

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-КГ16-369

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 апреля 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Г.Г.Попова, изучив кассационную жалобу Департамента по управлению государственной собственностью Томской области (г. Томск) на решение Арбитражного суда Томской области от 18.05.2015, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 21.07.2015 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 02.11.2015 по делу № А67-928/2015,

установила:

Департамент по управлению государственной собственностью Томской области (далее – департамент) обратился в Арбитражный суд Томской области с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области (далее – Управление Росреестра) от 19.01.2015 № 01/316/2014-876 об отказе в государственной регистрации договора аренды земельного участка.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Багдасарян Багдасар Месропович.

Решением Арбитражного суда Томской области от 18.05.2015, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 21.07.2015 и постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 02.11.2015, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Департамент обратился в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит указанные судебные акты отменить, требования удовлетворить.

Дело истребовано из Арбитражного суда Томской области 14.03.2016.

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 (далее – АПК РФ)).

Изучив изложенные в жалобе доводы и материалы дела, судья Верховного Суда Российской Федерации сделала вывод о наличии оснований для передачи кассационной жалобы 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, распоряжением администрации Томской области от 13.11.2013 № 853-ра находящийся в собственности Томской области земельный участок из земель населенных пунктов площадью 1154, 14 кв.м, с кадастровым номером 70: 21:0200006:0297, с видом разрешенного использования для строительства подземных гаражей со строительно-оздоровительной площадкой на их покрытии, предоставлен в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора сроком на 25 лет собственникам помещений, в том числе Багдасаряну Б.М.

01.04.2014 между департаментом (арендодатель) и Багдасаряном Б.М. (арендатор) заключен договор аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора № 212/14 и дополнительное соглашение к нему № 17.

На основании акта приема-передачи от 01.04.2014 земельный участок передан Багдасаряну Б.М.

Департамент обратился в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации сделки - договора аренды указанного земельного участка.

Уведомлением Управления Росреестра от 15.12.2014 государственная регистрация договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора была приостановлена.

Впоследствии оспариваемым сообщением от 19.01.2015 № 01/316/2014-876 в связи с неисполнением указанного уведомления Управление Росреестра, руководствуясь пунктом 2 статьи 16, пунктом 2 статьи 19, абзацем 10 пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», статьей 164, пунктом 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации, пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации, уведомило департамент об отказе в государственной регистрации права со ссылкой на то, что в представленных заявителем документах отсутствует нотариально удостоверенное согласие супруги Багдасаряна Б.М. на совершение сделки

аренды земельного участка либо документ, подтверждающий, что арендатор на момент заключения договора аренды в браке не состоял.

Полагая, что отказ в государственной регистрации договора аренды является незаконным, департамент обратился в арбитражный суд с заявлением по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении требований, суды руководствовались пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации и исходили из того, что получение нотариально удостоверенного согласия супруга необходимо как при совершении сделки по распоряжению недвижимостью, так и при совершении других сделок, требующих нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке.

Поскольку договор аренды земельного участка, одной из сторон которого является находящийся в браке Багдасарян Б.М., в силу статей 131, 609 Гражданского кодекса Российской Федерации подлежал обязательной регистрации, суды пришли к выводу о необходимости получения нотариально удостоверенного согласия другого супруга, на основании чего, руководствуясь пунктом 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, признали оспариваемый отказ в государственной регистрации права законным.

Ссылаясь на существенные нарушения норм материального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, департамент просит судебные акты отменить, заявленные требования удовлетворить.

В обоснование кассационной жалобы департамент ссылается на следующее.

Багдасарян Б.М. с 14.06.2013 и до настоящего времени является собственником нежилого помещения, находящегося на указанном земельном участке.

Таким образом, Багдасарян Б.М., являясь собственником указанного нежилого помещения, осуществляет использование земельного участка, принадлежащего на праве собственности Томской области.

Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1, пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (платность землепользования). Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата. Не являясь собственником земельного участка и, следовательно, плательщиком земельного налога, Багдасарян Б.М. обязан заключить договор аренды земельного участка.

Согласно части 2 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации, в случае, если договор аренды земельного участка заключен на срок более года, он подлежит государственной регистрации.

Статья 35 Семейного кодекса Российской Федерации устанавливает правовой режим общей совместной собственности супругов, в том числе правило, согласно которому распоряжение общим имуществом супругов

осуществляется по обоюдному согласию супругов, а для совершения одним из супругов сделки, требующей регистрации в установленном законом порядке, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Из указанной нормы следует, что согласие супруга требуется только при совершении другим супругом сделки по распоряжению общим, совместно нажитым имуществом. При заключении Багдасаряном Б.М. указанного договора аренды не происходит распоряжения общим имуществом супругов и следовательно, к правоотношениям по заключению данного договора аренды не применяются положения статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации о необходимости получения нотариально удостоверенного согласия супруга.

Обязанность заключить договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора для собственников объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, находящемся в государственной собственности следует из положений статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации (ранее статья 36 Земельного кодекса Российской Федерации).

Кроме того, согласно пункту 8 статьи 39.20 Земельного кодекса Российской Федерации уполномоченный орган вправе обратиться в суд с иском о понуждении собственников объектов недвижимости заключить договор аренды земельного участка, на котором расположены такие объекты недвижимости.

Иное толкование норм Семейного кодекса Российской Федерации во взаимосвязи с нормами Земельного кодекса Российской Федерации может, по мнению заявителя, привести к злоупотреблению правом. Например, при наличии обязанности заключить договор аренды земельного участка со множественностью лиц на стороне арендатора гражданин не сможет исполнить эту обязанность при отсутствии волеизъявления супруга, что повлечет для него неблагоприятные последствия (государственная пошлина, судебные расходы, которые возникнут при обращении уполномоченного органа в суд с требованием заключить договор аренды земельного участка), а принятый судебный акт о понуждении заключить договор аренды не сможет быть исполнен.

Таким образом, указанные доводы жалобы департамента о существенном нарушении судами норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенного права, заслуживают внимания и признаются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

определил:

кассационную жалобу Департамента по управлению государственной собственностью Томской области вместе с делом передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 23 июня 2016 года, на 11 часов 00 минут, в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15 зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Попова Г. Г.