

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 301-ЭС21-11245

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

26.07.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русь Менеджмент» на решение Арбитражного суда Костромской области от 23.09.2020, постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 16.12.2020 и постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 30.03.2021 по делу № А31-3654/2020,

УСТАНОВИЛ:

Управление имущественных и земельных отношений администрации города Костромы (далее - Управление Администрации) обратилось в Арбитражный суд Костромской области с заявлением о признании недействительным уведомления Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области (далее - Управление Росреестра) о приостановлении государственной регистрации прекращения права аренды земельного участка с кадастровым номером 44:27:080610:395.

Управление Администрации просило обязать Управление Росреестра осуществить государственную регистрацию прекращения ограничения (обременения) права аренды и залога (ипотеки) права аренды данного земельного участка путем погашения в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) записей о регистрации от 05.02.2014 N 44-44-01/010/2014/810 и от 24.07.2014 N 44-44-01/061/2014-986.

Заявленные требования основаны на статьях 131, 352, 610 и 621 Гражданского кодекса Российской Федерации, статье 39.8 Земельного кодекса

Российской Федерации, статье 25 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон N 102-ФЗ), статье 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", статье 14 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 214-ФЗ), статьях 1 и 14 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ). Они мотивированы тем, что оспариваемое уведомление основано на неверном толковании норм права.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора, привлечены открытое акционерное общество "Ивановская Домостроительная компания" (далее - ОАО "ДСК") и общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Русь Менеджмент" (далее - ООО "УК "Русь Менеджмент").

Решением Арбитражного суда Костромской области от 23.09.2020, оставленным без изменения постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 16.12.2020 и постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 30.03.2021, требования удовлетворены: оспариваемое уведомление признано недействительным, также суд обязал погасить соответствующие записи в ЕГРН.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что процедура прекращения залога права аренды предусмотрена пунктом 1.1. статьи 25 Закона об ипотеке. Регистрационная запись о залоге права аренды земельного участка погашается после погашения регистрационных записей об ипотеке всех объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Следовательно, наличие в ЕГРН записи о залоге права аренды земельного участка препятствует прекращению права аренды, так как имеются противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами, что является согласно пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» основанием для отказа в государственной регистрации прав».

Исходя из положений статьи 16 Закона №214-ФЗ, пункта 1.1 статьи 25 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» погашение о регистрационной записи о залоге в силу закона может быть осуществлено регистрирующим органом только после получения заявления о совершении соответствующих регистрационных действий с представлением передаточных актов или иных документов о передаче объектов долевого строительства, на основании которых при условии

положительного заключения правовой экспертизы осуществляется государственная регистрация прав всех участников долевого строительства на объекты долевого строительства.

До настоящего времени государственная регистрация права собственности всех участников долевого строительства на объекты долевого строительства не проведена, в связи с чем правовые основания для удовлетворения заявленных Управлением имущественных и земельных отношений Администрации города Костромы требований отсутствуют.

Довод Управления о том, что действие обременения установлено по 18.02.2020 и является истекшим, а потому подлежит прекращению, не может быть принято во внимание, поскольку обязательство, обеспеченное залогом, между застройщиком и дольщиком не исполнено.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, Департамент имущественных и земельных отношений Костромской области (арендодатель) и ОАО "ДСК" (арендатор) 09.01.2014 заключили договор аренды N Да.3444.3 земельного участка с кадастровым номером 44:27:080610:395, в соответствии с которым арендодатель предоставляет, а арендатор принимает в аренду земельный участок площадью 7468 квадратных метров из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 44:27:080610:395 для использования в целях строительства многоквартирного дома, срок аренды - с 12.11.2013 по 18.02.2020. Земельный участок передан ОАО "ДСК" по акту приема-передачи от 09.01.2014.

Указанный земельный участок образован в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 44:27:080610:21, общей площадью 235 953 квадратных метров, предоставленного для комплексного освоения в целях многоэтажного жилищного строительства (пункт 1.2 договора).

В пункте 6.6 данного договора стороны предусмотрели, что договор считается прекращенным по истечении срока, на который он заключен, если ни одна из сторон не заявила о его возобновлении на тех же условиях на неопределенный срок в сроки, установленные пунктом 4.4.6 договора - за три месяца до окончания срока действия договора.

Управление Администрации, являясь уполномоченным органом на распоряжение земельными участками на территории города Костромы, государственная собственность на которые не разграничена, в уведомлениях от 09.01.2020 N 02-37 исх-6/20 и 05.02.2020 N 02-37 исх-285/20 сообщило ОАО "ДСК" о прекращении действия договора аренды в связи с истечением срока действия договор и 27.02.2020 обратилось Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации прекращения права аренды спорного земельного участка (погашения записи о государственной регистрации права), приложив указанные уведомления.

Управление Росреестра уведомило 03.03.2020 о приостановлении регистрации, начиная с 03.03.2020 до 02.06.2020. Основанием для приостановления послужило то обстоятельство, что заявителем не представлены документы, необходимые для государственной регистрации, поскольку право аренды земельного участка с кадастровым номером 44:27:080610:395 является предметом залога, где залогодержателем выступает ООО "УК "Русь Менеджмент", а залогодателем - ОАО "ДСК".

В ЕГРН имеются сведения о регистрации трех договоров участия в долевом строительстве, в соответствии с которыми застройщиком выступает ОАО "ДСК", участником долевого строительства - ООО "УК "Русь Менеджмент".

Полагая, что действия Управления Росреестра по приостановлению регистрационных действий являются незаконными и нарушающими права и законные интересы, Управление Администрации обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Удовлетворяя заявленные требования, суды исходили из следующего.

В силу статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с данным кодексом законом о регистрации прав на недвижимое имущество .

В соответствии со статьей 39.6, подпунктом 1 пункта 8, пунктом 15 статьи 39.8, подпунктом 3 пункта 1 статьи 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются, в том числе, на основании договора аренды. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 статьи 39.6 Земельного кодекса. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок от трех до десяти лет, в случае предоставления земельного участка для строительства зданий, сооружений.

Арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

В силу пункта 1 статьи 13 Закона N 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

Таким образом, залог права аренды возникает в силу положений Закона N 214-ФЗ и его обеспечительная функция направлена на достижение надлежащего исполнения застройщиком в период строительства принятых на себя обязательств по возведению многоквартирного жилого дома и передаче объектов лицам, заключившим с ним договоры, а также по исполнению предусмотренных этим Законом обязанностей, направленных на оплату денежных средств в случае нарушения сроков строительства (статья 6), при нарушении условий о качестве (статья 7), при расторжении договора (статья 9) и т.д.

В силу пункта 1.1 статьи 62 Закона N 102-ФЗ залог права аренды на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, арендатором такого земельного участка допускается в пределах срока договора аренды.

При этом согласно подпункту 3 пункта 1 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации залог прекращается в случае прекращения заложенного права.

В соответствии со статьями 14, 21, 26 Закона N 218-ФЗ государственная регистрация прав без одновременного государственного кадастрового учета осуществляется при условии наличия в ЕГРН сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется, в связи с прекращением обременения объекта недвижимости. Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются, в том числе, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки; а также другие документы, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, действовавшим в месте и на момент возникновения, прекращения, перехода прав, ограничения прав и обременений объектов недвижимости. Осуществление государственной регистрации прав

приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если не представлены документы, необходимые для осуществления государственной регистрации прав.

Исследовав и оценив по правилам статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации представленные в дело доказательства, руководствуясь указанными выше правовыми нормами, суды признали оспоренное решение незаконным, придя к выводам, что договор аренды от 09.01.2014 N Да.3444.3 земельного участка прекращен, и у Управления Росреестра не имелось оснований для отказа в государственной регистрации прекращения аренды, а следовательно, и залога права аренды, как прекращенного, обоснованно отметив также, что наличие непогашенной записи об аренде влечет невозможность заявителя распоряжаться спорным земельным участком, в том числе в интересах участников долевого строительства.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Русь Менеджмент» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова