



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 16707/08

Москва

24 марта 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Хачикяна А.М., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Волоколамского районного потребительского общества о пересмотре в порядке надзора постановления Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.08.2008 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 08.10.2008 по делу № А41-6465/08 Арбитражного суда Московской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Волоколамского районного потребительского общества (ответчика) – Пестунов Е.А.;

от общества с ограниченной ответственностью «КОПЕЙКА-М.О.» (истца) – Архипова А.Л., Рохлин А.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Хачикяна А.М. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «КОПЕЙКА-М.О.» (далее – общество «КОПЕЙКА-М.О.», общество) обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к Волоколамскому районному потребительскому обществу (далее – Волоколамское райпо, райпо) о принятии решения о государственной регистрации заключенного между райпо и обществом договора аренды от 26.10.2006 № 53 нежилого помещения общей площадью 777,4 кв. метра в здании, расположенном по адресу: Московская обл., г. Волоколамск, ул. Панфилова, д. 21, стр. 3.

К участию в деле в качестве третьего лица истцом привлечен Волоколамский отдел Управления Федеральной регистрационной службы по Московской области (далее – регистрирующий орган).

Решением Арбитражного суда Московской области от 26.06.2008 в иске отказано на том основании, что заключенный сторонами договор от 10.04.2007 № 53/3 продолжает действовать как возобновленный на неопределенный срок.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.08.2008 решение суда первой инстанции отменено, иск удовлетворен.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 08.12.2008 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций в порядке надзора Волоколамское райпо просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм права, решение суда первой инстанции оставить в силе.

В отзыве на заявление общество «КОПЕЙКА-М.О.» просит оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, содержащихся в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

Как уставлено судами, в период строительства здания торгового комплекса площадью 3400 кв. метров по указанному адресу между Волоколамским райпо (арендодателем) и обществом «КОПЕЙКА-М.О.» (арендатором) был заключен предварительный договор от 18.12.2005 № 51 о подписании после завершения строительства договора аренды нежилых помещений общей площадью 796 кв. метров сроком на 10 лет (далее – долгосрочный договор).

Пунктом 4 дополнительного соглашения № 1 к предварительному договору стороны предусмотрели, что до подписания долгосрочного договора стороны не позднее 10.06.2006 и на срок не более чем 6 месяцев подпишут краткосрочный договор аренды на условиях долгосрочного договора по форме и на условиях приложения № 1 к предварительному договору.

Во исполнение изложенного 06.06.2006 был заключен договор аренды № 53/2 сроком на 6 месяцев.

После подписания 26.10.2006 договора № 53 об аренде в указанном торговом комплексе нежилых помещений площадью 777,4 кв. метра (комнаты 6, 7, 20 – 32) сроком на 10 лет Волоколамское райпо и общество «КОПЕЙКА-М.О.» совместно обратились в регистрирующий орган с заявлением о его регистрации.

Однако регистрирующий орган приостановил регистрацию данного договора на один месяц (до 06.04.2007), поскольку райпо и общество в нарушение статьи 18 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» не представили поэтажный план здания с обозначением помещений, сдаваемых в аренду, и их размера, не оформили надлежащим образом доверенности представителей, не подготовили необходимое количество экземпляров документов.

В связи с истечением срока действия краткосрочного договора аренды от 06.06.2006 № 53/2 и задержкой в регистрации долгосрочного договора сторонами 10.04.2007 был заключен договор аренды № 53/3 сроком на 11 месяцев.

Общество «КОПЕЙКА-М.О.» представило в регистрирующий орган все документы, которые должен представить арендатор, одновременно предприняло попытку получить за арендодателя документы из БТИ, а после отказа последнего обратилось к Волоколамскому райпо с просьбой предоставить дополнительные экземпляры документов, без которых проведение регистрации невозможно. Однако райпо оставило эту просьбу без удовлетворения.

Поскольку в период приостановления государственной регистрации прав причины, ей препятствующие, не были устранены, регистрирующий орган 04.08.2007 отказал в государственной регистрации договора от 26.10.2006 № 53 по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 19, абзацами третьим и девятым пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Согласно пункту 3 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны

вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Суды апелляционной и кассационной инстанций правильно сочли, что краткосрочные договоры аренды были направлены на упорядочение договорных отношений по аренде до регистрации долгосрочного договора, и признали вывод суда первой инстанции о расторжении договора аренды от 10.04.2006 № 53/3 и продолжении его действия на неопределенный срок необоснованным.

Кроме того, суды апелляционной и кассационной инстанций правомерно установили отсутствие нарушений законодательства в действиях райпо и общества по заключению долгосрочного договора в период действия краткосрочного договора, так как стороны обоих договоров и их предмет одни и те же, оценили действия (бездействие) райпо, исходя из наличия согласованности воли сторон на установление арендных отношений (по условиям пункта 4.6 договора от 26.10.2006 № 53 арендодатель обязан предоставить арендатору все необходимые с его стороны документы для государственной регистрации договора), дали правовую оценку требованиям регистрирующего органа, невыполнение которых райпо повлекло отказ в регистрации договора.

В результате суды апелляционной и кассационной инстанции пришли к выводу о доказанности уклонения ответчика от регистрации заключенного сторонами договора аренды от 26.10.2006 № 53 и в полном соответствии с требованиями пункта 3 статьи 165 Гражданского кодекса Российской Федерации вынесли решение о регистрации сделки.

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

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 29.08.2008 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 08.10.2008 по делу № А41-6465/08 Арбитражного суда Московской области оставить без изменения.

Заявление Волоколамского районного потребительского общества оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов