



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 11680/08

Москва

27 января 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации
в составе:

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

членов Президиума: Валявиной Е.Ю., Вышняк Н.Г.,
Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Нешатаевой Т.Н.,
Новоселовой Л.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л.,
Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества
«Универсам» о пересмотре в порядке надзора постановления Восьмого
арбитражного апелляционного суда от 27.03.2008 и постановления
Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от
28.05.2008 по делу № А70-2321/10-2007 Арбитражного суда Тюменской
области.

В заседании принял участие представитель заявителя – открытого
акционерного общества «Универсам» (ответчика) – Масасин С.Ю.

Заслушав и обсудив доклад судьи Новоселовой Л.А., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «ЮМАС» (далее – общество «ЮМАС») обратилось в Арбитражный суд Тюменской области с иском к открытому акционерному обществу "Универсам" (далее – общество «Универсам») о понуждении его к государственной регистрации перехода права собственности на нежилые (складские) помещения общей площадью 128,5 кв. метра, находящиеся в помещении магазина «Универсам», расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Республики, д. 90/1.

Исковое требование мотивировано неисполнением ответчиком обязательств по договору аренды нежилого помещения от 30.04.1997 № 8 с учетом дополнительного соглашения о выкупе от 12.05.1997, предусматривающего передачу в собственность истца указанных помещений, за которые тот уплатил выкупную цену.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено Управление Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре и Ямало-Ненецкому автономному округу.

Решением Арбитражного суда Тюменской области от 16.07.2007 в удовлетворении искового требования отказано.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 27.03.2008 решение суда первой инстанции отменено, исковое требование удовлетворено.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 28.05.2008 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 общество "Универсам" просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального и процессуального права.

В отзыве на заявление общество "ЮМАС" просит оставить указанные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлении присутствующего в заседании представителя общества "Универсам", Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами, между обществом "Универсам" (арендодателем) и обществом "ЮМАС" (арендатором) заключен договор аренды от 30.04.1997 № 8, в соответствии с которым арендодатель предоставляет арендатору во временное пользование и владение за плату складские (подвальные) помещения площадью 128,5 кв. метра в помещении магазина "Универсам", расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. Республики, д. 90/1, согласно плану арендуемых помещений (приложение № 1 к названному договору).

Дополнительным соглашением от 12.05.1997 к договору аренды стороны определили, что арендатор обязуется выкупить, а арендодатель — передать в собственность арендатору арендованные складские помещения на условиях, определенных этим соглашением.

Отказывая в удовлетворении искового требования, суд первой инстанции основывался на недействительности дополнительного соглашения от 12.05.1997.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции ввиду несоответствия его выводов обстоятельствам дела и

нарушения статей 550, 642 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) и удовлетворил исковое требование, сославшись на положения пункта 3 статьи 551 Кодекса, в силу которого в случае, если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации сделки и перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации сделки и перехода права собственности. В этой ситуации государственная регистрация сделки и перехода права собственности производится на основании решения суда.

Давая правовую оценку дополнительному соглашению от 12.05.1997, суды апелляционной и кассационной инстанций пришли к выводу о его соответствии требованиям, предъявляемым законом к договору купли-продажи.

При этом суд апелляционной инстанции отклонил довод ответчика о необходимости регистрации дополнительного соглашения к договору аренды, указав: отношения сторон при заключении соглашения о выкупе регулируются положениями параграфа 7 главы 30 Кодекса, следовательно, упомянутое соглашение должно заключаться в форме, предусмотренной статьей 550 Кодекса, то есть в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами; нормы Кодекса, касающиеся регистрации сделок, не требуют государственной регистрации договоров купли-продажи нежилых помещений.

Между тем данный вывод суда основан на неправильном толковании положений статей 164, пункта 2 статьи 609, пункта 2 статьи 651 Кодекса.

В соответствии с пунктом 3 статьи 433 Кодекса договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

В силу пункта 2 статьи 651 Кодекса договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит

государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Исходя из смысла указанных положений, если договор подлежит государственной регистрации, то все изменения и дополнения к нему как часть этого договора также подлежат государственной регистрации.

Дополнительное соглашение о выкупе арендованного имущества от 12.05.1997 являлось соглашением об изменении условий договора аренды от 30.04.1997 № 8.

Договор аренды от 30.04.1997 № 8 был зарегистрирован в Бюро технической инвентаризации города Тюмени 16.05.1997 за № 13/2-22-22, следовательно, дополнительное соглашение от 12.05.1997 также подлежало регистрации в том же порядке.

В связи с этим ссылка суда апелляционной инстанции на статью 550 Кодекса, содержащую требования к форме договора купли-продажи недвижимости, не исключает необходимости соблюдения положений о регистрации сделки, вытекающих из положений Кодекса о регистрации договоров аренды.

При несоблюдении требования о регистрации дополнительного соглашения оно считается незаключенным.

Таким образом, основания для удовлетворения искового требования общества "ЮМАС" отсутствуют.

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

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 27.03.2008 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.05.2008 по делу № А70-2321/10-2007 Арбитражного суда Тюменской области отменить.

Решение Арбитражного суда Тюменской области от 16.07.2007 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов