

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 310-ЭС24-9039

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А35-7877/2021

Резолютивная часть определения объявлена 05 ноября 2024 г.
Полный текст определения изготовлен 18 ноября 2024 г.

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

председательствующего судьи Попова В.В.,
судей Поповой Г.Г., Чучуновой Н.С.

при участии представителя индивидуального предпринимателя главы крестьянского (фермерского) хозяйства Жданова Николая Петровича – Подтуркина И. Ю. (по доверенности от 19 ноября 2021 г.),

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области на постановление Арбитражного суда Центрального округа от 14 февраля 2024 г. по делу № А35-7877/2021,

УСТАНОВИЛА:

индивидуальный предприниматель глава крестьянского (фермерского) хозяйства Жданов Николай Петрович (далее – Предприниматель) обратился в Арбитражный суд Курской области с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области (далее – Управление Росреестра) о признании незаконными уведомлений от 06 июля 2021 г. № КУВД-001/2021-26223538/1 и № КУВД-001/2021-26223538/2 о приостановлении государственной регистрации

перехода права собственности на 2/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:18:000000:36; о признании незаконными отказов от 06 октября 2021 г. № КУВД-001/2021-26223538/3 и № КУВД001/2021-26223538/4 в государственной регистрации перехода права собственности на 2/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:18:000000:36; о возложении на Управление Росреестра обязанности устранить допущенные нарушения прав и законных интересов Предпринимателя и осуществить государственную регистрацию перехода к Предпринимателю права собственности на 2/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:18:000000:36.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, в порядке статьи 51 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) привлечены Калужских Владимир Иванович, Тубольцев Юрий Иванович, Понкратов Иван Николаевич (далее – Понкратов И.Н.).

Арбитражный суд Курской области решением от 03 августа 2022 г., оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 20 октября 2022 г., в удовлетворении заявленных требований отказал.

Арбитражный суд Центрального округа постановлением от 01 марта 2023 г. указанные судебные акты отменил, направил дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд Курской области.

Арбитражный суд Курской области решением от 11 сентября 2023 г., оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 ноября 2023 г., в удовлетворении заявления отказал.

Арбитражный суд Центрального округа постановлением от 14 февраля 2024 г. решение от 11 сентября 2023 г. и постановление от 21 ноября 2023 г. отменил, требования удовлетворил.

Не согласившись с принятым по делу судебным актом, Управление Росреестра обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, в которой просит отменить постановление суда кассационной инстанции, ссылаясь на допущенные окружным судом существенные нарушения норм материального права, повлиявшие на исход дела.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 08 октября 2024 г. кассационная жалоба Управления Росреестра вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судом было удовлетворено ходатайство представителя Предпринимателя Труфанова С.В. об участии в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам путем использования системы веб-конференции. Подключение данного представителя к онлайн-заседанию не состоялось по техническим причинам. При этом Предприниматель обеспечил

явку в судебное заседание представителя Подтуркина И.Ю. В связи с указанными обстоятельствами протокол судебного заседания не составляется.

Управление Росреестра, Калужских Владимир Иванович, Тубольцев Юрий Иванович, Понкратов Иван Николаевич, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, своих представителей в суд не направили, что в соответствии со статьей 29110 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в их отсутствие.

В судебном заседании представитель Предпринимателя возражал против удовлетворения кассационной жалобы по основаниям, изложенным в отзыве, считая постановление округа законным и обоснованным.

Согласно части 1 статьи 291¹¹ 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 права 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.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Поповой Г.Г., выслушав объяснения представителя Предпринимателя, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что обжалуемый судебный акт подлежит отмене, а решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции – оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как следует из материалов истребованного дела и установлено судами, по договору от 04 июня 2020 г. Предприниматель передал Понкратову И.Н. заем в сумме 400 000 руб. со сроком возврата до 23 марта 2021 г.

В связи с неисполнением заемщиком обязательства по возврату суммы займа стороны 10 июня 2021 г. заключили соглашение об отступном, в соответствии с условиями которого в качестве отступного Понкратов И.Н. обязуется передать в собственность Предпринимателю 2/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:18:000000:36 (пункт 2.1 соглашения об отступном).

Предприниматель и Понкратов И.Н. 28 июня 2021 г. обратились в Управление Росреестра с заявлением № КУВД001/2021-26223538 о государственной регистрации перехода права собственности на 2/4 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения с кадастровым номером 46:18:000000:36.

Уведомлениями от 06 июля 2021 г. № КУВД-001/2021-26223538/1 и № КУВД-001/2021-26223538/2 государственная регистрация права была приостановлена на основании пункта 57 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Уведомлениями от 06 октября 2021 г. № КУВД-001/2021-26223538/3,

№ КУВД-001/2021-26223538/4 Управление Росреестра отказало в государственной регистрации перехода права.

Не согласившись с решениями о приостановлении и последующем отказе в государственной регистрации перехода права, Предприниматель обратился в арбитражный суд с заявлением по настоящему делу.

Отказывая в удовлетворении требований, суды первой и апелляционной инстанций руководствовались статьями 246, 250 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, ГК РФ), пунктом 2 части 2 статьи 14, подпунктами 5, 7 части 1 статьи 26, статьей 27, пунктом 3 части 1 статьи 29, частями 2, 3 статьи 47 Закона о регистрации, пунктами 1, 2, 4 статьи 1, пунктом 1 статьи 12 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон № 101-ФЗ), частью 1 статьи 198, частью 4 статьи 200 АПК РФ, пунктом 91 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», пунктом 7 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 11 июня 2020 г. № 6 «О некоторых вопросах применения положений Гражданского кодекса Российской Федерации о прекращении обязательств» (далее – постановление № 6) и исходили из того, что при осуществлении государственной регистрации перехода права на основании соглашения об отступном, в качестве которого передается доля в праве общей долевой собственности на земельный участок, подлежат установлению обстоятельств, связанные с соблюдением прав иных собственников на преимущественное приобретение такой доли.

Поскольку на государственную регистрацию перехода права Предприниматель и Понкратов И.Н. не представили документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли и сведения об извещении других собственников об отчуждении доли, оспариваемые решения Управления Росреестра являются законными и обоснованными.

Отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанции и удовлетворяя заявленные требования, суд округа исходил из следующего.

Как указано в пункте 7 постановления № 6, по смыслу статьи 409 ГК РФ, если взамен обязательства по уплате денег в качестве отступного предоставляется имущество, в отношении которого действует преимущественное право покупки, лицо, обладающее этим правом, может воспользоваться средствами защиты, предусмотренными на случай нарушения такого преимущественного права.

Из разъяснений, содержащихся в пункте 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», следует, что при нарушении сделкой преимущественного права покупки основания для признания сделки недействительной отсутствуют, поскольку

гражданским законодательством предусмотрены иные последствия нарушения требований пункта 3 статьи 250 ГК РФ – иск о переводе прав и обязанностей покупателя.

При этом если имуществом, передаваемым кредитором в качестве отступного, является недвижимая вещь, то такое имущество считается предоставленным кредитором с момента государственной регистрации перехода права собственности на эту вещь в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В отсутствие государственной регистрации права в отношении спорного земельного участка, предоставленного в качестве отступного кредитором, лицо, обладающее преимущественным правом покупки, лишено возможности воспользоваться средствами защиты, предусмотренными на случай нарушения такого преимущественного права.

Между тем суд округа не учел следующее.

В соответствии с частью 4 статьи 200 АПК РФ, при рассмотрении дел об оспаривании решений органов, осуществляющих публичные полномочия, арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого решения и устанавливает соответствие его закону или иному нормативному правовому акту, наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемое решение, а также, нарушает ли оспариваемое решение права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с пунктом 1 статьи 12 Закона № 101-ФЗ к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации.

В то же время с учетом принципа сохранения целевого использования земель сельскохозяйственного назначения, вытекающего из подпункта 1 пункта 3 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», и исходя из того, что отношения общей долевой собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения возникли в результате осуществления приватизации сельскохозяйственных угодий, принадлежавших колхозам и совхозам, путем наделения их членов (работников) правом на земельный пай, федеральный законодатель определил в пункте 1 статьи 12 названного Федерального закона, что к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, в случае, если число участников долевой собственности на этот земельный участок превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных в статьях 12–14 данного Федерального закона (Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 30 января 2009 г. № 1-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 2, 3 и 4 статьи 13 и абзаца второго пункта 1.1 статьи 14 Федерального закона «Об обороте земель

сельскохозяйственного назначения» в связи с жалобой гражданки Л.Г. Погодиной»).

Так, согласно пункту 2 статьи 12 Закона № 101-ФЗ в случае, если участник долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения продает свою земельную долю без выделения земельного участка в счет своей земельной доли другому участнику долевой собственности, а также сельскохозяйственной организации или гражданину – члену крестьянского (фермерского) хозяйства, использующим земельный участок, находящийся в долевой собственности, извещать других участников долевой собственности о намерении продать свою земельную долю не требуется.

Таким образом, правила о преимущественном праве покупки направлены на установление баланса между интересом участников общей долевой собственности в сохранении контроля над персональным составом членов их сообщества, с одной стороны, и интересом участника общей долевой собственности в свободном отчуждении принадлежащего ему объекта, с другой. В сфере оборота земель сельскохозяйственного назначения в случае участия в общей долевой собственности более 5 лиц законодатель исходит из целесообразности меньшего учета контроля участников общей долевой собственности при условии сохранения целевого использования земельного участка сельскохозяйственными организациями и крестьянскими фермерскими хозяйствами. В то же время при меньшем количестве участников общей долевой собственности презюмируется наличие между ними более тесных связей.

В настоящем споре число участников долевой собственности не превышает пять, поэтому к сделке по отчуждению долей в праве общей собственности на указанный земельный участок применяются правила Гражданского кодекса без учета особенностей, установленных статьей 12 Закона № 101-ФЗ.

В соответствии со статьей 246 ГК РФ участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 Гражданского кодекса.

В силу статьи 250 Гражданского кодекса при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на общее имущество, указанных в пункте 2 статьи 259.2 данного Кодекса (пункт 1).

При этом передача имущества в собственность по соглашению об отступном в обмен на получение денежных средств по договору займа является распоряжением имуществом в виде его возмездного отчуждения. В связи с этим при таком отчуждении имущества истец также имеет право на преимущественное приобретение доли.

Данный вывод следует из разъяснений, изложенных в пункте 7 постановления № 6 и пункте 7 Обзора практики применения арбитражными судами статьи 409 Гражданского кодекса Российской Федерации, утвержденного Информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 21 декабря 2005 г. № 102.

При этом в силу пункта 3 постановления № 6 соглашение об отступном может предусматривать предоставление отступного как непосредственно в момент заключения такого соглашения, так и в будущем. Если моменты заключения соглашения и предоставления отступного не совпадают, между сторонами возникает факультативное обязательство, по которому должник вправе как исполнить первоначальное обязательство, так и предоставить отступное, которое кредитор обязан принять (статьи 308², 406, 409 ГК РФ).

Следовательно, факт регистрации перехода права собственности на объект недвижимости имущества влияет именно на прекращение обязательства предоставлением отступного. Однако право преимущественной покупки считается нарушенным в том числе до исполнения заключенного соглашения об отступном или купли-продажи. В результате применения специального средства защиты в виде перевода прав и обязанностей покупателя происходит замена именно стороны по договору, а не автоматический переход вещного права.

Таким образом, одним из критериев для определения сферы действия преимущественного права является намерение обязанного лица совершить отчуждение объекта за деньги. По общему правилу отступное конструируется по модели факультативного обязательства, в рамках которого основная обязанность, исполнения которой вправе требовать контрагент, заключается в уплате денег, а факультативная – предоставить спорный объект, обремененный преимущественным правом. То есть, по сути, обязанное лицо продает спорный объект кредитор за сумму, равную сумме своего долга.

К отношениям сторон, возникшим из передачи отступного, применяется некоторые правила об отношениях купли-продажи. Так, в пункте 6 постановления № 6 указано, что если в принятом кредитором отступном будут обнаружены скрытые недостатки, то он вправе воспользоваться средствами защиты, предусмотренными правилами о соответствующем этому предоставлению договоре, если иное не вытекает из существа обязательства или предмета предоставления. Например, если в качестве отступного по возмездному договору было предоставлено имущество ненадлежащего качества, кредитор может воспользоваться средствами защиты, указанными в статье 475 ГК РФ, или иными средствами защиты в зависимости от допущенного нарушения (например, статьи 460, 461 ГК РФ), если иное не вытекает из существа отношений по передаче отступного.

Отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним регулируются Законом о регистрации (статья 1).

Согласно пункту 1 статьи 8¹ ГК РФ государственная регистрация прав на имущество осуществляется на основе принципов проверки законности основания регистрации.

Основаниями для осуществления 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 (пункт 2 части 2 статьи 14 Закона о регистрации).

В силу пункта 3 части 1 статьи 29 Закона о регистрации государственная регистрация прав включает в себя проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных данным Федеральным законом оснований для приостановления государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении таковой.

Таким образом, при проведении государственной регистрации уполномоченный орган осуществляет правовую экспертизу документов и проверку законности сделки.

На основании подпунктов 5, 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации осуществление государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если не представлены документы, необходимые для ее осуществления, а также если форма и (или) содержание документа, представленного для государственной регистрации, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

В осуществлении государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственной регистрации прав (статья 27 Закона о регистрации).

При этом нарушение права преимущественной покупки не является по общему правилу основанием для признания сделки недействительной.

В соответствии с пунктом 91 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» в случае нарушения предусмотренного законом преимущественного права покупки какого-либо имущества статья 173¹ ГК РФ не подлежит применению. Последствием такого нарушения является предоставление обладателю преимущественного права в установленном законом порядке требовать перевода на него прав и обязанностей покупателя (пункт 3 статьи 250 ГК РФ, пункт 18 статьи 21 Федерального закона от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и т.д.).

Соответственно нарушение преимущественного права покупки влечет возникновение самостоятельного способа защиты права. При этом сделка является действительной.

Вместе с тем в пункте 40 части 1 статьи 26 Закона о регистрации в качестве основания для приостановления регистрации названо отсутствие

документов, подтверждающих отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли, и истечение месячного срока со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности, за исключением случаев продажи доли в праве общей собственности на основании сделок, совершенных в нотариальной форме. В силу части 7 статьи 26 Закона о регистрации государственная регистрация приостанавливается до истечения одного месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности.

Таким образом, несмотря на то, что сделка, заключенная в нарушение правил о преимущественном праве покупке, является действительной, законом регистратору предоставлено право проверять соблюдение указанных правил.

При таких обстоятельствах, в отсутствие документов, подтверждающих отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли и сведений об извещении других собственников об отчуждении доли, суды первой и апелляционной инстанций пришли к обоснованному выводу о законности оспариваемых решений Управления Росреестра, а суд округа неправильно не применил к спорным правоотношениям приведенные нормы ГК РФ, Закона № 101-ФЗ и Закона о регистрации.

Так, при заключении соглашения об отступном, по результатам которого осуществляется отчуждение доли в праве общей долевой собственности на земельный участок подлежат установлению обстоятельства, связанные с соблюдением прав иных собственников на преимущественное приобретение такой доли.

Поскольку на государственную регистрацию перехода права Предприниматель и Понкратов И.Н. не представили документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности от покупки доли и сведения об извещении других собственников об отчуждении доли, суды первой и апелляционной инстанций правомерно признали оспариваемые решения Управления Росреестра законными и обоснованными, а суд округа необоснованно признал данные решения незаконными и обязал регистрирующий орган осуществить государственную регистрацию перехода права.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия считает, что обжалуемый судебный акт подлежит отмене как принятый с существенным нарушением норм материального права, а судебные акты нижестоящих инстанций – оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291¹¹–291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Арбитражного суда Центрального округа от 14 февраля 2024 г. по делу № А35-7877/2021 отменить.

Решение Арбитражного суда Курской области от 11 сентября 2023 г. и

постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 ноября 2023 г. по делу № А35-7877/2021 оставить в силе.

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

В. В. Попов

Судья

Г.Г. Попова

Судья

Н.С. Чучунова