



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 7206/13

Москва

12 ноября 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации  
в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного  
Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Абсалямова А.В., Андреевой Т.К., Бациева В.В.,  
Валявиной Е.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Першутова А.Г.,  
Поповченко А.А., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявления общества с ограниченной ответственностью  
«ЕВРОЭТАЛОН СТАНДАРТ» и общества с ограниченной  
ответственностью «МАГАЗИН «САДОВОЕ КОЛЬЦО» о пересмотре в  
порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда  
Московского округа от 21.05.2013 по делу № А40-29742/12-155-270  
Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «ЕВРОЭТАЛОН СТАНДАРТ» – Вершинина Т.Н., Ленская Т.Б.;

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «МАГАЗИН «САДОВОЕ КОЛЬЦО» – Кривошеев А.Ф., Попович В.В., Пронченко И.А., Хамаян М.А.;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве – Тютюнникова Н.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Поповченко А.А., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Между обществом с ограниченной ответственностью «ЕВРОЭТАЛОН СТАНДАРТ» (арендатором; далее – общество «ЕВРОЭТАЛОН СТАНДАРТ») и обществом с ограниченной ответственностью «МАГАЗИН «САДОВОЕ КОЛЬЦО» (арендодателем; далее – общество «МАГАЗИН «САДОВОЕ КОЛЬЦО») заключен договор аренды нежилого помещения от 21.05.2010 (далее – договор аренды), в соответствии с которым арендодатель предоставляет арендатору во временное владение и пользование нежилое помещение общей площадью 2737,7 кв. метра, принадлежащее арендодателю на праве собственности. Согласно пункту 5.1 договора аренды срок его действия составляет 15 лет с момента государственной регистрации.

Договор аренды зарегистрирован 01.09.2010 Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – управление).

Пунктами 5.2 и 5.3 договора аренды предусмотрено, что арендодатель не вправе в одностороннем порядке отказаться от его исполнения, данный договор может быть расторгнут сторонами в установленном порядке по решению суда или прекращен по обоюдному согласию сторон этого договора.

В последующем арендатор обратился в управление с заявлением о государственной регистрации договора субаренды от 14.10.2011 (далее – договор субаренды), заключенного арендатором с обществом с ограниченной ответственностью «Халлуми» в отношении недвижимого имущества, ранее переданного по договору аренды.

Письмом от 16.12.2011 № 11/090/2011-443 управление отказало в регистрации договора субаренды, указав на отсутствие в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) записи о государственной регистрации договора аренды.

Арендатор обратился в Арбитражный суд города Москвы с требованиями о признании незаконными действий арендодателя по расторжению в одностороннем порядке договора аренды и действий управления по государственной регистрации расторжения данного договора и об обязанности управления погасить в ЕГРП соответствующую запись.

Как установлено судом первой инстанции, в обществе «МАГАЗИН «САДОВОЕ КОЛЬЦО» имеется корпоративный конфликт.

Из представленных в материалы дела документов усматривается, что представителем общества «МАГАЗИН «САДОВОЕ КОЛЬЦО», действующим по доверенности, выданной директором Гудимовой А.А., даны объяснения о том, что Белов В.И. не обладал полномочиями генерального директора указанного общества, в связи с чем совершенные им действия по расторжению договора аренды не влекут правовых последствий. При этом другой представитель арендодателя, действующий по доверенности, выданной генеральным директором Беловым В.И., возразил против заявленных требований, представил копии соглашения между арендодателем и арендатором от 30.09.2011 о расторжении договора аренды и акта приема-передачи нежилого помещения от 30.09.2011 к названному соглашению, согласно которому арендатор возвратил ранее полученное по договору аренды имущество.

Управление также не согласилось с заявленными требованиями без приведения обоснования своих действий по регистрации расторжения договора аренды.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 11.09.2012 принято к производству встречное требование общества «МАГАЗИН «САДОВОЕ КОЛЬЦО» от лица генерального директора Белова В.И. о признании недействительным договора аренды в связи с заключением в период его действия краткосрочных договоров.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 05.09.2012 было предложено обществу «МАГАЗИН «САДОВОЕ КОЛЬЦО» и управлению предъявить подлинники соглашения между арендодателем и арендатором от 30.09.2011 о расторжении договора аренды и акта приема-передачи нежилого помещения от 30.09.2011 к данному соглашению, подписание которых арендатор отрицал и которые не были представлены без обоснования причины.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 19.10.2012 действия управления по регистрации расторжения договора аренды признаны недействительными, суд обязал управление погасить запись о государственной регистрации расторжения договора аренды в ЕГРП; в удовлетворении остальной части требований и встречного требования общества «МАГАЗИН «САДОВОЕ КОЛЬЦО» отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.02.2013 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 21.05.2013 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции в части удовлетворения требований арендатора к управлению отменил, мотивируя свою позицию тем, что при наличии спора о праве управление не является ответчиком по делу.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановления суда кассационной инстанции в

порядке надзора общество «ЕВРОЭТАЛОН СТАНДАРТ» просит его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменить в части отказа в удовлетворении требования о признании незаконными действий арендодателя по расторжению в одностороннем порядке договора аренды.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции представитель общества «МАГАЗИН «САДОВОЕ КОЛЬЦО», действующий по доверенности, выданной Гудимовой А.А., просит его отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставить без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что постановление суда кассационной инстанции подлежит отмене по следующим основаниям.

Поскольку при рассмотрении настоящего дела не были представлены доказательства совершения арендодателем действий, направленных на отказ от договора аренды, а также доказательства его расторжения по соглашению сторон, не установлены основания для регистрации его прекращения, а также для признания его недействительным, суды пришли к выводу о наличии между сторонами арендных правоотношений, вытекающих из договора аренды.

Удовлетворяя требования арендатора к управлению о признании незаконными действий по государственной регистрации прекращения договора аренды и обязанности погасить в ЕГРП соответствующую запись, суды первой и апелляционной инстанций исходили из следующего.

В соответствии с пунктами 1 и 5 статьи 18 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» документы, являющиеся основанием для прекращения прав на недвижимое имущество, должны быть скреплены печатями, иметь надлежащие подписи сторон, данные документы представляются, если иное не предусмотрено этим Законом, не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых после государственной регистрации прав должен быть возвращен правообладателю, второй – помещается в дело правоустанавливающих документов.

Заявленные к управлению по настоящему делу требования связаны с оценкой действий по государственной регистрации прекращения прав на недвижимое имущество, а именно с оценкой его действий как совершенных в отсутствие необходимых для этого документов.

Суд кассационной инстанции, отменяя решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций в части признания незаконными действий управления по государственной регистрации расторжения договора, а также в части обязанности погасить соответствующую запись в ЕГРП, ссылаясь на пункт 53 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», указал, что удовлетворение требований арендатора к управлению зависело от разрешения по существу спора между арендатором и арендодателем. По мнению суда кассационной инстанции, управление в данном деле не является надлежащим ответчиком, поэтому основания для удовлетворения заявленных требований отсутствуют.

Однако суд кассационной инстанции не учел следующее.

Согласно правовой позиции Высшего Арбитражного Суда

Российской Федерации, выраженной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 19.02.2013 № 12925/12, наличие спора о праве в ситуации, когда действия регистрирующего органа совершены с нарушением требований закона, не исключает возможности оспаривания соответствующих действий регистрирующего органа. Заявленное в подобной ситуации требование подлежит разрешению по существу в установленном порядке, но решение по такому делу, в том числе и при наличии спора о праве, не должно привести к нарушению прав на имущество иных лиц.

Приведенная правовая позиция подлежит применению и в настоящем деле, поскольку заявленные арендатором требования к управлению основывались на утверждении о ненадлежащем исполнении обязанности по проверке документов, представленных для государственной регистрации расторжения договора аренды. Рассмотрение требования о признании незаконными действий управления, основанных на утверждении общества «МАГАЗИН «САДОВОЕ КОЛЬЦО» об их совершении при отсутствии к тому оснований – документов, свидетельствующих о расторжении договора аренды, не связаны с разрешением спора имущественного характера.

Таким образом, действия управления обоснованно признаны незаконными и на него с учетом установленных обстоятельств, свидетельствующих о наличии между сторонами спора арендных правоотношений, вытекающих из договора аренды, правомерно возложена обязанность по погашению записи о государственной регистрации расторжения договора аренды.

При названных обстоятельствах оспариваемое [постановление](#) суда кассационной инстанции подлежит отмене в соответствии с [пунктом 1 части 1 статьи 304](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающее единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании норм 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 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 21.05.2013 по делу № А40-29742/12-155-270 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 19.10.2012, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.02.2013 по названному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов