

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 308-ЭС15-15531

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

15.02.2016

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Агропромышленный альянс» на постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.09.2015 по делу № А63-10583/2014,

установил:

общество с ограниченной ответственностью «Агропромышленный альянс» (далее - общество) обратилось в Арбитражный суд Ставропольского края с заявлением о признании незаконными действий Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю (далее - управление) по возврату без рассмотрения заявления, представленного обществом на государственную регистрацию договора от 07.06.2014 аренды с множественностью лиц на стороне арендодателя земельного участка площадью 58,3 га с кадастровым номером 26:18:030103:2, расположенного по адресу: Ставропольский край, Александровский район, село Калиновское, в плане земель СХП «Калиновский», участок 1, поле 3 В, участок 5 (далее - договор аренды, земельный участок) и по внесению в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - реестр) записи о заявлении о невозможности государственной регистрации договора аренды, а также о понуждении управления к проведению государственной регистрации договора аренды.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Орлова Наталия Ивановна (далее – Орлова Н.И.), Ашихмина Валентина Петровна (далее – Ашихмина В.П.), Хабарова Надежда Вениаминовна (далее – Хабарова Н.В.), Шавернева Анна Федоровна (далее – Шавернева А.Ф.), Башкатова Татьяна Ивановна (далее – Башкатова Т.И.), Букина Нина Васильевна (далее – Букина Н.В.), Кулакова Лариса Николаевна (далее – Кулакова Л.Н.), Колесникова Мария Ивановна (далее – Колесникова М.И.), Шаталов Михаил Юрьевич (далее – Шаталов М.Ю.), Шаталов Юрий Дмитриевич (далее – Шаталов Ю.Д.) (далее также – физические лица, собственники земельных долей).

Арбитражный суд Ставропольского края решением от 05.03.2015, оставленным без изменения постановлением Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.05.2015, признал незаконными действия управления по возврату без рассмотрения представленных обществом документов о государственной регистрации названного договора аренды, обязал управление рассмотреть документы о государственной регистрации договора аренды, в удовлетворении остальной части заявленных требований отказал.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28.09.2015 решение от 05.03.2015 и постановление от 26.05.2015 отменены, в удовлетворении заявления общества отказано.

Общество обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит отменить постановление от 28.09.2015, ссылаясь на существенное нарушение судом норм материального и процессуального права.

Дело 14.12.2015 истребовано из Арбитражного суда Ставропольского края.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Согласно пункту 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение о передаче кассационной жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Изучив материалы дела и приведенные в жалобе доводы, судья Верховного Суда Российской Федерации считает, что имеются основания для передачи кассационной жалобы Комитета вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, земельный участок с кадастровым номером 26:18:030103:2, относящийся к категории земель сельскохозяйственного назначения, расположенный по адресу: Ставропольский край, Александровский район, в плане земель СХП «Калиновское», участок 1 поле 3В участок 5, находится в общей долевой собственности физических лиц, доля каждого из которых в названном праве составляет 1/10 часть.

В газете «Александровская жизнь» от 26.04.2014 № 32 опубликовано извещение о проведении 07.06.2014 в 15 часов 30 минут общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок, в том числе по вопросам о заключении с обществом договора аренды земельного участка и об определении уполномоченного лица.

Согласно протоколу от 07.06.2014 количество собственников, принявших участие в общем собрании, составило 30% от общего числа собственников земельных долей, чем был обеспечен необходимый для проведения собрания кворум. Общее собрание единогласно приняло решение о заключении договора аренды земельного участка с обществом и уполномочило Шаталова М.Ю. (далее - уполномоченное лицо) совершать от имени участников долевой собственности действия по определенным вопросам, в том числе по заключению договора аренды.

Собственники земельных долей (арендодатели) в лице уполномоченного лица и общество (арендатор) подписали договор аренды земельного участка на 10 лет. Земельный участок передан обществу по акту приема-передачи от 07.06.2014.

Пунктом 2.3.7 договора аренды предусмотрена обязанность общества обратиться в управление с заявлением о государственной регистрации договора аренды.

Общество обратилось в управление с заявлением от 11.07.2014 о государственной регистрации договора аренды.

Управление письмом от 29.07.2014 № 02/005/2014-082 уведомило общество о приостановлении государственной регистрации договора аренды в связи с отсутствием списка арендодателей, который общество представило в регистрирующий орган 08.08.2014.

Орлова Н.И., Башкатова Т.И. и Букина Н.В. 12.08.2014, 14.08.2014 и 27.08.2014, соответственно, обратились в управление с заявлениями о невозможности государственной регистрации договора аренды без присутствия правообладателя.

Управление на основании указанных заявлений в реестр внесло записи от 12.08.2014 № 02/004/2014-159, от 14.08.2014 № 02/005/2014-328, от 27.08.2014 № 02/005/2014-550 о принятии заявлений о невозможности государственной регистрации без личного участия заявителей.

В письме от 29.08.2014 № 02/005/2014-082 управление, сославшись на пункт 2 статьи 28.1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ), уведомило общество о возврате без рассмотрения его заявления о государственной регистрации договора аренды названного

земельного участка в связи с наличием в реестре записей о принятии заявлений о невозможности государственной регистрации сделок без личного участия заявителей.

Полагая, что действия управления не соответствуют требованиям Закона № 122-ФЗ и статей 13, 14 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ), нарушают права и законные интересы общества в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, связанной с использованием по назначению переданного ему в аренду земельного участка, последнее обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суды первой и апелляционной инстанций, оценив представленные в материалы дела доказательства, руководствуясь статьей 244 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьей 26 Земельного кодекса Российской Федерации, статьями 2, 9, 13, 24.1, 26 Закона № 122-ФЗ, статьями 13, 14 Закона № 101-ФЗ, признали незаконным возврат управлением без рассмотрения документов, представленных обществом для государственной регистрации договора аренды.

Суды исходили из следующего: по смыслу положений статей 13 и 14 Закона № 101-ФЗ, статей 24.1 и 26 Закона № 122-ФЗ собственник земельной доли в праве на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, находящийся в собственности более пяти лиц, может обратиться в регистрирующий орган за государственной регистрацией прав в отношении только своей доли, в отношении прав (в том числе права аренды) на участок в целом за государственной регистрацией вправе обратиться только уполномоченное общим собранием собственников земельных долей лицо; по правилам пункта 2 статьи 28.1 Закона № 122-ФЗ по заявлению физического лица как собственника земельной доли в праве общей собственности на земельный участок в реестр могла быть внесена только запись о невозможности государственной регистрации без личного участия названного лица перехода, ограничения (обременения), прекращения права на долю этого физического лица, и соответствующая запись могла служить основанием только для возврата без рассмотрения заявления, представленного на государственную регистрацию перехода, ограничения (обременения), прекращения права на долю в праве, а не на земельный участок в целом; возврат без рассмотрения заявления общества о государственной регистрации договора аренды мог быть осуществлен только на основании записи о заявлении лица, уполномоченного общим собранием участников долевой собственности на земельный участок, о невозможности государственной регистрации договора аренды; поскольку Орлова Н.И., Башкатова Т.И., Букина Н.В. такими полномочиями не обладали, внесенные в реестр по их заявлениям записи о заявлении о невозможности государственной регистрации не могли служить основанием для возврата без рассмотрения заявления арендатора (общества) о государственной регистрации договора аренды.

Суд округа, сделав вывод о том, что суды первой и апелляционной инстанций неправильно истолковали положения статьи 28.1 Закона № 122-ФЗ и

статей 13 и 14 Закона № 101-ФЗ, отменил решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда и отказал в удовлетворении требований общества.

Суд округа посчитал, что не принимавшие участие в общем собрании 07.06.2014 собственников долей в праве общей долевой собственности Башкатова Т.И., Букина Н.В., Орлова Н.И., числящиеся в реестре в качестве обладателей права общей долевой собственности на земельный участок, вправе подать заявление о невозможности государственной регистрации договора аренды земельного участка без их личного участия, поэтому регистрирующий орган, получивший такое заявление, обоснованно внес в реестр запись о данном заявлении и возвратил заявление общества без рассмотрения.

Суд кассационной инстанции, сославшись на разъяснения, приведенные в Определениях Конституционного Суда Российской Федерации от 23.12.2014 № 2987-О и от 21.05.2015 № 1197-О, указал, что положения пункта 2 статьи 28.1 Закона № 122-ФЗ не могут быть истолкованы как ограничивающие право собственника земельного участка на подачу заявления о невозможности государственной регистрации только случаем совершения сделки с долей в праве общей долевой собственности; предусматривают для лиц, зарегистрированных в реестре в качестве собственников объектов недвижимости, дополнительные гарантии соответствия регистрационных действий их реальной воле и намерениям (или намерениям законных представителей этих лиц), реализуемые посредством личного участия в представлении документов на государственную регистрацию перехода, ограничения (обременения), прекращения права.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, общество, ссылаясь на нарушение и неправильное толкование судом округа норм материального права, считает, что постановление от 28.09.2015 нарушает права и законные интересы заявителя и третьих лиц (собственников земельных долей), связанные с реализацией ими права на передачу участка в аренду и государственную регистрацию договора аренды, просит отменить постановление суда округа и оставить в силе решение суда первой инстанции и постановление апелляционного суда.

Заявитель жалобы указывает следующее.

Согласно статье 14 Закона № 101-ФЗ владение, пользование и распоряжение земельным участком из земель сельскохозяйственного назначения, находящимся в долевой собственности более чем пяти лиц, осуществляется в соответствии с решением общего собрания участников долевой собственности, которое принимается на общем собрании участников общей долевой собственности.

Подпунктом 6 пункта 3 названной статьи предусмотрено, что участники общей долевой собственности на общем собрании могут принять решение о лице, уполномоченном от имени участников общей долевой собственности без доверенности действовать в том числе при обращении с заявлением о государственной регистрации прав в отношении земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, заключать договоры аренды

данного участка. Полномочия такого лица подтверждаются выпиской из протокола общего собрания, такие полномочия могут быть отозваны только по решению общего собрания участников общей долевой собственности (пункт 4 статьи 14.1 Закона № 101-ФЗ).

Согласно пункту 5 указанной статьи участник общей долевой собственности, выразивший на общем собрании участников общей долевой собственности несогласие с передачей в аренду земельного участка, находящегося в общей долевой собственности, или с условиями договора аренды такого участка, в случае передачи его в аренду вправе выделить земельный участок в счет принадлежащей ему земельной доли или земельных долей по правилам, установленным пунктом 4 статьи 13 Закона № 101-ФЗ, и распорядиться им по своему усмотрению; при этом согласие арендатора земельного участка или залогодержателя права аренды земельного участка на выдел в счет земельной доли или земельных долей земельного участка не требуется и договор аренды или залог прав аренды в отношении выделенного земельного участка прекращается; в целях изменения условий договора аренды земельного участка, находящегося в долевой собственности, в связи с выделом земельного участка в счет земельной доли или земельных долей проведение общего собрания участников долевой собственности не требуется; от имени участников долевой собственности дополнительное соглашение к данному договору аренды заключает уполномоченное общим собранием лицо, срок осуществления полномочий которого не истек.

Приведенные положения Закона № 101-ФЗ позволяют обеспечить необходимый баланс интересов участников общей долевой собственности, а также арендаторов земельного участка.

Согласно пункту 2 статьи 28.1 Закона № 122-ФЗ при представлении лицом, указанным в ЕГРП в качестве собственника объекта недвижимости, или его законным представителем заявления о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на такой объект недвижимости без его личного участия по заявлению о государственной регистрации права, представленному иным лицом, в том числе представителем собственника, не являющимся его законным представителем, или второй стороной сделки, если данный Закон или другой федеральный закон допускает осуществление государственной регистрации права на основании заявления одной из сторон сделки, в ЕГРП вносится запись о заявлении о невозможности государственной регистрации.

Данная норма направлена на защиту интересов собственника объекта недвижимости в том случае, когда государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним возможна с личным участием собственника.

Между тем по смыслу приведенных норм Закона № 101-ФЗ 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 земельного участка,

находящегося в общей долевой собственности, государственная регистрация может осуществляться только по заявлению либо уполномоченного лица, действующего от имени собственников (арендодателей), либо по заявлению арендатора. Следовательно, регистрирующий орган по заявлению участника общей долевой собственности, который не может лично обращаться с заявлением о регистрации и участвовать в регистрации, не вправе возвращать без рассмотрения документы, представленные для регистрации договора аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, находящегося в долевой собственности, который подписан от имени собственников долей уполномоченным лицом.

Поскольку Башкатова Т.И., Букина Н.В., Орлова Н.И. не являются уполномоченными общим собранием собственников земельных долей лицами, их заявление не могло служить основанием для возврата обществу документов, представленных для регистрации договора аренды всего участка.

Данное судом округа толкование пункта 2 статьи 28.1 Закона № 122-ФЗ, согласно которому на основании заявления правообладателя земельной доли в ЕГРП может быть внесена запись о невозможности государственной регистрации права аренды всего участка, создает препятствия в реализации решений, принятых общим собранием участников долевой собственности, а также создает угрозу для преодоления одним собственником общей воли остальных участников долевой собственности.

Приведенные в жалобе общества доводы о существенном нарушении судом округа норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела, заслуживают внимания, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

определил:

кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Агропромышленный альянс» передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить судебное заседание по рассмотрению указанной кассационной жалобы на 15 марта 2016 года на 10 часов 30 минут в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова