



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 13123/13

Москва

4 февраля 2014 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Козырь О.М., Першутова А.Г., Разумова И.В., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «ВЕГИ» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Калининградской области от 07.09.2012 по делу № А21-4610/2012 и постановления Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа

от 24.06.2013 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «ВЕГИ» – Дегтярев С.В.;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области – Орехов И.Г.;

от Агентства по охране, воспроизводству и использованию объектов животного мира и лесов Калининградской области – Третьяк В.Ю.

Заслушав и обсудив доклад судьи Козырь О.М., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «ВЕГИ» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Калининградской области с заявлением о признании незаконным отказа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области (далее – управление Росреестра) в государственной регистрации права аренды лесного участка с условным номером 27:203:01:0005 и номером учетной записи 6074-2011 в государственном лесном реестре по договору аренды от 14.02.2012 № 199-з.д., заключенному между обществом и Агентством по охране, воспроизводству и использованию объектов животного мира и лесов Калининградской области (далее – агентство), а также об обязанности управления Росреестра произвести государственную регистрацию права аренды названного лесного участка (с учетом уточнения требований в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены агентство и Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Калининградской области.

Решением Арбитражного суда Калининградской области от 07.09.2012 в удовлетворении требований отказано.

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.02.2013 решение суда первой инстанции отменено, заявленные требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа постановлением от 24.06.2013 постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой инстанции и постановления суда кассационной инстанции общество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, постановление суда апелляционной инстанции оставить без изменения.

По мнению общества, выводы судов о необходимости формирования и постановки на кадастровый учет спорного лесного участка для целей сдачи его в аренду и, следовательно, о законности отказа в государственной регистрации не соответствуют нормам права.

Агентство в отзыве на заявление поддерживает позицию общества.

В отзыве на заявление управление Росреестра просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

По результатам аукциона по продаже права на заключение договоров аренды лесных участков между агентством (арендодателем) и обществом (арендатором) заключен договор от 14.02.2012 № 199-з.д. аренды лесного

участка площадью 12 267,1 гектара с условным номером 27:203:01:005, внесенного в государственный лесной реестр под номером 6074-2011, местоположение: Калининградская область, Багратионовское лесничество, сроком на 10 лет для заготовки древесины (далее – договор аренды).

Постановлением Правительства Калининградской области от 28.10.2011 № 802 указанный лесной участок включен в перечень лесных участков для проведения аукциона по продаже права на заключение договоров аренды лесных участков. Участок расположен в границах земельных участков единого землепользования с кадастровыми номерами 39:01:000000:0210, 39:01:000000:0375, 39:20:000000:0003, на которые зарегистрировано право собственности Российской Федерации.

Общество обратилось в управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации права аренды по договору аренды.

Сообщением от 01.08.2012 управление Росреестра отказало обществу в государственной регистрации договора аренды на основании абзаца четвертого пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», указав, что общество не представило документы, подтверждающие осуществление государственного кадастрового учета лесного участка, являющегося предметом представленного на государственную регистрацию договора аренды.

Названные обстоятельства послужили основанием для обращения общества в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции, поддержанный судом кассационной инстанции, исходил из следующего.

Согласно статье 4.1 Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 201-ФЗ) до 01.01.2015 допускается предоставление гражданам, юридическим лицам лесных участков в составе земель лесного фонда без

проведения государственного кадастрового учета. В отношении таких участков осуществляется их государственный учет посредством внесения в государственный лесной реестр сведений, подтверждающих их существование с характеристиками, соответствующими части 1 статьи 69 Лесного кодекса Российской Федерации.

Статьей 4.2 Закона № 201-ФЗ установлено, что лесные участки в составе земель лесного фонда, государственный кадастровый учет которых не осуществлялся, признаются ранее учтенными объектами недвижимости.

В силу статьи 4.4 указанного Закона, если государственный кадастровый учет лесных участков в составе земель лесного фонда не осуществлялся, для проведения государственной регистрации прав на такие лесные участки и сделок с ними вместо кадастрового плана или кадастрового паспорта представляются планы лесных участков.

Передаваемый в аренду лесной участок состоит из частей трех лесных участков, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет (участков с кадастровыми номерами 39:01:000000:0210, 39:01:000000:0375, 39:20:000000:0003).

Суд первой инстанции указал, что государственная регистрация договора аренды лесного участка осуществляется без предоставления кадастрового плана или кадастрового паспорта только при условии, что государственный кадастровый учет в отношении передаваемого в аренду участка или участка, в состав которого он входит, ранее вообще не осуществлялся.

При таких условиях суд пришел к выводу, что образование спорного лесного участка из частей прошедших кадастровый учет лесных участков должно производиться посредством их раздела по правилам, установленным Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». При этом положения пункта 1 статьи 4.1 Закона № 201-ФЗ не подлежат применению.

Таким образом, суд счел, что государственная регистрация договора аренды может быть осуществлена только после присвоения кадастрового номера сформированному для предоставления в аренду лесному участку и государственной регистрации права собственности Российской Федерации на вновь образованные земельные участки.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и удовлетворяя заявленные требования, исходил из того, что положения статей 4.1 – 4.4 Закона № 201-ФЗ применимы к спорному лесному участку, в отношении которого кадастровый учет не осуществлялся. В настоящем деле имеются план участка, учетная запись в государственном лесном реестре, представленный на государственную регистрацию договор аренды содержит необходимые данные, позволяющие определенно установить лесной участок, подлежащий передаче в аренду.

Суд кассационной инстанции, указав, что являющийся предметом договора аренды лесной участок не был сформирован как самостоятельный объект права в порядке, предусмотренном статьями 11.3 и 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации, и не поставлен на государственный кадастровый учет, отменил постановление суда апелляционной инстанции и оставил в силе решение суда первой инстанции, признав оспариваемый отказ в совершении регистрационных действий законным.

При этом суд сослался на правовую позицию, изложенную в абзаце шестом пункта 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» (в редакции постановления Пленума от 25.01.2013 № 13; далее – постановление № 73), в соответствии с которой заключение договора аренды находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка,

предусматривающего, что арендатору будет предоставлена в пользование только часть земельного участка, без предварительного проведения кадастрового учета названной части участка не допускается.

Между тем судами первой и кассационной инстанций не учтено следующее.

Согласно статье 4.4 Закона № 201-ФЗ (в редакции Федерального закона от 12.12.2011 № 427-ФЗ) до указанной в Законе даты (01.01.2015) допускается распоряжение лесным участком и государственная регистрация прав на него без осуществления его кадастрового учета при условии наличия плана лесного участка. Вхождение лесного участка, передаваемого в аренду, в состав участка, право собственности на который зарегистрировано за Российской Федерацией и который имеет кадастровый (условный) номер, само по себе не исключает применения к такому участку этого правила.

В пункте 9 постановления № 73 разъяснено, что возможна сдача в аренду части земельного участка без необходимости формирования (выделения) самостоятельного участка и регистрации на него права собственности, поскольку действующее законодательство не содержит требования о разделе земельного участка (в том числе лесного участка, право на который зарегистрировано за Российской Федерацией) для предоставления в аренду его части.

Правовая позиция, сформулированная в абзаце шестом пункта 9 постановления № 73, применима к землям, находящимся в государственной или муниципальной собственности, вместе с тем статья 4.4 Закона № 201-ФЗ содержит специальное правило в отношении лесных участков. Следовательно, названная позиция не применима к лесным участкам до 01.01.2015.

Абзац третий пункта 9 постановления № 73 содержит разъяснение, согласно которому при заключении договора аренды на срок более года, по которому допускается пользование частью участка, такой договор

подлежит государственной регистрации, при этом обременение устанавливается на весь земельный участок.

Таким образом, у регистрирующего органа отсутствовали основания для отказа в регистрации как договора аренды лесного участка, так и обременения договором аренды лесных участков, право собственности на которые зарегистрировано за Российской Федерацией.

Следовательно, судами первой и кассационной инстанций неправильно применены нормы материального права.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие 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 нормы 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:

решение Арбитражного суда Калининградской области от 07.09.2012 по делу № А21-4610/2012 и постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.06.2013 по тому же делу отменить.

Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда
от 06.02.2013 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов