



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 1018/11

Москва

25 июля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Поповой Г.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Нижегородской области от 16.04.2010 по делу № А43-3374/2010-10-67, постановления Первого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 02.11.2010 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области (ответчика) – Григорьева О.А.

Заслушав и обсудив доклад судьи Поповой Г.Г., а также объяснения представителя ответчика, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Ягуар-2» (далее – общество «Ягуар-2», общество) обратилось в Арбитражный суд Нижегородской области с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области (далее – управление, регистратор) от 05.02.2010 № 10/132/2009-220 об отказе в государственной регистрации перехода права собственности на объект недвижимого имущества – нежилое встроенное помещение подвала площадью 168,6 кв. метра с условным № 52-52-10/027/2009-326 (далее – спорное помещение, арендуемое имущество), расположенное по адресу: Нижегородская обл., г. Дзержинск, ул. Удриса, д. 5, и возложении на управление обязанности по государственной регистрации перехода права собственности на указанное помещение.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечен Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Дзержинска Нижегородской области (далее – комитет).

Решением Арбитражного суда Нижегородской области от 16.04.2010 заявленные требования удовлетворены, отказ управления признан незаконным как не соответствующий Федеральному закону от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации), на управление возложена обязанность осуществить государственную регистрацию перехода права не позднее 10 дней с момента вступления решения в законную силу.

Постановлением Первого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2010 решение от 16.04.2010 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа постановлением от 02.11.2010 указанные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора управление просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении судами норм права, принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении требований общества.

В отзыве на заявление общество «Ягуар-2» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что заявление не подлежит удовлетворению ввиду следующего.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, администрацией города Дзержинска 13.11.2009 принято постановление № 4702 о приватизации спорного помещения в связи с реализацией обществом «Ягуар-2» преимущественного права на приобретение арендуемого муниципального имущества по рыночной стоимости в размере 420 800 рублей.

Комитет (продавец) и общество (покупатель) 27.11.2009 заключили договор № 43/2009 купли-продажи арендуемого имущества с залогом (далее – договор купли-продажи) и 22.12.2009 обратились в управление с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности.

Указав, что в качестве основания для государственной регистрации перехода права на спорное помещение представлен договор купли-продажи, заключенный на основании Федерального закона от 22.07.2008

№ 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 159-ФЗ), управление приостановило государственную регистрацию в соответствии со статьей 19 Закона о регистрации и уведомлением от 18.01.2010 № 10/132/2009-220 предложило обществу представить дополнительные документы, подтверждающие соблюдение условий возникновения у него преимущественного права на приобретение в собственность спорного помещения, установленных статьей 3 Закона № 159-ФЗ.

В уведомлении регистратор также указал на необходимость представления документов, подтверждающих, что общество относится к категории субъектов малого или среднего предпринимательства применительно к статье 4 Федерального закона от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации».

Кроме того, управление обратило внимание на то, что согласно сведениям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) спорное помещение является предметом аренды с 29.11.2007 на основании договора от 29.11.2007 № 31039/1, зарегистрированного в ЕГРП в тот же день, что не соответствует условию о непрерывном владении и пользовании имуществом на основании договора или договоров в течение двух и более лет до дня вступления в силу Закона № 159-ФЗ.

Письмом от 05.02.2010 № 10/132/2009-220 управление сообщило сторонам сделки о том, что дополнительно представленный обществом договор аренды части здания (нежилого помещения), подписанный комитетом и обществом «Ягуар-2» 24.01.2003, в силу пункта 2 статьи 609

Гражданского кодекса Российской Федерации и статьи 26 Закона о регистрации является незаключенным, поскольку при сроке действия с 01.01.2003 по 01.01.2007 он не был зарегистрирован в установленном законом порядке.

Регистратор сделал вывод, что арендуемое имущество не находилось во владении и пользовании общества непрерывно в течение двух лет до вступления в силу Закона № 159-ФЗ, поэтому указал на отсутствие совокупности условий, перечисленных в статье 3 Закона, для возникновения у общества преимущественного права на приобретение этого имущества в собственность и отказал в государственной регистрации перехода права собственности со ссылкой на абзацы четыре, восемь и десять пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации, поскольку договор купли-продажи, представленный на государственную регистрацию, свидетельствует об отсутствии у общества прав на спорное помещение.

Общество «Ягуар-2», сочтя отказ незаконным и нарушающим его права и законные интересы в сфере предпринимательской деятельности, обратилось в арбитражный суд с заявлением по настоящему делу.

Удовлетворяя заявленные требования, суд первой инстанции исходил из того, что в силу статей 13 и 17 Закона о регистрации объектом правовой экспертизы регистратора является только договор купли-продажи, истребование у заявителя дополнительных документов не допускается.

Суд, установив, что упомянутый договор по форме и содержанию составлен в соответствии с требованиями закона о договорах купли-продажи, содержит все существенные условия для договоров данного вида, подписан уполномоченными лицами, текст договора подчисток и исправлений не имеет, право муниципальной собственности на спорное помещение зарегистрировано в ЕГРП, продавец в силу пункта 2 статьи 125 Гражданского кодекса Российской Федерации вправе отчуждать имущество от имени муниципального образования, признал названный

договор соответствующим требованиям статьи 18 Закона о регистрации и сделал вывод об отсутствии у регистратора правовых оснований для отказа в государственной регистрации перехода права.

Суд счел, что управление не вправе при проведении правовой экспертизы данной сделки оценивать наличие или отсутствие у общества условий для реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, определенных статьей 3 Закона № 159-ФЗ, поскольку Закон относит этот вопрос к компетенции продавца муниципального имущества – муниципального образования в лице исполнительного органа местного самоуправления, который в рассматриваемом случае установил у общества наличие соответствующих условий для реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества. Действующее законодательство не содержит положений о последующем контроле со стороны регистратора наличия у лица, обращающегося с заявлением, перечисленных условий и не наделяет его правом давать оценку документам, предшествовавшим заключению договора купли-продажи.

Суд апелляционной инстанции согласился с выводами суда первой инстанции, дополнительно обосновав законность сделки ссылками на пункт 3 статьи 424, пункт 1 статьи 432, статьи 554, 555, 556 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также указав, что подписанию спорного договора купли-продажи предшествовало принятие администрацией города Дзержинска решения о продаже арендованного имущества, которое не оспорено в установленном законом порядке и является действующим.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы судов первой и апелляционной инстанций.

В силу абзаца второго пункта 1 статьи 13 Закона о регистрации при проведении государственной регистрации прав регистратор обязан провести правовую экспертизу представленных на регистрацию документов и проверить законность сделки.

Оспоренный в настоящем деле отказ регистратора основан на абзацах четыре, восемь и десять пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации, согласно которым в государственной регистрации прав может быть отказано, если документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства; правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества; не представлены документы, необходимые согласно названному Закону для государственной регистрации прав.

Условия возникновения у субъектов малого или среднего предпринимательства преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, установленные статьей 3 Закона № 159-ФЗ, не относятся ни к форме, ни к содержанию договора купли-продажи, представленного в управление в качестве основания для регистрации перехода права собственности на спорное помещение, поэтому регистратор не вправе был подвергать проверке наличие или отсутствие этих условий. Статьей 4 приведенного Закона данный вопрос отнесен к компетенции органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, уполномоченных на осуществление функций по приватизации имущества соответствующего уровня собственности.

Таким образом, у регистратора не имелось законных оснований для отказа в государственной регистрации перехода права.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты не нарушают единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, в связи с чем подлежат оставлению без изменения.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов, 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 1 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Нижегородской области от 16.04.2010 по делу № А43-3374/2010-10-67, постановление Первого арбитражного апелляционного суда от 30.07.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 02.11.2010 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов