разрешение на строительство объекта недвижимого имущества получено до введения в действие Закона.

Вопрос 21.

Будет ли зарегистрирована ипотека прав требования по договору долевого участия в строительстве, если оплата по договору долевого участия участника произведена не в полном объеме?

Какие права на объект недвижимости (квартира) будут у залогодержателя земельного участка (банка) после ввода объекта в эксплуатацию?

Ответ. Статьей 5 Закона о долевом участии установлен порядок оплаты цены по договору. Данной нормой предусмотрено, что уплата цены договора должна производиться участникам долевого строительства путем единовременного внесения платежа и путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

К залого прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Закона о долевом участии, в соответствии с п. 5 ст. 5 Закона об ипотеке также применяются правила об ипотеке недвижимого имущества.

Произведенная не в полном объеме оплата цены договора не является препятствием для государственной регистрации залога прав требования. Залог прав требования возникает после проведения государственной регистрации соответствующего договора залога.

В части прав залогодержателя земельного участка на объект недвижимости, введенный в эксплуатацию, сообщаем.

В соответствии с п. 1 ст. 5 Закона об ипотеке по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в п. 1 ст. 130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При ипотеке земельного участка, в силу п. 1 ст. 64 Закона об ипотеке, право залога, если договором об ипотеке не предусмотрено иное, распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.

Вопрос 22.

Можно ли одновременно провести государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве и залога права требования, вытекающего

из договора участия в долевом строительстве?

Ответ. В соответствии с п. 5 ст. 5 Закона об ипотеке правила об ипотеке недвижимого имущества применяются также к залугу прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Закона о долевом участии.

В качестве предмета договора в данном случае полагаем необходимым указать:

— ссылку на договор участия в долевом строительстве, номер и дату его государственной регистрации;

— определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после полу-

чения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с данным договором участия в долевом строительстве;

— наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрировавшего этот договор участия в долевом строительстве.

Учитывая изложенное, документы на государственную регистрацию договора залога прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, могут быть представлены в регистрирующий орган только после проведения государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

