

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

307-КГ17-18061

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е № 307-КГ17-18061

г. Москва

Дело № А26-505/2017

Резолютивная часть определения объявлена 13.02.2018.  
Полный текст определения изготовлен 20.02.2018.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,  
судей Маненкова А.Н., Попова В.В.,

рассмотрела кассационную жалобу акционерного общества «Прионежская сетевая компания» на постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17.08.2017 по делу № А26-505/2017 Арбитражного суда Республики Карелия

по заявлению акционерного общества «Прионежская сетевая компания» о признании недействительными отказов Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия в государственной регистрации договоров аренды от 16.09.2016 №2-10 находящихся в муниципальной собственности нежилых помещений, расположенных в здании производственной базы по адресу: Республика Карелия, город Сортавала, ул. Садовая, д. 1 (регистрационные записи от 02.12.2016, № 10/001/0026/2016-2988, 10/001/0026/2016-2994, 10/001/0026/2016-2991, 10/001/0026/2016-2989, 10/001/0026/2016-2999, 10/001/0026/2016-2997, 10/001/0026/2016-2998 и от 07.12.2016 № 10/001/0030/2016-146 и 10/001/0030/2016-148), и обязанности осуществить государственную регистрацию обременения,

при участии в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора: администрации муниципального образования «Сортавальское городское поселение».

Акционерное общество «Прионежская сетевая компания», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия, администрация муниципального образования «Сортавальское городское поселение», извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, своих представителей для участия в судебном заседании не направили, в связи с чем дело рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в их отсутствие.

### **УСТАНОВИЛА:**

по итогам проведения открытых аукционов на право заключения договоров аренды нежилых помещений между администрацией муниципального образования «Сортавальское городское поселение» (далее - администрация) и акционерным обществом «Прионежская сетевая компания» (далее – общество) заключены договоры от 16.09.2016 №№ 2-10 аренды находящихся в муниципальной собственности нежилых помещений, расположенных в здании по адресу: Республика Карелия, город Сортавала, ул. Садовая, д. 1: № 11, 12 общей площадью 32 кв. м; № 13 общей площадью 20,5 кв. м; № 15, 16 общей площадью 29,2 кв. м; № 18 общей площадью 29,6 кв. м; № 23 общей площадью 13,3 кв. м; № 24 общей площадью 14,6 кв. м; № 20 общей площадью 103,1 кв. м; № 22 общей площадью 17,6 кв. м; № 21 общей площадью 20,4 кв. м.

Общество обратилось в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Карелия (далее - Управление Росреестра) с заявлениями о государственной регистрации указанных договоров аренды.

Сославшись на абзац 10 пункта 1 статьи 20, абзац 4 пункта 5 статьи 18, пункт 3 статьи 26 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), пункт 14 статьи 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), Управление Росреестра оспариваемыми сообщениями от 02.12.2016 № 10/001/0026/2016-2988, 10/001/0026/2016-2994, 10/001/0026/2016-2991, 10/001/0026/2016-2989, 10/001/0026/2016-2999, 10/001/0026/2016-2997, 10/001/0026/2016-2998 и от 07.12.2016 № 10/001/0030/2016-146, 10/001/0030/2016-148 отказало обществу в государственной регистрации договоров аренды, указав на то, что нежилые помещения, являющиеся предметом договоров аренды, входят в состав здания производственной базы, однако кадастровые паспорта, оформленные в соответствии с требованиями законодательства и содержащие описание помещений, передаваемых в аренду, на государственную регистрацию не представлены.

Полагая названные отказы Управления Росреестра незаконными и нарушающими его права, общество обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Решением Арбитражного суда Республики Карелия от 01.03.2017, оставленным без изменения постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.05.2017, заявленные требования удовлетворены, на Управление Росреестра возложена обязанность устранить нарушение прав и законных интересов общества.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17.08.2017 судебные акты судов первой и апелляционной инстанций отменены, в удовлетворении заявления общества отказано.

Общество обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просило постановление суда кассационной инстанции отменить, как принятое с нарушением норм материального права, судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставить без изменения.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 26.12.2017 кассационная жалоба общества передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

От Управления Росреестра поступили возражения на кассационную жалобу, в которых регистрирующим органом приведены доводы об обоснованности постановления суда кассационной инстанции.

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).

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, возражениях на нее, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что жалоба общества подлежит удовлетворению в силу следующего.

Отказывая заявителю в государственной регистрации договоров аренды, Управление Росреестра исходило из необходимости постановки на государственный кадастровый учет помещений, передаваемых по договорам аренды, и представления в регистрирующий орган кадастровых паспортов с указанием размера арендуемой площади помещений.

Признавая оспариваемые обществом отказы Управления Росреестра недействительными, суды первой и апелляционной инстанций руководствовались положениями статьи 26 Закона о регистрации, а также приведенными в пункте 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» (далее – постановление Пленума № 73) разъяснениями

по применению указанной нормы права, являющимися, по мнению судов, актуальными для разрешения настоящего спора.

Согласно пункту 1 статьи 26 Закона о регистрации государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества. В соответствии с пунктом 3 данной статьи в том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения с указанием размера арендуемой площади. Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения).

В силу пункта 10 статьи 33 Закона о регистрации с 01.01.2013 представление кадастрового паспорта объекта недвижимого имущества не требуется, если кадастровый паспорт, план такого объекта недвижимого имущества или иной документ, предусмотренный настоящим Федеральным законом и содержащий описание такого объекта недвижимого имущества, ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов.

В пункте 9 постановления Пленума № 73 разъяснено, что, разрешая споры об оспаривании отказа в государственной регистрации договоров аренды, судам необходимо учитывать, что, по смыслу пунктов 2, 3 статьи 26 и пункта 10 статьи 33 Закона о регистрации, представление на государственную регистрацию договора аренды кадастрового паспорта на обременяемое арендой недвижимое имущество необходимо лишь в случае, если такой паспорт ранее не был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов; отсутствие кадастрового паспорта части помещения не может являться безусловным основанием для отказа в государственной регистрации договора аренды, если имеется подписанный сторонами документ, содержащий графическое и/или текстуальное описание той части недвижимой вещи, пользование которой будет осуществляться арендатором (в том числе с учетом данных, содержащихся в кадастровом паспорте соответствующей недвижимой вещи), и из этого описания следует, что предмет договора аренды согласован сторонами.

Установив, что в спорных договорах аренды указаны номера помещений, их площадь, к договорам приложены планы с графическим описанием, являющиеся выкопировкой из кадастрового паспорта, что позволяет с должной степенью достоверности идентифицировать объекты аренды, и учитывая, что кадастровый паспорт на здание, в котором расположены передаваемые в аренду помещения, ранее был представлен в регистрирующий орган, суды пришли к выводу об отсутствии у Управления Росреестра оснований для отказа в государственной регистрации указанных договоров аренды.

Отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, суд округа, руководствуясь пунктом 9 части 2 статьи 7 Закона о кадастре (в редакции, действовавшей на момент подписания договоров аренды и подачи

документов в регистрирующий орган), согласно которому в государственный кадастр недвижимости в качестве дополнительных сведений об объекте недвижимости вносятся сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости, в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, а также учитывая приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 25.08.2014 № 504 (далее – приказ № 504), пришел к выводу, что на момент обращения общества в регистрирующий орган за государственной регистрацией договоров аренды, предусматривающих передачу в аренду части здания, на территории Российской Федерации действовали формы кадастровых паспортов, в специальном разделе которых предусмотрено отражение содержащихся в государственном кадастре недвижимости сведений о частях здания, помещения, на которые распространяется соответствующее обременение (ограничение) прав.

В связи с этим, посчитав недостаточным представление для государственной регистрации договоров аренды составленного сторонами документа, содержащего графическое и/или текстуальное описание передаваемой в аренду части объекта, сославшись на то, что обязательным приложением к договорам аренды части объекта должен быть кадастровый паспорт с указанием в нем сведений об этой части, как это было предусмотрено в пункте 3 статьи 26 Закона о регистрации, суд кассационной инстанции не усмотрел правовых оснований для государственной регистрации представленных обществом договоров аренды, в связи с чем признал оспариваемые обществом отказы Управления Росреестра законными.

Между тем, рассматривая спор, суд кассационной инстанции не учел следующее.

Кадастровый паспорт объекта недвижимости, согласно пункту 4 статьи 14 Закона о кадастре (в редакции, действовавшей на момент рассмотрения спора), представляет собой выписку из государственного кадастра недвижимости, сведения в который, по смыслу пункта 3 статьи 1 этого Закона, вносятся на основании государственного кадастрового учета.

В соответствии со статьей 16 Закона о кадастре кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в пунктах 7, 10 - 21 части 2 статьи 7 Закона сведений об объекте недвижимости.

Как установили при рассмотрении дела суды первой и апелляционной инстанций, кадастровый паспорт на здание, в котором расположены передаваемые в аренду помещения, изготовлен 09.07.2008 в соответствии с требованиями, действовавшими на момент его оформления, и ранее был представлен в регистрирующий орган собственником здания в дело правоустанавливающих документов.

Ссылаясь на приказ № 504 и делая выводы о необходимости кадастрового учета передаваемых в аренду помещений и представления в связи с этим нового кадастрового паспорта с указанием размера их арендуемой площади, суд кассационной инстанции не принял во внимание, что передача в аренду части нежилого помещения не ведет к изменению характеристик такого объекта, прошедшего кадастровый учет.

Кроме того, основания, предусмотренные статьей 16 Закона о кадастре, влекущие необходимость осуществления государственного кадастрового учета и оформления в связи с этим нового кадастрового паспорта, судами не устанавливались.

Соответствующие разъяснения даны в пункте 9 «Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета», утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.11.2016 (далее - Обзор), согласно которому учет части помещения в целях фиксации ограничения (обременения) вещного права при сохранении права собственности на помещение в целом, равно как учет помещения как части здания, не приводит к появлению нового объекта недвижимости как объекта гражданских прав, даже если соответствующая переданная в пользование часть нежилого помещения или нежилого здания обладает свойствами обособленности и изолированности. Описание части объекта недвижимости (помещения, здания) является лишь дополнительной характеристикой данного объекта.

Указанным пунктом Обзора уже был разрешен вопрос о том, что отсутствие в государственном кадастре недвижимости сведений о части передаваемого в аренду объекта недвижимости не является препятствием для осуществления государственной регистрации договора аренды части здания (помещения). Учет переданной в пользование части объекта недвижимости является правом, а не обязанностью собственника или иного лица, в пользу которых установлены или устанавливаются ограничения (обременение) вещных прав на такие объекты недвижимости.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций, в договорах аренды стороны согласовали и описали являющееся предметом договоров аренды недвижимое имущество (номера помещений, их площадь и расположение), приложив к договорам поэтажные планы, представляющие собой выкопировку из кадастрового паспорта здания с графическим описанием помещений, что позволяет с должной степенью достоверности идентифицировать объекты аренды.

Предмет аренды сторонами согласован, разногласий относительно местоположения, границ и площади жилых помещений между сторонами договоров не имелось.

При наличии таких обстоятельств и с учетом правовой позиции, сформулированной в постановлении Пленума № 73, судебная коллегия полагает обоснованными выводы судов о том, что непредставление обществом кадастровых паспортов здания и помещения, в специальном разделе которых предусмотрено отражение содержащихся в государственном кадастре

недвижимости сведений о частях здания (помещения), само по себе не свидетельствует об обоснованности отказа в государственной регистрации договора аренды.

Выводы судов обеих инстанций, по существу, соответствуют правовой позиции, изложенной в пункте 9 Обзора, в котором разъяснено о праве, а не обязанности собственника или иного лица, в пользу которых устанавливаются ограничения (обременения) вещных прав, кадастрового учета передаваемого в аренду помещения.

Приказ № 504, на который сослался суд округа в обоснование выводов о необходимости представления новых кадастровых паспортов, утверждая их новые формы, не возлагает между тем на собственников объектов недвижимости обязанности по замене или изменению ранее выданных им в соответствии с установленными правилами кадастровых паспортов и оформлению их в соответствии с новыми требованиями, в связи с чем, по мнению судебной коллегии, непредставление обществом кадастровых паспортов, оформленных по новому образцу в соответствии с требованиями приказа № 504, не могло служить основанием для отказа обществу в государственной регистрации договоров аренды.

В связи с этим выводы суда кассационной инстанции о необходимости кадастрового учета частей здания, передаваемых в аренду по спорным договорам, нельзя признать обоснованными, как противоречащими вышеприведенным положениям закона и правовой позиции, изложенной в пункте 9 Обзора, сформулированной в том числе с учетом положений пункта 9 части 2 статьи 7 Закона о кадастре.

Учитывая изложенное, поскольку в настоящем случае представления кадастровых паспортов, в которых отражены сведения о кадастровом учете частей здания, передаваемых в аренду по спорным договорам, не требовалось, суды первой и апелляционной инстанций правомерно признали оспариваемые отказы Управления Росреестра незаконными и возложили на него обязанность устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества.

На основании вышеизложенного выводы суда кассационной инстанции, положенные в основу отмены судебных актов судов первой и апелляционной инстанций, нельзя признать законными и обоснованными, в связи с чем Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что допущенные судом округа при рассмотрении дела нарушения норм материального права являются существенными, без их устранения невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской деятельности, в связи с чем его постановление подлежит отмене на основании части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции при изложенных выше выводах - оставлению без изменения.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.11 - 291.14 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17.08.2017 по делу № А26-505/2017 Арбитражного суда Республики Карелия отменить.

Решение Арбитражного суда Республики Карелия от 01.03.2017, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.05.2017 по тому же делу оставить без изменения.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Е.Е.Борисова

Судьи

А.Н.Маненков

В.В.Попов