



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 7088/11

Москва

1 ноября 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Витрянского В.В., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козырь О.М., Першутова А.Г., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление общества с ограниченной ответственностью «Арен» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 07.04.2011 по делу № А49-2689/2010 Арбитражного суда Пензенской области.

Заслушав и обсудив доклад судьи Козырь О.М., Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Арен» (далее – общество «Арен», общество) обратилось в Арбитражный суд Пензенской области с заявлением о признании недействительным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Пензенской области (далее – управление) от 16.01.2010 № 35/018/2009-995 об отказе в государственной регистрации права собственности общества на земельный участок с кадастровым номером 58:29:01006001:262 общей площадью 4020 кв. метров, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Германа Титова, 7, и обязанности управления произвести регистрацию права собственности общества на указанный участок.

Решением Арбитражного суда Пензенской области от 30.09.2010 требования общества «Арен» удовлетворены.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 20.12.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 07.04.2011 названные судебные акты отменил, в удовлетворении заявленных требований отказал.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции общество «Арен» просит отменить его, ссылаясь на нарушение им единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального и процессуального права, решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции – оставить в силе.

В отзыве на заявление управление просит оспариваемый судебный акт оставить без изменения как соответствующий действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении и отзыве на него, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

По акту приема-передачи от 02.07.2007 открытое акционерное общество «Пензхиммаш» (далее – общество «Пензхиммаш») передало в уставный капитал общества «Арен» объект недвижимости общей площадью 1956,4 кв. метра, лит. Б, Б1, расположенный по адресу: г. Пенза, ул. Германа Титова, 7. Общество «Арен» зарегистрировало право собственности на объект недвижимости в установленном порядке (свидетельство от 30.08.2007 серии 58 АА № 283781).

Указанный объект недвижимости располагался на земельном участке общей площадью 491 780 кв. метров с кадастровым номером 58:29:01006001:175, находящемся по адресу: г. Пенза, ул. Германа Титова, 5, которым общество «Пензхиммаш» владело на основании договора аренды, заключенного с Комитетом по управлению муниципальным имуществом города Пензы во исполнение постановления администрации города Пензы от 08.09.2006 № 1050/1.

Постановлением администрации города Пензы от 15.12.2008 № 2119 в соответствии с заявлениями обществ «Пензхиммаш» и «Арен» из земельного участка с кадастровым номером 58:29:01006001:175 образованы земельные участки площадью 4020 кв. метров и 1324 кв. метра, площадь оставшегося у общества «Пензхиммаш» в аренде земельного участка составила 486 436 кв. метров.

Образованные в результате раздела земельные участки поставлены на кадастровый учет 13.02.2009. Им присвоены следующие кадастровые номера: 58:29:01006001:262 (участок площадью 4020 кв. метров), 58:29:01006001:263 (участок площадью 1324 кв. метра) и 58:29:01006001:264 (участок площадью 486 436 кв. метров).

Приказом первого заместителя главы администрации города Пензы по земельным и градостроительным вопросам от 30.04.2009 № 97п земельные участки площадью 4020 кв. метров и 1324 кв. метра были предоставлены обществу «Арен» в собственность за плату с указанием, что общество обязано оформить регистрацию права собственности на эти

участки. На обоих участках расположены объекты недвижимого имущества, приобретенные обществом «Арен» в собственность.

Между Управлением по имущественным и градостроительным отношениям администрации города Пензы и обществом «Арен» был заключен договор от 13.07.2009 № 6808 купли-продажи земельного участка с кадастровым номером 58:29:01006001:262; платежным поручением от 13.07.2009 № 406 общество перечислило в бюджет его стоимость.

Общество «Арен» обратилось в управление с заявлением от 24.07.2009 № 35/018/2009-995 о регистрации права собственности на земельный участок с кадастровым номером 58:29:01006001:262, находящийся по адресу, установленному относительно ориентира – нежилого здания, расположенного в границах участка, адрес ориентира: г. Пенза, ул. Германа Титова, 7.

Как следует из материалов дела, 17.08.2009 между обществом «Пензхиммаш» и открытым акционерным обществом «Прио-Внешторгбанк» (далее – общество «Прио-Внешторгбанк») заключен договор ипотеки жилых зданий, находящихся по адресу: г. Пенза, ул. Германа Титова, 5, В и Б, а также права аренды земельного участка с кадастровым номером 58:29:01006001:175.

Сообщением от 16.01.2010 № 35/018/2009-996 управление отказало в государственной регистрации права собственности общества «Арен» на земельный участок с кадастровым номером 58:29:0100601:262 общей площадью 4020 кв. метров на основании 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) в связи с непредставлением документов, предусмотренных статьей 22.2 Закона о регистрации, а именно решения о разделе земельного участка с кадастровым номером

58:29:01006001:175 и согласия общества «Пензхиммаш» как арендатора данного участка на его разделение.

Полагая, что отказ управления является незаконным, общество «Арен» обратилось в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Удовлетворяя заявленные требования, суды первой и апелляционной инстанций исходили из положений статей 6, 11, 11.2, 11.3, 35, 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), статей 271, 552 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статей 16, 17, 18, 22.2 Закона о регистрации, пунктов 27, 36 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219. Суды пришли к выводу, что обществом «Арен» представлены все необходимые для регистрации права собственности документы.

Отменяя решение суда первой и постановление суда апелляционной инстанций, суд кассационной инстанции исходил из следующего.

Пункт 4 статьи 11.2 Земельного кодекса требует письменного согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки. Подпункт 3 пункта 3 статьи 22.2 Закона о регистрации предусматривает, что обязательным приложением к документам, представленным в регистрирующий орган, является согласие в письменной форме на образование земельных участков в случае, если необходимость такого согласия предусмотрена законом.

Суд кассационной инстанции пришел к выводу о непредставлении обществом «Арен» в управление письменного согласия на образование земельного участка площадью 4020 кв. метров общества «Пензхиммаш» – арендатора земельного участка с кадастровым номером

58:29:01006001:175, а также общества «Прио-Внешторгбанк» как залогодержателя указанного участка.

Между тем судом кассационной инстанции не учтено следующее.

Согласно абзацу второму пункта 1 статьи 13 Закона о регистрации регистратор обязан провести правовую экспертизу представленных на регистрацию документов и проверить законность сделки.

При проверке законности сделки регистратор определяет ее соответствие действующему законодательству. Таким образом, регистратор должен установить, что форма, содержание и результат сделки являются законными.

Как усматривается из материалов дела, договор купли-продажи земельного участка от 13.07.2009 № 6808 соответствует действующему законодательству.

Приказ первого заместителя главы администрации города Пензы по земельным и градостроительным вопросам от 30.04.2009 № 97п, на основании которого заключен этот договор купли-продажи, никем не оспорен и является действующим.

Пункты 13 и 14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» разъясняют, что в соответствии с положениями пункта 1 статьи 35 Земельного кодекса и пункта 3 статьи 552 Гражданского кодекса при продаже недвижимости (переходе права собственности), находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

При этом покупатель здания, строения, сооружения, находящегося на земельном участке, принадлежащем продавцу на праве аренды, с момента регистрации перехода права собственности на такую недвижимость приобретает право пользования земельным участком,

занятым зданием, строением, сооружением и необходимым для их использования, на праве аренды независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка.

Таким образом, право аренды общества «Арен» на спорный земельный участок возникло в силу закона.

Суд кассационной инстанции также не учел реального намерения сторон, направленного на прекращение договора аренды земельного участка с кадастровым номером 58:29:01006001:175 в отношении его части, необходимой для эксплуатации здания, переданного обществу «Арен», из которой впоследствии был образован самостоятельный земельный участок с кадастровым номером 58:29:01006001:262. Данный вывод подтверждается и материалами дела, а именно постановлением администрации города Пензы от 15.12.2008 № 2119, которым установлен конкретный размер земельного участка, приобретенного обществом «Арен» в собственность.

Следовательно, управление не имело оснований требовать предоставления согласия арендатора на разделение земельного участка с кадастровым номером 58:29:01006001:175.

Вывод суда кассационной инстанции о необходимости получения согласия залогодержателя также не соответствует установленным обстоятельствам дела.

Суд не принял во внимание, что ипотека распространялась лишь на ту часть земельного участка общества «Пензхиммаш», которая не занята объектами недвижимости, принадлежащими обществу «Арен» на праве собственности, и соответствующими частями земельного участка, которые необходимы для эксплуатации указанных объектов недвижимости. Это обусловлено тем, что договор ипотеки был заключен уже после регистрации права собственности общества на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке с кадастровым

номером 58:29:01006001:175, и перехода к обществу права аренды на соответствующую часть земельного участка.

Кроме того, из материалов дела следует, что к моменту рассмотрения спора в суде общество «Пензхиммаш» исполнило свои обязательства по кредитному соглашению с обществом «Прио-Внешторбанк», обеспеченному ипотекой, и регистрационная запись о договоре ипотеки была погашена.

Таким образом, вывод суда кассационной инстанции о необходимости получения согласия залогодержателя не соответствует установленным обстоятельствам дела.

Вывод суда кассационной инстанции о непредставлении всех необходимых документов для государственной регистрации права собственности на спорный земельный участок противоречит положениям законодательства и не соответствует доказательствам, имеющимся в материалах дела. Документы, необходимые согласно статьям 16 – 18 Закона о регистрации для государственной регистрации права собственности, обществом «Арен» в управление представлены.

При названных условиях оспариваемый судебный акт нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, поэтому в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

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 Федерального арбитражного суда Поволжского
округа от 07.04.2011 по делу № А49-2689/2010 Арбитражного суда
Пензенской области отменить.

Решение Арбитражного суда Пензенской области от 30.09.2010 и
постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда
от 20.12.2010 по названному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов