

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Дело № 304-КГ16-369

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24 июня 2016 г.

Резолютивная часть определения объявлена 23.06.2016.
Определение в полном объеме изготовлено 24.06.2016.

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

председательствующего судьи Поповой Г.Г.,
судей Грачевой И.Л., Чучуновой Н.С.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Бурмаковой Т.Ю., с использованием систем видеоконференц-связи при содействии Арбитражного суда Томской области (судья Гапон А.Н., секретарь судебного заседания Эйшайт Т.В.), рассмотрела в судебном заседании кассационную жалобу Департамента по управлению государственной собственностью Томской области 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

по заявлению Департамента по управлению государственной собственностью Томской области (далее – Департамент) 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.

В судебном заседании приняли участие представители:

Департамента – Мельник Е.В. по доверенности от 11.01.2016;

Управления Росреестра – Ковальчук Е.В. по доверенности от 23.12.2015.

Третье лицо, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своего представителя в суд не направило, что в соответствии со статьей 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) не является препятствием для рассмотрения дела в его отсутствие.

В отзыве на кассационную жалобу Управление Росреестра указало на соответствие оспариваемого отказа в государственной регистрации положениям абзаца 10 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 № 122-ФЗ), поскольку в силу пункта 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации (далее – Семейный кодекс) для государственной регистрации Департамент обязан был представить нотариально удостоверенное согласие супруги Багдасаряна Б.М. на совершение сделки аренды земельного участка.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителя Департамента, поддержавшего доводы жалобы, и представителя Управления Росреестра, возражавшего против доводов Департамента, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

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, ссылаясь на существенные нарушения судами норм права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, обратился в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просит данные судебные акты отменить, заявление удовлетворить.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г. от 27.04.2016 № 304-КГ16-369 кассационная жалоба вместе с делом переданы на рассмотрение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 291.11 АПК РФ 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.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе и приведенных представителями участвующих в деле лиц в судебном заседании, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене, заявление Департамента подлежащим удовлетворению по следующим мотивам.

Как установлено судами, следует из материалов дела и лицами, участвующими в деле, не оспаривается, Багдасарян Б.М. с 14.06.2013 является собственником нежилого помещения, расположенного на неделимом земельном участке категории земель населенных пунктов площадью 1154,14 кв.м с кадастровым номером 70: 21:0200006:0297 и видом разрешенного использования «для строительства подземных гаражей со строительно-оздоровительной площадкой на их покрытии».

Право собственности на данный земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) за Томской областью 11.01.2008.

Распоряжением Администрации Томской области от 13.11.2013 № 853-ра указанный земельный участок предоставлен в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора сроком на 25 лет собственникам помещений, в том числе Багдасаряну Б.М.

Департаментом (арендодатель) и Багдасаряном Б.М. (арендатор) 01.04.2014 подписан договор аренды указанного 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. для совместного использования арендаторами в целях эксплуатации и обслуживания расположенных на этом участке нежилых объектов недвижимости (пункты 1.2, 1.3 договора).

Департамент обратился в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации в ЕГРП договора аренды указанного земельного участка от 01.04.2014 № 212/14 и дополнительного соглашения к нему № 17.

Управление Росреестра 15.12.2014 уведомило Департамент о приостановлении государственной регистрации договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора и дополнительного соглашения к нему, указав на необходимость предоставить нотариально удостоверенное согласие супруги арендатора на заключение договора аренды.

В связи с неисполнением указанного уведомления, руководствуясь пунктом 2 статьи 16, пунктом 2 статьи 19, абзацем 10 пункта 1 статьи 20 Закона № 122-ФЗ, статьей 164, пунктом 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), пунктом 3 статьи 35

Семейного кодекса, Управление Росреестра 19.01.2015 сообщило Департаменту об отказе в государственной регистрации 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 подписания договора аренды в браке не состоял.

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

Отказывая в удовлетворении требований, суды руководствовались пунктом 3 статьи 35 Семейного кодекса 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.

Сделав вывод о том, что договор аренды земельного участка, одной из сторон которого является находящийся в браке Багдасарян Б.М., в силу статей 131, 609 Гражданского кодекса подлежал государственной регистрации, суды пришли к выводу о необходимости получения нотариально удостоверенного согласия супруги Багдасаряна Б.М. на совершение сделки, поэтому руководствуясь пунктом 3 статьи 201 АПК РФ, признали оспариваемый отказ в государственной регистрации права законным.

Между тем суды не учли следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 198 АПК РФ, частью 1 статьи 4, статьей 13 Гражданского кодекса основанием для признания недействительным решения государственного органа являются одновременно как его несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом субъективных гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица, обратившихся в суд с соответствующим требованием.

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

В судебном заседании судебной коллегии Департамент пояснил, что на неделимом земельном участке расположены объекты недвижимости, принадлежащие на вещном праве 19 правообладателям, с 18 из которых подписаны и зарегистрированы договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора от 01.04.2014 и дополнительные соглашения к нему по числу правообладателей.

Согласно подпункту 7 пункта 1 статьи 1, пункту 1 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) 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.

Согласно пункту 1 статьи 36 Земельного кодекса (действовавшей на момент оспариваемого решения Управления Росреестра) граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным кодексом.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений.

В случае, если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения либо оперативного управления или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом, федеральными законами. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании (пункт 3 статьи 36 Земельного кодекса).

Из пунктов 1.1, 2.1 договора аренды с множественностью лиц на стороне арендатора от 01.04.2014 следует, что присоединение лиц, имеющих права собственности, оперативного управления, хозяйственного ведения на объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, к договору аренды происходит путем заключения дополнительного соглашения к договору.

В силу пункта 3 статьи 433, пункта 2 статьи 609 Гражданского кодекса, статьи 26 Земельного кодекса договор аренды земельного участка, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Багдасарян Б.М. вступил в договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора путем подписания дополнительного соглашения к договору в соответствии с требованиями статьи 36 Земельного кодекса и условиями договора аренды.

Из пункта 1 статьи 26 Закона №122-ФЗ следует, что государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества.

С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества. В случае передачи в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка, занятого зданием, сооружением, которые принадлежат нескольким лицам или помещения в которых принадлежат нескольким лицам, с заявлением о государственной регистрации договора аренды такого земельного участка может обратиться одно из лиц, выступающих на стороне арендатора, или арендодатель.

В качестве основания отказа в государственной регистрации договора аренды Управление Росреестра указало на непредставление Департаментом нотариально удостоверенного согласия супруга стороны по сделке – арендатора земельного участка Багдасаряна Б.М. со ссылкой на пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса.

Между тем статьей 35 «Владение, пользование и распоряжение общим имуществом супругов» Семейного кодекса урегулированы именно отношения владения, пользования и распоряжения общим имуществом супругов.

В соответствии с пунктом 2 статьи 35 Семейного кодекса при совершении одним из супругов сделки по распоряжению общим имуществом супругов предполагается, что он действует с согласия другого супруга.

Исключение из данного правила содержится в пункте 3 статьи 35 Семейного кодекса, согласно которому необходимость получения нотариально удостоверенного согласия другого супруга требуется для совершения одним из супругов сделки по распоряжению недвижимостью и сделки, требующей нотариального удостоверения и (или) регистрации в установленном законом порядке.

Таким образом, статья 35 Семейного кодекса направлена на определение правового режима распоряжения общим имуществом супругов, и устанавливает, в том числе правило, согласно которому 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 подлежащей государственной регистрации сделки по распоряжению общим имуществом.

При заключении Багдасаряном Б.М. спорного договора аренды не происходит распоряжения общим имуществом супругов и, следовательно, к правоотношениям по заключению данного договора аренды не применяются положения статьи 35 Семейного кодекса о необходимости получения нотариально удостоверенного согласия супруга.

Обязанность заключить договор аренды с множественностью лиц на стороне арендатора для собственников объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, находящемся в государственной собственности следует как из положений статьи 36 Земельного кодекса, действовавшей до 01.03.2015, так и статьи 39.20 Земельного кодекса, действующей после указанной даты, независимо от согласия супруга (супруги).

При этом согласно пункту 8 статьи 39.20 Земельного кодекса в течение трех месяцев со дня представления в уполномоченный орган договора аренды земельного участка, подписанного в соответствии с пунктом 6 данной статьи арендаторами земельного участка, уполномоченный орган обязан обратиться в суд с требованием о понуждении правообладателей здания, сооружения или помещений в них, не представивших в уполномоченный орган подписанного договора аренды земельного участка, заключить этот договор аренды.

Иное толкование норм статьи 35 Семейного кодекса может привести к злоупотреблению правом, поскольку при наличии обязанности заключить

договор аренды земельного участка с 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 также к неисполнению принятого судебного акта о понуждении к заключению договора аренды.

При таких обстоятельствах Управление Росреестра неправомерно потребовало у Департамента для государственной регистрации нотариально удостоверенное согласие супруги Багдасаряна Б.М. на совершение сделки и необоснованно отказало в государственной регистрации, сославшись на абзац 10 пункта 1 статьи 20 Закона № 122-ФЗ. Незаконный отказ нарушает права заявителя, поскольку в силу пункта 3 статьи 433 Гражданского кодекса договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации.

Судебная коллегия по рассмотрению экономических споров Верховного Суда Российской Федерации считает, что суды трех инстанций неправильно применили пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса к спорным правоотношениям, поэтому судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ, как принятые с существенными нарушениями норм материального права.

Учитывая, что в оспариваемом акте Управлением Росреестра указано только одно основание отказа в государственной регистрации, и как пояснил представитель Управления Росреестра не имеется иных препятствий для регистрации, Судебная коллегия считает возможным принять новое решение об удовлетворении заявления и в порядке пункта 5 статьи 201 АПК РФ обязать Управление Росреестра осуществить государственную регистрацию договора аренды и дополнительного соглашения к нему, подписанного с Багдасаряном Б.М.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛА:

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 отменить.

Требования Департамента по управлению государственной собственностью Томской области удовлетворить.

Признать незаконным решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Томской области от 19.01.2015 № 01/316/2014-876 об отказе в государственной регистрации договора аренды земельного участка.

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

Председательствующий судья

Г. Г. Попова

Судья

И. Л. Грачева

Судья

Н.С. Чучунова