

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-КГ15-15500

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Резолютивная часть определения объявлена 18.02.2016

Полный текст определения изготовлен 26.02.2016

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,
судей Киселевой О.В., Поповой Г.Г.,

рассмотрела кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области на постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.08.2015 по делу № А72-13047/2014 Арбитражного суда Ульяновской области

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Алтын» (город Ульяновск) к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области (город Ульяновск) о признании недействительным сообщения об отказе в государственной регистрации от 19.09.2014 № 01/107/2014-125, об обязанности провести государственную регистрацию,

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора: организации научного обслуживания Опытно-производственное хозяйство по животноводству «Новоанненковское» Государственного научного учреждения Ульяновского НИИСХ Российской академии сельскохозяйственных наук (п. Новоанненковский Майнского района Ульяновской области), конкурсного управляющего Корчагина Николая Николаевича (город Ульяновск), Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ульяновской области

(город Ульяновск), общества с ограниченной ответственностью «Технологии БГТО» (город Нижний Новгород).

В судебном заседании участвовал конкурсный управляющий Корчагин Н.Н.

Заслушав доклад судьи Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., выслушав объяснения конкурсного управляющего Корчагина Н.Н., Судебная коллегия по экономическим спорам

УСТАНОВИЛА:

общество с ограниченной ответственностью «Алтын» (далее - общество) обратилось в Арбитражный суд Ульяновской области с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области (далее - управление) о признании недействительным сообщения от 19.09.2014 № 01/107/2014-125 об отказе в государственной регистрации соглашения от 11.10.2010 № 163-07-362 о передаче имущественных прав, предусмотренных договором аренды на земельный участок, расположенный по адресу: Ульяновская область, Майнский район, поселок Новоанненковский; кадастровый номер 73:07:040603:17 и обязанности произвести государственную регистрацию названного соглашения.

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 26.11.2014, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.04.2015, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 05.08.2015 указанные судебные акты отменил, требования общества удовлетворил.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, управление просит отменить постановление суда кассационной инстанции, ссылаясь на нарушение судом норм материального и процессуального права.

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 управления, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.08.2015, принятое по делу, подлежит отмене в силу следующего.

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 25.02.2009 по делу

№ А72-5593/08-20/48 организация научного обслуживания опытно-производственное хозяйство по животноводству «Новоанненковское» Государственного научного учреждения Ульяновского НИИСХ Российской академии сельскохозяйственных наук (далее – организация) признана несостоятельным (банкротом). Определением суда от 11.03.2009 конкурсным управляющим утвержден Корчагин Николай Николаевич.

Из материалов дела следует, что на основании договора аренды от 11.10.2010 № 163-07-362 Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ульяновской области (далее – территориальное управление) организации передан на праве аренды земельный участок с кадастровым номером 73:07:040603:17, расположенный по адресу: Ульяновская область, Майнский район, поселок Новоанненковский.

Между тем, как было установлено судами при рассмотрении дела, на основании соглашения от 15.07.2014 (далее – соглашение) организация (должник) передала обществу (кредитору) в счет погашения его требований имущественные права на арендуемый земельный участок, находящийся в федеральной собственности.

Согласие собственника земельного участка на передачу обществу своих прав и обязанностей по договору аренды организация не получала.

Предметом рассматриваемого спора является отказ управления в государственной регистрации данного соглашения.

В качестве правового основания для отказа в государственной регистрации указанного соглашения управлением указаны положения абзаца десятого пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации) со ссылкой на статью 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) и пункт 4.5 договора аренды, которыми установлен запрет на передачу арендатором своих прав по договору аренды, заключенному на срок до пяти лет, третьему лицу.

Мотивом для отказа послужило отсутствие согласия собственника на передачу арендатором прав по договору аренды третьему лицу.

Суды первой и апелляционной инстанций признали обоснованным оспариваемый отказ управления, согласившись с ним в том, что, поскольку договор аренды и нормы статьи 22 Земельного кодекса не позволяют передавать права арендатора в субаренду без согласия собственника земельного участка по договору аренды, заключенному сроком до 5 лет, оснований для государственной регистрации не имелось.

Признавая отказ управления недействительным, суд кассационной инстанции пришел к выводу о том, что правовые нормы Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве), согласно которым земельные участки, находящиеся в аренде, составляют конкурсную массу, имеют приоритет над общими положениями Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) и Земельного кодекса, предусматривающими необходимость получения согласия

арендодателя на передачу прав и обязанностей арендатора по договору, а также над условиями самого договора с такими условиями.

Поскольку, согласно статье 128 Гражданского кодекса, право аренды является имущественным правом, которое, в силу статьи 131 Закона о банкротстве, составляет конкурсную массу и может быть реализовано, суд кассационной инстанции установил, что нормы Закона о банкротстве предусматривают продажу таких прав, так как эти действия направлены на выполнение задач конкурсного производства, в частности на реализацию всего имущества должника в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

Отсутствие необходимости согласия собственника имущества на передачу прав и обязанностей арендатора по договору третьему лицу суд кассационной инстанции обосновал тем, что названные права не поименованы в пункте 2 статьи 131 и статье 132 Закона о банкротстве в качестве имущества должника, которое не подлежит включению в конкурсную массу.

На основании изложенного суд кассационной инстанции удовлетворил заявленные обществом требования, указав, что оспариваемый отказ управления нарушает права и законные интересы общества как кредитора, требования которого включены в реестр требований кредиторов должника и удовлетворены передачей прав по соглашению.

Между тем суд кассационной инстанции при принятии постановления не принял во внимание следующее.

Разрешая спор по настоящему делу, суд кассационной инстанции, исходя из признания арендатора земельного участка банкротом и последующей необходимости формирования конкурсной массы для расчетов с его кредиторами, признал при разрешении вопроса о возможности передачи права аренды другому лицу приоритет положений Закона о банкротстве над положениями Гражданского кодекса и Земельного кодекса.

Часть 1 статьи 1 Закона о банкротстве устанавливает основания для признания должника несостоятельным (банкротом), регулирует порядок и условия осуществления мер по предупреждению несостоятельности (банкротства), порядок и условия проведения процедур, применяемых в деле о банкротстве, и иные отношения, возникающие при неспособности должника удовлетворить в полном объеме требования кредиторов.

По смыслу статей 130 и 131 Закона о банкротстве включению в конкурсную массу подлежит все имущество должника, имеющееся на момент открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, за исключением предусмотренных этим законом случаев. Закон о банкротстве предусмотрел несколько видов имущества, которые не включаются в конкурсную массу: имущество, изъятое из оборота; имущественные права, связанные с личностью должника, в том числе права, основанные на имеющейся лицензии на осуществление отдельных видов деятельности; имущество должника, составляющее ипотечное покрытие; жилищный фонд социального использования; социально значимые объекты и т.д. (статьи 131, 132 Закона).

Вместе с тем, считая, что имущественные права должника, в отношении которых в Законе о банкротстве не содержится прямого запрета, подлежат включению в конкурсную массу наравне с другим имуществом, суд кассационной инстанции не учел особенности права аренды, переданного по соглашению заявителю по делу, и не оценил это право с позиции возможности отнесения его к тем имущественным правам, в отношении которых конкурсный управляющий вправе был совершать сделки по их распоряжению без согласия собственника самого имущества в целях удовлетворения требований кредиторов.

Содержанием договора аренды (имущественного найма) является предоставление арендатору (нанимателю) имущества его собственником (арендодателем) за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (статья 606 Гражданского кодекса).

Это право реализуется из принадлежащего собственнику правомочия по распоряжению своим имуществом, установленное статьей 209 Гражданского кодекса, а также статьей 35 Конституции Российской Федерации, закрепившей право каждого собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

Согласно части 2 статьи 209 Гражданского кодекса собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В отношении земли и других природных ресурсов часть 3 статьи 209 Гражданского кодекса установила, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляется в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129 этого же кодекса), то есть законами о земле и других природных ресурсов.

Соответствующие положения об особенностях сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов, как следует из части 2 статьи 607 Гражданского кодекса, установлены другими законами.

Таким законом является Земельный кодекс, часть 2 статьи 22 которого прямо указывает на соблюдение порядка предоставления земельных участков в аренду не только в соответствии с гражданским законодательством, но и на основании этого кодекса, то есть в соответствии с нормами этой статьи.

При этом часть 5 этой статьи, определяя права арендатора земельного участка, прямо установила общее правило о том, что арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного

участка без согласия арендодателя при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

Иные правила передачи права аренды определены частью 9 статьи 22 Земельного кодекса: при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, в том числе права и обязанности, без согласия арендодателя при условии его уведомления.

Правила, содержащиеся в частях 5 и 9 статьи 22 Земельного кодекса определяют особенности сдачи земельного участка в аренду наряду с установленными частью 2 статьи 615 Земельного кодекса общими правилами предоставления имущества в аренду, предусматривающими, что арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено настоящим Кодексом, другим законом или иными правовыми актами.

Пленумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» было разъяснено, что при применении пунктов 5, 6, 9 статьи 22 Земельного кодекса, предоставляющих арендатору земельного участка право передавать в пределах срока договора аренды свои права и обязанности по договору третьему лицу, в том числе отдавать арендные права на земельный участок в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив, а также в субаренду без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, необходимо руководствоваться следующим.

Поскольку пункт 2 статьи 607 и пункт 2 статьи 615 Гражданского кодекса допускают возможность установления законом или иными правовыми актами особенностей сдачи в аренду земельных участков, и такие особенности предусмотрены Земельным кодексом, то в случае, указанном в пункте 9 статьи 22 этого Кодекса, для передачи арендатором своих прав и обязанностей по договору аренды земельного участка достаточно уведомления об этом арендодателя, а в иных случаях (при применении пунктов 5 и 6 статьи 22 Земельного кодекса) достаточно уведомления собственника земельного участка, если иное не предусмотрено договором.

Между тем пунктом 4.5 договора аренды, заключенного собственником и арендатором (организацией) было прямо предусмотрено условие о том, что арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу, в том числе отдавать в залог и вносить их в качестве вклада в уставный

капитал хозяйственного товарищества или общества, или в качестве паевого взноса в производственный кооператив, а также передавать в субаренду земельный участок.

Приведенное условие было предметом спора по делу № А72-9352/2010 по урегулированию разногласий при заключении договора аренды, по которому соглашением конкурсный управляющий передал права аренды обществу. Пункт 4.5 договора был принят судом в приведенной выше редакции, на условиях, предложенных территориальным управлением как собственником имущества.

Таким образом, при утвержденной судом редакцией указанного пункта договора аренды, а также с учетом срока действия договора, составляющего менее пяти лет, при рассмотрении возможности перехода права аренды третьему лицу следовало руководствоваться пунктом 5 статьи 22 Земельного кодекса, то есть только при согласии собственника земельного участка.

Учитывая содержание прав и обязанностей сторон по договору аренды, право арендодателя как собственника имущества устанавливать условия пользования его имуществом, в том числе вводить запрет на передачу его другим лицам, игнорирование этого условия является нарушением не только существующего обязательства между сторонами и положений указанных норм материального права, а также нарушением принадлежащего собственнику правомочия по распоряжению принадлежащим ему имуществом.

При изложенном выше правовом регулировании арендных отношений, в частности аренде земли и природных ресурсов, Судебная коллегия полагает, что, поскольку Закон о банкротстве не содержит положений, исключающих необходимость соблюдения, или о неприменении указанных выше требований Гражданского кодекса и Земельного кодекса, объем полномочий по распоряжению правом аренды должника конкурсным управляющим должен был определяться условиями заключенного с собственником земельного участка договора аренды. Признание организации несостоятельной (банкротом) и включение права аренды земельного участка в конкурсную массу должника не являются сами по себе основанием для изменения условий договора, заключенного до возникновения указанных обстоятельств, до внесения в него соответствующих условий или прекращения обязательства. Положений, позволяющих сторонам не исполнять принятые на себя обязательства по договору и не соблюдать условия, согласованные сторонами при его заключении, Закон о банкротстве также не содержит.

Включение имущественных прав должника в конкурсную массу, в соответствии с положениями статьи 131 Закона о банкротстве, наряду с имуществом должника не исключает необходимости последующей проверки правовой возможности отчуждения имеющихся у должника таких имущественных прав, наличия на то ограничений в силу закона или договоров, заключенных с должником, соблюдения иных требований закона, предъявляемых при реализации имущества должника в соответствии с положениями этого закона.

Имущественные права аренды, которыми должник не вправе был распорядиться без согласия собственника земельного участка, не могут быть переданы другому лицу без его воли только лишь по одному основанию, связанному с признанием арендатора должником и со ссылкой на Закон о банкротстве. Указанные права могли быть переданы конкурсным управляющим в соответствии с положениями пунктов 5 и 9 статьи 22 Земельного кодекса только по договору аренды, заключенному на срок более пяти лет, или по договору, по которому не имелось ограничений для передачи права аренды.

Отсутствие в статье 131 Закона о банкротстве указания на ограничение включения в конкурсную массу этого имущественного права не отменяет необходимости проверки возможности распоряжения этим правом конкурсным управляющим при удовлетворении требований кредиторов.

Иной подход, мотивированный необходимостью защиты прав кредиторов должника, направлен на столкновение интересов этих лиц с интересами собственников имущества, находящегося во временном пользовании должника, позволяя передавать имущественные права в обход воли собственника имущества, что приводит к ущемлению его права на выбор арендатора, не обеспечивает равенство участников имущественных отношений.

На основании изложенного неправильное применение судом кассационной инстанции норм материального права, подлежащих применению при рассмотрении настоящего спора, в соответствии с частью 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, является основанием для отмены принятого им судебного акта.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 05.08.2015 по делу № А72-13047/2014 Арбитражного суда Ульяновской области отменить.

Решение Арбитражного суда Ульяновской области от 26.11.2014, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.04.2015 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

Борисова Е.Е.

Судьи

Киселева О.В.

Попова Г.Г.