



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 437/10

Москва

18 мая 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Самарской области от 27.05.2009 по делу № А55-3596/2009, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 22.10.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области – Файнгерш С.И.;

от общества с ограниченной ответственностью «Альпари» – Котлова И.В.;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области – Жаркова Е.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Альпари» (далее – общество «Альпари, общество) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании недействительным отказа Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области в государственной регистрации договора аренды от 22.09.2005 № 19 и об обязанности регистрационной службы осуществить регистрацию указанного договора.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 27.05.2009 требования удовлетворены.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 22.10.2009 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Самарской области (далее – управление Росимущества) просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права,

регулирующих отношения по распоряжению землями национальных парков и государственной регистрации прав на эти объекты, и передать дело на новое рассмотрение.

В отзыве на заявление Управление Федеральной регистрационной службы по Самарской области поддерживает доводы управления Росимущества. Кроме того, управление на основании статьи 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации просит произвести его замену на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

Учитывая, что в силу части 1 статьи 48 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации правопреемство возможно на любой стадии арбитражного процесса, и принимая во внимание документальное подтверждение заявленного ходатайства, Президиум производит замену Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области (далее – регистрационная служба) на Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области.

Общество «Альпари» и федеральное государственное учреждение «Национальный парк «Самарская Лука» (далее – учреждение) в отзывах на заявление просят оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Общество «Альпари» 19.11.2008 обратилось в регистрационную службу с заявлением о государственной регистрации договора аренды от 22.09.2005 № 19 земельного участка с кадастровым номером 63:17:02 13 013:0020 площадью 1,445 гектара (далее – земельный участок),

расположенного на территории национального парка «Самарская Лука» (далее – национальный парк), заключенного им с учреждением сроком до 22.09.2054.

Регистрационная служба сообщением от 02.12.2008 № 01/273/2008-394 отказала в государственной регистрации договора аренды, мотивировав невозможность совершения этого регистрационного действия отсутствием кадастрового плана земельного участка, а также отсутствием государственной регистрации права собственности Российской Федерации на данный участок в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и указав на несоответствие договора аренды требованиям статьи 20 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), запрещающей гражданам или юридическим лицам, обладающим земельными участками на праве постоянного бессрочного пользования, распоряжаться ими, в том числе сдавать в аренду.

Суды трех инстанций, признавая отказ в регистрации договора аренды незаконным, исходили из следующего.

Согласно пункту 5 статьи 12 Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (далее – Закон об особо охраняемых территориях), пункту 6 статьи 95 Земельного кодекса право собственности на национальные парки принадлежит Российской Федерации. Поскольку принадлежность земель национальных парков к федеральной собственности определена в силу закона, суды пришли к выводу о возможности государственной регистрации договора аренды без первоначальной государственной регистрации права собственности Российской Федерации на указанный земельный участок.

Суды также не согласились с оценкой регистрационной службой представленного на регистрацию договора аренды, полагая, что при заключении договора нарушений закона допущено не было.

Суды мотивировали свой вывод ссылкой на статью 17 Закона об особо охраняемых территориях, позволяющей осуществлять на территории национальных парков рекреационную деятельность с соблюдением режима особой охраны национальных парков и предусматривающей, что порядок подготовки и заключения договора аренды земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Проверив порядок предоставления обществу «Альпари» земельного участка в аренду на соответствие требованиям Положения о порядке предоставления в аренду земельных участков, природных объектов, зданий и сооружений на территориях национальных парков для осуществления деятельности по обеспечению регулируемого туризма и отдыха, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 03.08.1996 № 926 (далее – Положение), в том числе на соответствие требованиям пункта 6 Положения о том, что земельные участки, природные объекты предоставляются в аренду по результатам конкурса или аукциона, суды установили: общество участвовало в конкурсе на право аренды участков особо охраняемых природных территорий, расположенных на территории национального парка, имело лицензию на осуществление деятельности по обеспечению регулируемого туризма и отдыха на территории национального парка, выданную дирекцией учреждения. По результатам конкурса между учреждением и обществом был подписан договор о предоставлении в аренду земельного участка.

На основании статьи 17 Закона об особо охраняемых территориях и указанного Положения, с учетом изложенных обстоятельств суды сделали вывод о наличии у учреждения права на распоряжение земельным участком национального парка в виде передачи его в аренду обществу «Альпари» и о соблюдении порядка заключения договора аренды.

При этом суды также исходили из того, что поскольку договор аренды был заключен в соответствии с требованиями Положения,

действовавшего на период проведения конкурса и подписания договора, его последующая отмена до даты обращения общества за регистрацией не должна влиять на оценку договора и препятствовать регистрации.

Признавая необоснованным мнение регистрационной службы об отсутствии у учреждения права на распоряжение земельным участком со ссылкой на статью 20 Земельного кодекса, суды сделали вывод о том, что данная норма не подлежит применению к рассматриваемым отношениям.

Вывод судов основан на толковании статьи 3 Земельного кодекса, предусматривающей, что к отношениям по использованию и охране особо охраняемых природных территорий и объектов применяется законодательство об особо охраняемых природных территориях и объектах, специальные федеральные законы; имущественные отношения по владению, пользованию, 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.

В результате такого толкования суды сочли, что спорные отношения подлежат регулированию специальным законом – Законом об особо охраняемых территориях, и с учетом статьи 17 этого Закона, предусматривающей возможность передачи земельных участков в аренду, и соблюдения порядка передачи в аренду указанного земельного участка пришли к выводу о соответствии договора аренды требованиям закона.

Между тем судами не учтено следующее.

Как видно из упомянутого сообщения регистрационной службы, служба не оспаривала принадлежности земельного участка к федеральной собственности, которая, как она сама отметила, установлена пунктом 6 статьи 95 Земельного кодекса и пунктом 5 статьи 12 Закона об особо охраняемых территориях.

Препятствием для регистрации договора аренды (в качестве обременения права) регистрационная служба указала отсутствие первоначальной регистрации права федеральной собственности в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним как ранее возникшего.

При этом регистрационная служба исходила из требований статьи 6 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации, Закон), которой предусмотрено, что права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной Законом. Государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей.

Вместе с тем государственная регистрация возникшего до введения в действие Закона о регистрации права на объект недвижимого имущества требуется при государственной регистрации перехода данного права, возникших после введения в действие Закона ограничения (обременения) права или совершенной после введения в действие Закона сделки с объектом недвижимого имущества.

Аналогичные положения содержатся в пункте 2 статьи 13 Закона о регистрации, предусматривающем возможность государственной регистрации перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества только при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Более того, по мнению регистрационной службы, поскольку земельный участок в составе земель национального парка был передан учреждению в постоянное (бессрочное) пользование, последующее распоряжение им без предварительной регистрации права федеральной

собственности является одновременно и нарушением пункта 10 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», которым предусмотрено, что распоряжение земельными участками, указанными в статье 3.1 этого Закона, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них, если названным Законом или другим федеральным законом не установлено иное.

Статьей 3.1 этого же Закона в целях разграничения государственной собственности на землю к федеральной собственности подлежат отнесению и земельные участки, предоставленные некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной власти, а также иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и земли.

Национальный парк образован постановлением Совета Министров РСФСР от 28.04.1984 № 161 «О создании государственного природного национального парка «Самарская Лука». Согласно пункту 4.2 Положения об учреждении, утвержденного приказом Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 09.03.2004 № 259, 69 000 гектаров переданы ему в постоянное (бессрочное) пользование.

Таким образом, с учетом того, что по двум указанным в упомянутом Законе основаниям спорный земельный участок является разграниченным, распоряжение им без предварительной регистрации права федеральной собственности является недопустимым.

В соответствии с пунктом 1 статьи 20 Закона о регистрации в государственной регистрации прав может быть отказано, если правообладатель не представил на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества заявление и иные необходимые документы, которые необходимы для государственной регистрации возникших после введения в действие Закона перехода

данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие Закона сделки с объектом недвижимого имущества.

В качестве самостоятельного основания для отказа в регистрации договора аренды регистрационная служба указала на отсутствие у учреждения, владеющего земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, прав на распоряжение им.

Суды, проверяя это основание на соответствие закону, руководствовались положениями статьи 17 Закона об особо охраняемых территориях, позволяющими учреждениям передавать находящиеся в их ведении земельные участки в аренду. Между тем суды не дали оценки указанному положению Закона об особо охраняемых территориях, соответствовавшему на момент его принятия Гражданскому кодексу Российской Федерации, с точки зрения положений принятого впоследствии Земельного кодекса.

Суды не учли, что в пункте 1 статьи 2 принятого в 2001 году Земельного кодекса, являющегося более поздним по отношению к Закону об особо охраняемых территориях законом, имеется такое положение: нормы земельного права, содержащиеся в других федеральных законах, законах субъектов Российской Федерации, должны соответствовать этому Кодексу.

Таким образом, в связи с принятием Земельного кодекса отношения по распоряжению землями национальных парков, переданными на праве постоянного (бессрочного) пользования учреждениям, подлежали регулированию этим Кодексом.

В соответствии с пунктом 4 статьи 20 Земельного кодекса граждане или юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе распоряжаться этими земельными участками.

Согласно статье 29 Земельного кодекса предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании решения исполнительных органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Таким образом, регистрационная служба правомерно, со ссылкой на статьи 20, 29 Земельного кодекса, указала на отсутствие у учреждения права на передачу земельного участка в аренду обществу «Альпари» как на препятствие для совершения заявленного обществом регистрационного действия.

Следовательно, оснований для признания отказа регистрационной службы в регистрации договора аренды как не соответствующего требованиям закона у судов не имелось.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Самарской области от 27.05.2009 по делу № А55-3596/2009, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.07.2009 и постановление Федерального

арбитражного суда Поволжского округа от 22.10.2009 по тому же делу отменить.

В удовлетворении требований общества с ограниченной ответственностью «Альпари» о признании недействительным отказа Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области в государственной регистрации договора аренды от 22.09.2005 № 19 и об обязанности осуществить регистрацию указанного договора отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов