

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 307-ЭС20-4989

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

24.05.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., рассмотрев жалобу (заявление) Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области на решение Арбитражного суда Тверской области от 25.07.2019, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2019 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.02.2020 по делу № А66-6105/2019,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Грамота» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Тверской области с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области (далее – Управление), оформленное уведомлением от 19.02.2019 № КУВД-001/2018-6138766/2, об отказе в государственной регистрации дополнительного соглашения от 17.05.2018 № 1 к договору аренды нежилого помещения от 11.05.2016, а также возложении на Управление обязанности устранить допущенные нарушения прав и интересов Общества путем государственной регистрации указанного дополнительного соглашения.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена индивидуальный предприниматель Иванова Людмила Михайловна (далее – Предприниматель).

Решением Арбитражного суда Тверской области от 25.07.2019, оставленным без изменения постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.10.2019 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 04.02.2020, заявленные Обществом требования удовлетворены.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, отказав в удовлетворении требований, ссылаясь на существенное нарушение норм материального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что в рассматриваемом случае подлежит применению пункт 3 части 3 статьи 15 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), в соответствии с которым государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется по заявлению сторон договора.

Суды расширительно истолковали норму части 1 статьи 51 Закона № 218-ФЗ).

В соответствии с частью 1 статьи 291.1, частью 7 статьи 291.6 и статьей 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Изучив судебные акты, состоявшиеся по делу, проверив доводы кассационной жалобы заявителя, суд не находит оснований для ее передачи на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, исходя из следующего.

Как следует из обжалуемых актов, между Обществом (арендатор) и Предпринимателем (арендодатель) заключен договор аренды нежилого помещения от 11.05.2016, по условиям которого арендодатель передал в аренду арендатору помещение площадью 190,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Тверь, ул. Советская, д. 7, срок аренды - 4 года (далее – договор аренды).

Названный договор аренды зарегистрирован Управлением 28.10.2016, в Единый государственный реестр недвижимости внесена запись об обременении объекта недвижимости в виде аренды.

Дополнительным соглашением от 17.05.2018 № 1 в договор аренды внесены изменения в части, касающейся размера арендной платы (пункт 4.11 договора аренды).

Общество 07.11.2018 представило в Управление на регистрацию дополнительное соглашение к договору аренды и необходимые документы.

Управление 15.11.2018 приостановило государственную регистрацию дополнительного соглашения до 15.02.2019 на основании пункта 5 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, сославшись на то, что заявление на регистрацию

дополнительного соглашения подано одной из сторон договора аренды - арендатором и не подано арендодателем.

В дальнейшем Управление на основании статьи 27 Закона № 218-ФЗ отказало Обществу в государственной регистрации названного дополнительного соглашения к договору аренды по причине, аналогичной указанной в уведомлении о приостановлении, о чем вынесло уведомление от 19.02.2019 № КУВД-001/2018-6138766/2.

Не согласившись с данным решением Управления об отказе в регистрации, Общество обратилось в арбитражный суд с указанными требованиями.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 АПК РФ представленные доказательства, руководствуясь положениями Закона № 218-ФЗ, суды удовлетворили заявленные требования, правомерно исходя из того, что дополнительное соглашение к договору аренды, как его неотъемлемая часть, может быть зарегистрировано в соответствии с частью 1 статьи 51 названного Закона, которая предусматривает волеизъявление одной из сторон сделки.

Доводы кассационной жалобы, которые были предметом рассмотрения судебных инстанций и получили надлежащую правовую оценку, не свидетельствуют о допущенных нарушениях норм материального и процессуального права, которые бы служили достаточным основанием в силу части 1 статьи 291.11 АПК РФ к отмене обжалуемых судебных актов.

С учетом изложенного и руководствуясь статьей 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

отказать в передаче кассационной жалобы Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Тверской области для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С.Чучунова