

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-КГ15-15500

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

27 января 2016 г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Борисова Е.Е., изучив по материалам истребованного дела 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» (г. Ульяновск) к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области (г. 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 Н.Н. (г. Ульяновск), Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ульяновской области (г. Ульяновск), общества с ограниченной ответственностью «Технологии БГТО» (г. Нижний Новгород),

УСТАНОВИЛ:

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 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 от 11.10.2010 № 163-07-362 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 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).

Изучив по материалам истребованного дела приведенные управлением доводы, суд приходит к выводу о наличии оснований для передачи кассационной жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

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 с Территориальным управлением Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Ульяновской области (далее – территориальное управление) организации на праве аренды принадлежит земельный участок с кадастровым номером 73:07:040603:17, расположенный по адресу: Ульяновская область, Майнский район, поселок Новоанненковский.

Согласно пункту 4.5 названного договора арендатор не вправе передать свои права и обязанности по договору 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, или в качестве паевого взноса в производственный кооператив, а также передать в субаренду земельный участок.

На основании соглашения от 15.07.2014 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.

Правовым основанием отказа 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 пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс) и пункт 4.5 договора аренды, которым установлен запрет на передачу арендатором прав по договору третьему лицу.

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

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 пункта 2 статьи 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), предусматривающими необходимость получения согласия арендодателя на передачу прав и обязанностей арендатора по договору, а также над условиями самого договора.

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 пришел к выводу о том, что нормы Закона о банкротстве предусматривают продажу таких прав, так как такие 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.

С учетом изложенного, суд кассационной инстанции, исходя из положений статей 198, 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской

Федерации, удовлетворил заявленные обществом требования, указав, что оспариваемый отказ управления нарушает права и законные интересы общества как кредитора в погашении задолженности, включенной в реестр требований кредиторов.

Управление полагает, что постановление суда кассационной инстанции принято с нарушением пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса, положениями которого арендатору земельного участка, находящегося в государственной собственности, предоставлена возможность передавать свои права и обязанности по договору третьему лицу без согласия арендодателя при условии его уведомления только в случае, если договор аренды заключен на срок более чем пять лет.

В данном случае срок действия договора аренды определен сторонами с 11.10.2010 по 10.09.2015, то есть менее пяти лет, а потому передача прав и обязанностей по договору без согласия собственника, по мнению управления, противоречит указанной правовой норме.

Управление считает, что при установленном в пункте 4.5 договора аренды запрете на передачу арендатором прав по договору третьему лицу правовых оснований для заключения должником и кредитором соглашения о передаче имущественного права не имелось.

При этом управление указывает, что при рассмотрении настоящего дела собственник земельного участка возражал против передачи арендатором прав и обязанностей по договору обществу.

Поскольку по смыслу статей 209, 608 Гражданского кодекса право передачи имущества в аренду иным лицам принадлежит собственнику, а также, управомоченным им лицам, организация, как полагает управление, в силу закона и договора не вправе была самостоятельно распоряжаться арендуемым земельным участком. Собственник не может быть лишен права на распоряжение своим имуществом.

Признание организации несостоятельной (банкротом) и включение права аренды земельного участка в конкурсную массу должника, не является основанием для изменения условий договора, заключенного до возникновения указанных обстоятельств.

Согласно пункту 3 статьи 129 Закона о банкротстве конкурсный управляющий вправе распоряжаться имуществом должника в порядке и на условиях, которые установлены названным Законом.

Положений, позволяющих сторонам не исполнять принятые на себя обязательства по договору и не соблюдать условия, согласованные сторонами при его заключении, Закон о банкротстве не содержит.

Вывод суда кассационной инстанции о том, что в данном случае нормы Закона о банкротстве имеют приоритет над нормами Гражданского кодекса и Земельного кодекса, регулирующими правоотношения, касающиеся аренды земельных участков, управление считает необоснованным.

При этом управление ссылается на положения пункта 3 статьи 3 Земельного кодекса, в соответствии с которыми имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по

совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Таким образом, управление считает, что спорные правоотношения регулируются положениями пункта 9 статьи 22 Земельного кодекса, допускающими возможность передачи арендатором прав и обязанностей по договору третьему лицу без согласия арендодателя только в случае, если договор аренды заключен на срок более чем пять лет.

При этом управление указывает, что передача права аренды земельного участка обществу должна соответствовать целям реализации положений Закона о банкротстве. Между тем передача имущественного права произведена в обход положений статьи 22 Земельного кодекса, что привело к ущемлению права собственника земельного участка, которому законом гарантирована возможность выбора арендатора.

Поскольку общество не представило согласие собственника земельного участка на передачу прав и обязанностей по договору аренды, управление полагает, что у суда кассационной инстанции отсутствовали основания для признания недействительным оспариваемого отказа.

Доводы управления о существенном нарушении судами норм материального права, которые повлияли на исход настоящего дела и без устранения которых невозможно восстановление и защита нарушенного права, заслуживают внимания и признаются достаточным основанием для пересмотра оспариваемых судебных актов в кассационном порядке, в связи с чем жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 184, пунктом 2 части 7 статьи 291.6, статьей 291.9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

ОПРЕДЕЛИЛ:

жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить рассмотрение кассационной жалобы в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации на 18 февраля 2016 года на 12.00 в помещении Верховного Суда Российской Федерации по адресу: Москва, Поварская улица, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Е.Е. Борисова