



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 4408/11

Москва

13 октября 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Татьяна» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Тульской области от 12.11.2010 по делу № А68-6859/10 и постановления Федерального арбитражного суда Центрального округа от 13.05.2011 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Татьяна» (ответчика) – Чередниченко Ю.М.

Заслушав и обсудив доклад судьи Сарбаша С.В., а также объяснение представителя заявителя, Президиум установил следующее.

Администрация муниципального образования Суворовский район (далее – администрация) и общество с ограниченной ответственностью «Татьяна» (далее – общество «Татьяна», общество) заключили договор от 11.04.2006 № 66/2 аренды недвижимого имущества (далее – договор аренды от 11.04.2006) – нежилых помещений общей площадью 56 кв. метров, находящихся в муниципальной собственности названного муниципального образования и расположенных по адресу: г. Суворов, ул. Кирова, 1 (далее – нежилые помещения).

Администрация постановлением от 01.09.2009 № 904 утвердила условия приватизации арендуемых обществом «Татьяна» нежилых помещений и направила ему проект договора купли-продажи от 03.09.2009 № 17/09 (далее – договор купли-продажи от 03.09.2009).

Впоследствии общество «Татьяна» подписало этот договор и протокол разногласий к нему, так как не согласилось с ценой продажи помещений.

Поскольку администрация отказалась от подписания данного протокола разногласий, общество обратилось в Арбитражный суд Тульской области с заявлением о понуждении администрации к заключению договора купли-продажи указанных нежилых помещений на предложенных им условиях. Вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Тульской области от 26.02.2010 по делу № А68-11682/2009 на администрацию возложена обязанность заключить с обществом «Татьяна» договор купли-продажи указанного недвижимого имущества в редакции, определенной судом.

Администрация 17.05.2010 направила обществу «Татьяна»

претензию с требованием внести арендную плату за пользование нежилыми помещениями на основании договора аренды от 11.04.2006.

Не получив ответа на претензию, администрация обратилась в Арбитражный суд Тульской области с иском к обществу «Татьяна» о взыскании 135 735 рублей 84 копеек задолженности по арендной плате за период с 21.01.2010 по 23.08.2010 и 67 951 рубль 86 копеек пеней.

Общество «Татьяна» предъявило встречный иск о взыскании 39 480 рублей неосновательного обогащения и 2 158 рублей 79 копеек процентов за пользование чужими денежными средствами.

Решением Арбитражного суда Тульской области от 12.11.2010 с общества «Татьяна» в пользу администрации взыскано 77 114 рублей 32 копейки задолженности по арендной плате за период с 21.01.2010 по 23.08.2010 и 20 000 рублей пеней, в удовлетворении остальной части иска отказано. Встречное исковое требование общества «Татьяна» оставлено без удовлетворения.

Федеральный арбитражный суд Центрального округа постановлением от 13.05.2011 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора судебных актов первой и кассационной инстанций общество «Татьяна» просит их отменить, ссылаясь на нарушение арбитражными судами норм права, и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и выступлении присутствующего в заседании представителя заявителя, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты в части удовлетворения требования администрации подлежат отмене по следующим основаниям.

Удовлетворяя заявленное требование администрации в части

взыскания задолженности по арендной плате за период с 21.01.2010 по 23.08.2010 и соответствующих пеней, суд первой инстанции, руководствуясь положениями статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, Кодекс) о том, что переход права собственности на недвижимость по договору купли-продажи недвижимости подлежит государственной регистрации, а до тех пор право собственности сохраняется за продавцом, пришел к выводу, что арендная плата должна уплачиваться до даты регистрации за арендатором права собственности на арендуемое имущество. Суд счел, что общество «Татьяна» не представило доказательств государственной регистрации права собственности на арендуемые нежилые помещения; договор аренды от 11.04.2006 действует.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы суда первой инстанции.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 60 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», пунктом 1 статьи 551 Гражданского кодекса предусмотрено, что переход к покупателю права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости подлежит государственной регистрации.

Отсутствие государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество к покупателю не является основанием для признания недействительным договора продажи недвижимости, заключенного между этим покупателем и продавцом.

После передачи владения недвижимым имуществом покупателю, но до государственной регистрации права собственности покупатель является

законным владельцем этого имущества.

В соответствии со статьей 425 и пунктами 1, 2 статьи 433 Гражданского кодекса договор купли-продажи недвижимости вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента достижения ими соглашения по всем существенным условиям, то есть с момента его заключения.

К моменту заключения договора купли-продажи от 03.09.2009 нежилые помещения уже находились во владении у общества «Татьяна» на основании договора аренды от 11.04.2006, поэтому признаются переданными обществу с этого момента (пункт 2 статьи 224 Гражданского кодекса).

Положениями статьи 446 Гражданского кодекса установлено, что в случаях передачи разногласий, возникших при заключении договора, на рассмотрение суда на основании статьи 445 Кодекса либо по соглашению сторон условия договора, по которым у сторон имелись разногласия, определяются в соответствии с решением суда.

Таким образом, учитывая, что условия договора купли-продажи от 03.09.2009 были определены решением Арбитражного суда Тульской области от 26.02.2010 по делу № А68-11682/2009, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции от 15.04.2010, данный договор купли-продажи признается заключенным с даты вступления в законную силу решения от 26.02.2010, то есть с 15.04.2010.

Заключение договора купли-продажи от 03.09.2009 прекращает на будущее время обязательство общества «Татьяна» по внесению арендной платы за нежилые помещения. С момента заключения названного договора купли-продажи изменяется основание владения арендованным имуществом: основанием владения становится не договор аренды, а договор купли-продажи.

Следовательно, у судов имелись основания для отказа в удовлетворении требования администрации о взыскании с общества

«Татьяна» задолженности по арендной плате за период с 15.04.2010 по 23.08.2010 и соответствующей суммы пеней.

Однако требование о взыскании задолженности по арендной плате и соответствующих пеней за период, предшествующий дате заключения договора купли-продажи от 03.09.2009 в редакции, определенной судом, то есть с 21.01.2010 по 14.04.2010, является обоснованным.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты в части удовлетворения требования администрации нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене в этой части.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Тульской области от 12.11.2010 по делу № А68-6859/10 и постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 13.05.2011 по тому же делу в части удовлетворения требования администрации муниципального образования Суворовский район отменить.

Требование администрации муниципального образования Суворовский район удовлетворить в части: взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Татьяна» в пользу названной администрации 32 307 рублей 32 копейки задолженности по арендной плате за период с 21.01.2010 по 14.04.2010 и 13 617 рублей 15 копеек пеней; в удовлетворении остальной части иска отказать.

В остальной части названные судебные акты оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов