



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 4037/10

Москва

7 сентября 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., Андреевой Т.К., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Никифорова С.Б., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Хачикяна А.М., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление индивидуального предпринимателя Галиуллина И.Н. о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Республики Татарстан от 17.09.2009 по делу № А65-18537/2009-СГ2-55, постановления Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 25.02.2010 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель индивидуального предпринимателя Галиуллина И.Н. (истца) – Гайфуллин А.И.

Заслушав и обсудив доклад судьи Хачикяна А.М. и объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Индивидуальный предприниматель Галиуллин И.Н. (далее – предприниматель) обратился в Арбитражный суд Республики Татарстан с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Автошкола Всероссийского общества автомобилистов» (далее – общество) о взыскании 38 411 рублей 45 копеек долга и 11 715 рублей 50 копеек пеней за период с 20.03.2008 по 11.07.2009.

Исковое требование основано на положениях статей 606, 607, 614 Гражданского кодекса Российской Федерации и мотивировано неисполнением обществом обязательств по договору аренды от 24.01.2008 (далее – договор аренды).

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 17.09.2009 в иске отказано.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2009 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 25.02.2010 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

Названные судебные акты мотивированы тем, что на момент заключения договора аренды переход права собственности предпринимателя на объект аренды не был зарегистрирован в установленном законом порядке, а следовательно, у него отсутствовали полномочия по распоряжению спорным объектом недвижимости.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов предприниматель просит их отменить, ссылаясь на нарушение норм права, и принять по делу новый судебный акт.

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

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлении присутствующего в заседании представителя предпринимателя, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, между предпринимателем (арендодателем) и обществом (арендатором) 24.01.2008 подписан договор аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Казань, ул. Товарищеская, д. 16, литер «А», сроком с 24.01.2008 по 24.01.2011. Помещения по акту приема-передачи от 24.01.2008 переданы в пользование арендатору.

Право собственности предпринимателя на указанные помещения, приобретенные по договору купли-продажи от 21.09.2007 № 114, заключенному с муниципальным учреждением «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани», зарегистрировано в установленном порядке 20.02.2008, что подтверждается выпиской из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Договор аренды прошел государственную регистрацию 11.03.2008.

Отказывая в удовлетворении иска, суды исходили из того обстоятельства, что договор аренды подписан сторонами до возникновения у предпринимателя права собственности на сдаваемые им в аренду помещения, а поскольку в соответствии со статьей 608 Гражданского кодекса Российской Федерации право сдачи имущества в

аренду принадлежит его собственнику либо лицу, управомоченному законом или собственником сдавать имущество в аренду, договор является ничтожным.

Таким образом, суды признали дату подписания сторонами договора аренды моментом его заключения.

Однако согласно пункту 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации договор, подлежащий государственной регистрации, считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Законом, а именно пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации, предусмотрена обязательная государственная регистрация договоров аренды недвижимого имущества.

Информационным письмом Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений» определено, что в Гражданском кодексе Российской Федерации отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений и к таким договорам аренды должны применяться правила пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пунктом 7 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» установлено, что при отсутствии государственной регистрации договор аренды недвижимого имущества является незаключенным.

Между тем в пункте 2.2 договора аренды стороны предусмотрели, что договор вступает в силу с момента его государственной регистрации, то есть он вступил в силу с 11.03.2008.

Принимая во внимание, что на момент регистрации договора аренды арендодатель являлся собственником арендуемых помещений, сторонами определен момент вступления в силу договора и период с даты подписания договора до его регистрации в расчет задолженности по арендной плате не включается, договор аренды следует признать заключенным в полном соответствии с действующим законодательством, а исковое требование – подлежащим удовлетворению.

При указанных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, что в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для их отмены.

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 Республики Татарстан от 17.09.2009 по делу № А65-18537/2009-СГ2-55, постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 25.02.2010 по тому же делу отменить.

Требование индивидуального предпринимателя Галиуллина И.Н. удовлетворить.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Автошкола Всероссийского общества автомобилистов» в пользу индивидуального предпринимателя Галиуллина И.Н. 38 411 рублей 45 копеек долга и 11 715 рублей 50 копеек пеней.

Председательствующий

А.А. Иванов