



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 4904/11

Москва

4 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., Валявиной Е.Ю., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Полубениной И.И., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Челябинской области от 19.07.2010 по делу № А76-11435/2010-35-275, постановления Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 23.12.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области – Плюта Ю.В., Симонов А.С.;

от общества с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Рубин» – Симонова Т.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Полубениной И.И. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Автопарковка» (в настоящее время – общество с ограниченной ответственностью «Строительная компания «Рубин»; далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением о признании незаконным отказа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (далее – регистрирующий орган) в государственной регистрации соглашения от 17.03.2008 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка от 01.02.2007 № 692-07, изложенного в сообщении от 12.03.2010 № 19/007/2010-435, и обязанности регистрирующего органа провести государственную регистрацию указанного соглашения.

В качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечены государственное научное учреждение «Южно-Уральский научно-исследовательский институт плодовоовощеводства и картофелеводства» Российской академии сельскохозяйственных наук (далее – институт) и Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Челябинской области (далее – управление Росимущества).

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 19.07.2010 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 23.12.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов регистрирующий орган просит их отменить, ссылаясь на допущенные судами нарушения единообразия в толковании и применении Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», а также Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», и отказать в удовлетворении заявленных требований.

В отзыве на заявление общество просит оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие нормам действующего законодательства.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами, на основании распоряжения управления Росимущества от 01.02.2007 № 82-р о предоставлении институту в аренду земельного участка с кадастровым номером 74:19:12 03 001:0083, находящегося по адресу: Челябинская обл., Сосновский р-н, примерно в 929 м по направлению на юго-восток от ориентира пос. Западный, между управлением Росимущества (арендодателем) и институтом (арендатором) заключен договор аренды земельного участка, находящегося в собственности Российской Федерации, от 01.02.2007 № 692-07 (далее –

договор аренды земельного участка, договор), по которому земельный участок предоставлен в аренду на срок 4 года 11 месяцев для научно-исследовательской деятельности и экспериментальных работ.

Договор аренды земельного участка зарегистрирован в установленном законом порядке.

Исходя из подпункта 4.3.3 договора, арендатор вправе передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам с согласия собственника земельного участка.

Распоряжением управления Росимущества от 19.10.2007 № 1674-р в пункт 2 распоряжения от 01.02.2007 № 82-р внесены изменения: после слов «экспериментальных работ» следует читать «на срок 49 (сорок девять) лет».

На основании распоряжения от 19.10.2007 № 1674-р управление Росимущества и институт подписали дополнительное соглашение от 19.10.2007 к названному договору аренды земельного участка, в котором указан срок действия данного договора – 49 лет.

Дополнительное соглашение от 19.10.2007 зарегистрировано в установленном законом порядке.

Впоследствии между институтом и обществом было подписано соглашение от 17.03.2008 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, в силу которого все права и обязанности по договору переходят к обществу. В пункте 1.5 соглашения указано, что после государственной регистрации соглашения общество в течение 12 месяцев выплачивает институту 53 693 440 рублей.

Общество и институт 04.02.2010 обратились в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации соглашения от 17.03.2008.

Сообщением от 12.03.2010 № 19/007/2010-435 заявителям было отказано в государственной регистрации этого соглашения по причине представления на государственную регистрацию прав документов, не

соответствующих по форме и содержанию требованиям действующего законодательства. Как указал регистрирующий орган, в силу пункта 2.5 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 07.05.2009 № 91-ФЗ (далее – Закон о введении в действие Земельного кодекса)) государственные или муниципальные учреждения, созданные государственными академиями наук и (или) подведомственные им учреждения, которые являются арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, не вправе передавать свои права и обязанности по договорам аренды земельных участков третьим лицам.

Общество, полагая, что отказ в государственной регистрации является незаконным и нарушающим его права и законные интересы, обратилось в суд с настоящими требованиями.

Удовлетворяя заявленные требования, суды ссылались на абзац третий пункта 1 статьи 17 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации прав), согласно которому основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним в том числе являются договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки.

Исследовав представленное на государственную регистрацию соглашение от 17.03.2008, а также условия договора аренды земельного участка и дополнительного соглашения к нему от 19.10.2007, суды пришли к выводу о том, что это соглашение соответствует условиям договора и требованиям законодательства, действовавшего на момент его совершения.

Также суды указали, что согласно пункту 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

В силу пункта 1 статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

Пункт 2.5 статьи 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса, на который в обоснование отказа в государственной регистрации ссылается регистрирующий орган, введен в действие Федеральным законом от 22.07.2008 № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений», вступил в силу 25.07.2008 и указаний на распространение действия закона на ранее возникшие отношения не содержит. Положения Закона о введении в действие Земельного кодекса в редакции, действовавшей на момент совершения сделки (на 17.03.2008), не предусматривали запрета государственным или муниципальным учреждениям, созданным государственными академиями наук и (или) подведомственным им учреждениям, которые являются арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, на передачу своих прав и обязанностей по договорам аренды земельных участков третьим лицам.

Суды полагали, что по смыслу пункта 1 статьи 17 Закона о регистрации прав совершенная сделка, за регистрацией которой стороны впоследствии обратились в регистрирующий орган, должна соответствовать нормам законодательства, действовавшего на момент ее совершения, то есть на момент выражения сторонами воли на заключение сделки, а не на момент ее государственной регистрации.

Между тем суды неправильно истолковали и применили нормы материального права.

Применительно к требованиям статей 13, 17 Закона о регистрации прав при проведении государственной регистрации осуществляется правовая экспертиза документов и законности сделки, а основанием для государственной регистрации служат договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки.

Согласно пункту 1 статьи 425 Гражданского кодекса договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения.

В соответствии с пунктом 1 статьи 164 Гражданского кодекса сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Пункт 2 статьи 609 Гражданского кодекса устанавливает необходимость государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества (если иное не предусмотрено законом).

В силу пункта 3 статьи 433 Гражданского кодекса договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

Следовательно, соглашение от 17.03.2008 о передаче прав и обязанностей по договору аренды земельного участка как сделка считается

незаключенной. С заявлением о государственной регистрации права стороны обратились только 04.02.2010.

При таких обстоятельствах утверждение судов о том, что воля сторон на заключение сделки была выражена в момент ее совершения – 17.03.2008, то есть до внесения 07.05.2009 изменений в Закон о введении в действие Земельного кодекса, установившего запрет организациям, подобным институту, на передачу своих прав и обязанностей по договору аренды земельных участков третьим лицам, является неправомерным и не основано на имеющихся в деле доказательствах (в частности, в материалах дела отсутствует акт приема-передачи земельного участка от института обществу).

Также статьей 6 Федерального закона от 22.07.2008 № 141-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений» статья 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса дополнена пунктами 2.3 – 2.5 следующего содержания:

«2.3. Государственным академиям наук и созданным такими академиями наук учреждениям земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на праве постоянного (бессрочного) пользования.

2.4. Не допускается предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, государственным или муниципальным учреждениям, учреждениям, созданным государственными академиями наук, на иных правах, кроме права постоянного (бессрочного) пользования.

2.5. Государственные или муниципальные учреждения и созданные государственными академиями наук учреждения, которые являются арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, не вправе сдавать такие земельные

участки в субаренду, передавать свои права и обязанности по договорам аренды земельных участков третьим лицам...».

По смыслу пункта 2.5 Закона о введении в действие Земельного кодекса все государственные учреждения, в том числе и институт, являющиеся арендаторами находящихся в государственной собственности земельных участков, не вправе передавать свои права и обязанности по договорам аренды земельных участков третьим лицам с момента официального опубликования Федерального закона от 22.07.2008 № 141-ФЗ.

С учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 07.05.2009 № 91-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О содействии развитию жилищного строительства» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в пункт 2.5 статьи 3 Закона о введении в действие Земельного кодекса, пункт 2.5 изложен следующим образом: «Государственные и муниципальные учреждения, созданные государственными академиями наук и (или) подведомственные им учреждения, которые являются арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, не вправе сдавать такие участки в субаренду, передавать свои права и обязанности по договорам аренды земельных участков третьим лицам...».

На момент обращения с заявлением о государственной регистрации соглашения от 17.03.2008 сторонам было известно, что институту запрещено передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьим лицам.

Следовательно, регистрирующий орган пришел к правильному выводу о том, что представленное соглашение не может быть зарегистрировано, поскольку противоречит действующему законодательству.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными

судами норм права, поэтому в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

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 Челябинской области от 19.07.2010 по делу № А76-11435/2010-35-275, постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 23.09.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 23.12.2010 по тому же делу отменить.

Обществу с ограниченной ответственностью «Автопарковка» в удовлетворении заявленных требований отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов