



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 46-КАД20-4-К6

## КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

16 сентября 2020 года

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе председательствующего Зинченко И.Н., судей Горчаковой Е.В. и Корчашкиной Т.Е. рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Артановой Валентины Николаевны на решение Богатовского районного суда Самарской области от 17 июля 2019 года, апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Самарского областного суда от 22 октября 2019 года и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 1 марта 2020 года по административному делу № В2а-2-176/2019 по административному исковому заявлению Артановой В.Н. о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области (далее – Управление Росреестра) о приостановлении государственной регистрации договора аренды земельного участка.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Горчаковой Е.В., объяснения представителя административного истца Дмитриевой И.А., поддержавшей доводы жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

26 ноября 2018 года участниками общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения с кадастровым

номером [REDACTED], расположенный по адресу: [REDACTED] [REDACTED] (далее – спорный земельный участок), на общем собрании утверждены условия договора аренды указанного земельного участка, уполномоченным от имени собственников действовать без доверенности лицом избрана Артанова В.Н., в том числе заключать и подписывать договоры аренды земельного участка, представлять интересы в учреждениях и организациях Самарской области, включая обращение с заявлением о государственной регистрации договора аренды земельного участка в Управление Росреестра.

30 декабря 2018 года между участниками общей долевой собственности в лице Артановой В.Н., действующей на основании протокола № 1 общего собрания от 26 ноября 2018 года, с одной стороны, и ООО «Агрофирма «Борское», с другой стороны, подписан договор аренды спорного земельного участка сроком действия - пять лет.

7 февраля 2019 года Артанова В.Н. обратилась через многофункциональный центр в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации указанного договора аренды.

Решением Управления Росреестра, оформленным уведомлением от 13 февраля 2019 года № 63/016/300/2019-222 (далее – Решение от 13 февраля 2019 года), осуществление государственной регистрации договора аренды в соответствии с частью 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) приостановлено по следующим основаниям:

- непредставление заявителем документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав (пункт 5);

- форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (пункт 7);

- ранее представлены документы на государственную регистрацию другой сделки с этим же объектом недвижимости или перехода, ограничения права либо обременения объекта недвижимости и по данным документам решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации не принято (пункт 11);

- не представлены для осуществления государственной регистрации ранее возникшего права на объект недвижимого имущества заявление и документы, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» перехода данного права, его ограничения или обременения либо совершённой после вступления в силу указанного Федерального закона сделки с объектом недвижимого имущества (пункт 44).

Считая приостановление государственной регистрации договора аренды спорного земельного участка неправильным, Артанова В.Н.

обратилась в суд с административным иском о признании незаконным Решения от 13 февраля 2019 года и возложении на межмуниципальный отдел по Борскому, Алексеевскому районам Управления Росреестра обязанности совершить необходимые регистрационные действия.

По мнению административного истца, ею, как уполномоченным лицом, представлены все необходимые документы для регистрации договора аренды спорного земельного участка, обжалуемое решение нарушает права участников общей долевой собственности, поскольку лишает их возможности распорядиться на законных основаниях принадлежащей им собственностью и получать арендную плату.

К участию в деле в качестве заинтересованного лица привлечено ООО «Агрофирма «Борское».

Решением Богатовского районного суда Самарской области от 17 июля 2019 года, оставленным без изменения апелляционным определением судебной коллегии по административным делам Самарского областного суда от 22 октября 2019 года, в удовлетворении административного иска отказано.

Кассационным определением судебной коллегии по административным делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 10 марта 2020 года состоявшиеся по делу судебные акты оставлены без изменения.

В связи с поступлением в Верховный Суд Российской Федерации кассационной жалобы Артановой В.Н. об отмене принятых по делу судебных актов по запросу судьи Верховного Суда Российской Федерации от 9 июля 2020 года дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации, определением от 27 августа 2020 года кассационная жалоба с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в кассационном порядке судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права или норм процессуального права, которые повлияли или могут повлиять на исход административного дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 328 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации).

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия считает, что такого рода нарушения норм материального права допущены по настоящему административному делу.

Как следует из текста Решения от 13 февраля 2019 года, несмотря на ссылку в нём на 4 пункта части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ, каждый из которых закрепляет самостоятельное основание для приостановления государственной регистрации, государственный регистратор, приостанавливая регистрацию договора аренды спорного участка, указал два фактических обстоятельства: в реестре прав на недвижимость содержится только 10 актуальных записей о зарегистрированных правах в отношении

земельного участка, в то время как число участников общей долевой собственности согласно протоколу общего собрания составляет 43 человека; на государственную регистрацию договора аренды в отношении того же земельного участка представлены документы с заявлением от 17 декабря 2018 года, по которому решение о государственной регистрации, либо об отказе в государственной регистрации не принято.

Отказывая в удовлетворении требований, суды первой, апелляционной и кассационной инстанций указали, что оспариваемое решение регистрирующего органа соответствует требованиям действующего законодательства, прав и законных интересов участников общей долевой собственности не нарушает, поскольку они имеют возможность распорядиться своими зарегистрированными земельными долями посредством их выдела в натуре и последующим заключением договора аренды в отношении выделенного земельного участка.

При этом, установив неактуальность такого основания для приостановления государственной регистрации договора аренды как наличие ранее представленных документов на государственную регистрацию сделки с этим же объектом недвижимости в связи с прекращением по ним регистрационных действий по заявлению второго участника (арендатора) договора аренды спорного земельного участка, а также факт наличия в реестре прав на недвижимость 10 актуальных записей о зарегистрированных правах в отношении спорного земельного участка из 43 участников общей долевой собственности на этот участок, суд первой инстанции со ссылкой на статью 69 Закона № 218-ФЗ сделал заключение, что отсутствие в отношении спорного земельного участка регистрации права собственности на его доли всех участников общей долевой собственности является объективным препятствием для государственной регистрации обременения данного объекта недвижимости в виде аренды.

Суды апелляционной и кассационной инстанций признали выводы правильными, основанными на положениях части 6 статьи 1, пункта 1 статьи 51, частей 1-3 статьи 69 Закона № 218-ФЗ, предписывающих осуществлять государственную регистрацию перехода прав на объект недвижимости при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре недвижимости.

Между тем судебными инстанциями не приняты во внимание нормы материального права, подлежащие применению по настоящему административному делу.

Правовое регулирование отношений в области оборота земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (далее – сельхозназначения) осуществляется Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее - Закон об обороте земель), другими федеральными законами, а также принимаемыми в соответствии с

ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и законами субъектов Российской Федерации (пункт 2 статьи 1 Закона об обороте земель).

Согласно пункту 1 статьи 9 Закона об обороте земель земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, в том числе земельные участки, находящиеся в долевой собственности, прошедшие государственный кадастровый учёт, могут быть переданы в аренду.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней (пункт 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с Законом № 218-ФЗ в случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат также ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в качестве которых наряду с сервитутом, ипотекой, доверительным управлением и наймом жилого помещения указана аренда (часть 6 статьи 1).

В силу пункта 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 2 статьи 25, статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации договоры аренды земельных участков, заключённые на срок год и более, подлежат государственной регистрации.

Следовательно, регистрация договора аренды спорного земельного участка является регистрацией обременения права.

Права владения, пользования и распоряжения своим имуществом принадлежат собственнику такого имущества. Распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех её участников (пунктом 1 статьи 209, пункт 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В силу статьи 12 Закона об обороте земель к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации. В случае если число участников долевой собственности на такой земельный участок превышает пять, правила названного кодекса применяются с учётом особенностей, установленных данной статьёй, а также статьями 13 и 14 этого закона.

Статья 14 названного закона закрепляет, что владение, пользование и распоряжение земельным участком из названных земель, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляются в соответствии с решением участников долевой собственности, принимаемым на общем собрании участников долевой собственности, к компетенции которого отнесено принятие решений об условиях договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, о лице, уполномоченном от имени участников общей долевой собственности заключать договоры аренды данного участка, а также без доверенности действовать в том числе при

обращении с заявлением о государственной регистрации прав в отношении земельного участка, находящегося в общей долевой собственности (пункт 1, подпункты 6 и 7 пункта 3).

Полномочия такого лица подтверждаются выпиской из протокола общего собрания и могут быть отозваны только по решению общего собрания участников общей долевой собственности (пункт 4).

В силу статьи 14.1 Закона об обороте земель общее собрание считается правомочным в случае присутствия на нём участников долевой собственности, составляющих не менее чем 50 процентов их общего числа или, если способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на земельный участок, владеющих более чем 50 процентами таких долей (пункт 5). Решение считается принятым, если за него проголосовали участники общего собрания, владеющие в совокупности более чем 50 процентами долей общего числа долей собственников, присутствующих на общем собрании (при условии, что способ указания размера земельной доли допускает сопоставление долей в праве общей собственности на этот земельный участок), или большинство участников общего собрания (пункт 8).

Из протокола № 1 общего собрания участников долевой собственности следует, что на собрании присутствовали 80,1 % общего числа собственников земельных паёв, его правомочность в установленном порядке не оспорена.

Согласно пункту 2 статьи 9 Закона об обороте земель договор аренды находящегося в долевой собственности земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть подписан лицом, уполномоченным решением общего собрания участников долевой собственности совершать без доверенности сделки с таким земельным участком, если условия указанного договора соответствуют условиям, определённым решением общего собрания участников долевой собственности.

По смыслу статьи 14 поименованного закона участник общей долевой собственности не может лично обращаться с заявлением о регистрации договора аренды, поскольку в случае избрания собственниками земельных долей уполномоченного лица по заключению договора аренды земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, и по обращению в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации договора аренды такого земельного участка, государственная регистрация может осуществляться только по заявлению либо уполномоченного лица, действующего от имени собственников, либо по заявлению арендатора.

Таким образом, невнесение записи о государственной регистрации договора аренды на основании заявления лица, уполномоченного на его подачу общим собранием собственников, противоречит приведённым законоположениям и создаёт препятствия в реализации решений, принятых общим собранием участников долевой собственности.

В силу статьи 18 Закона об обороте земель свидетельства о праве на земельные доли, выданные до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на

недвижимое имущество и сделок с ним», а при их отсутствии - выписки из принятых до вступления в силу указанного закона решений органов местного самоуправления о приватизации сельскохозяйственных угодий, удостоверяющие права на земельную долю, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРН).

Поскольку решения, касающиеся владения, пользования и распоряжения земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, принимаются общим собранием участников долевой собственности при наличии установленного законом кворума, являются обязательными как для участников, голосовавших за принятие данного решения, так и для участников, которые голосовали против либо не принимали участия в собрании, договор аренды заключается уполномоченным общим собранием лицом от имени всех участников общей долевой собственности, в том числе собственников, не зарегистрировавших свои права на земельные доли, то необходимости участия всех собственников земельного участка в обороте земель сельскохозяйственного назначения, в том числе обязательности регистрации права каждого собственника земельной доли в ЕГРН, не имеется, закон такого требования не содержит.

В соответствии с абзацем пятым пункта 10 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утверждённого приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 года № 943, запись о праве, ограничении права, обременении недвижимости, сделке вносится в реестр прав на недвижимость при наличии записи об объекте недвижимости в кадастре недвижимости.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, спорный земельный участок сформирован и поставлен на кадастровый учёт, соответствующие сведения имеются в ЕГРН.

При регистрации прав на недвижимое имущество, находящееся в общей долевой собственности, право каждого сособственника регистрируется в виде отдельной записи о вещном праве каждого из участников общей долевой собственности (пункт 90 указанного Порядка).

Таким образом, в случае обращения участника общей долевой собственности за государственной регистрацией доли в праве на спорный земельный участок в ЕГРН будет сделана запись о праве общей долевой собственности, а также запись об обременении данного права арендой.

Пунктом 5 статьи 14 Закона об обороте земель установлено, что участник долевой собственности, выразивший на общем собрании участников долевой собственности несогласие с передачей в аренду земельного участка, находящегося в долевой собственности, или с условиями договора аренды такого земельного участка, в случае передачи его в аренду вправе выделить земельный участок в счёт принадлежащих ему земельной доли или земельных долей по правилам, установленным пунктом 4 статьи 13 данного федерального закона, и распорядиться им по своему усмотрению.

По смыслу приведённой нормы, участники долевой собственности даже после заключения соответствующего договора аренды земельного участка при наличии у них возражений относительно такого договора не лишаются возможности выделить и лично пользоваться (или иным образом распорядиться) принадлежащей им земельной долей.

Следовательно, государственная регистрация договора аренды земельного участка сельскохозяйственного назначения, находящегося в общей долевой собственности, при отсутствии в ЕГРН сведений о регистрации прав на земельные доли в составе спорного земельного участка всех участников такой собственности не влечёт нарушений прав и законных интересов участников долевой собственности, не зарегистрировавших свои права на принадлежащие им доли.

Таким образом, отсутствие государственной регистрации права долевой собственности на спорный земельный участок всех участников долевой собственности неправомерно признаны судами как препятствие регистрации договора аренды на этот участок, что повлекло ошибочность вывода о законности обжалуемого решения Управления Росреестра.

Поскольку допущенные судами первой и апелляционной инстанций нарушения норм материального права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита прав и законных интересов административного истца, Судебная коллегия считает необходимым обжалуемые судебные акты отменить и принять новое решение об удовлетворении административного иска.

Руководствуясь статьями 327 - 330 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Богатовского районного суда Самарской области от 17 июля 2019 года, апелляционное определение судебной коллегии по административным делам Самарского областного суда от 22 октября 2019 года и кассационное определение судебной коллегии по административным делам Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 1 марта 2020 года отменить и принять новое решение об удовлетворении административного иска Артановой Валентины Николаевны.

Признать незаконным решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области, оформленное уведомлением от 13 февраля 2019 года № 63/016/300/2019-222, о приостановлении по заявлению от 7 февраля 2019 года действий по государственной регистрации договора аренды в отношении земельного участка с кадастровым номером [REDACTED], расположенного по адресу: [REDACTED].



Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области возобновить по заявлению от 7 февраля 2019 года действия по государственной регистрации договора аренды в отношении указанного земельного участка.

Председательствующий

Судьи