



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 5342/11

Москва

13 декабря 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., Бациева В.В., Витрянского В.В., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Никифорова С.Б., Першутова А.Г., Полубениной И.И., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявления Министерства природопользования, лесного хозяйства и охраны окружающей среды Самарской области и автономной некоммерческой организации «Образовательно-оздоровительный центр «Исток» о пересмотре в порядке надзора постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 10.03.2011 по делу № А55-9871/2010 Арбитражного суда Самарской области.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – автономной некоммерческой организации «Образовательно-оздоровительный центр «Исток» – Зименкова Е.В.;

от заявителя – Министерства природопользования, лесного хозяйства и охраны окружающей среды Самарской области – Притулина Е.А.;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области – Найдовский П.Е.

Заслушав и обсудив доклад судьи Полубениной И.И., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Автономная некоммерческая организация «Образовательно-оздоровительный центр «Исток» (далее – центр «Исток») обратилась в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании незаконным изложенного в сообщении от 10.03.2010 № 01/027/2010-480 отказа Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области (правопреемник – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Самарской области; далее – Управление Росреестра по Самарской области, регистрирующий орган) в государственной регистрации договора аренды лесного участка от 11.02.2008 № 95/12, заключенного в порядке переоформления договора аренды участка лесного фонда от 10.10.2001 № 95, и об обязанности названного управления зарегистрировать данный договор.

В качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, к участию в деле привлечено Министерство природопользования, лесного хозяйства и охраны окружающей среды Самарской области (далее – министерство).

Решением Арбитражного суда Самарской области от 06.09.2010 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.11.2010 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 10.03.2011 решение суда первой инстанции и постановление суда

апелляционной инстанции отменил, в удовлетворении заявленных требований отказал.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановления суда кассационной инстанции министерство и центр «Исток» просят его отменить, ссылаясь на нарушения норм материального права, решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставить в силе.

Кроме того, центр «Исток» сообщает, что им неоднократно предпринимались действия по регистрации договора аренды от 10.10.2001 № 95, однако суды не исследовали эти обстоятельства.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявления подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами, 10.10.2001 между ГУ «Самарский лесхоз» Комитета природных ресурсов по Самарской области (арендодателем) и центром «Исток» (арендатором) был заключен договор аренды участка лесного фонда № 95, предметом которого являлся участок лесного фонда площадью 2,4 гектара, расположенный в 44-м квартале Пригородного лесничества, предоставленный для такого вида лесопользования, как «культурно-оздоровительные цели». Согласно пункту 1.2 этого договора границы участка указаны в планово-картографических материалах, на них отражены строения, принадлежащие арендатору на праве собственности. Названный договор заключен по результатам лесного конкурса по приобретению права аренды участков лесного фонда в Самарской области от 09.10.2001. Факт передачи участка подтверждается двухсторонним актом от 10.10.2001.

В силу статьи 4 Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации»

(далее – Закон № 201-ФЗ) договоры аренды участков лесного фонда должны быть приведены в соответствие с Лесным кодексом Российской Федерации (далее – Лесной кодекс) до 01.01.2009. Порядок приведения договоров аренды участков лесного фонда и договоров безвозмездного пользования участками лесного фонда в соответствие с упомянутым Кодексом устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

На основании Порядка приведения договоров аренды участков лесного фонда и договоров безвозмездного пользования участками лесного фонда в соответствие с Лесным кодексом Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства природных ресурсов Российской Федерации от 04.10.2007 № 258, для приведения договоров аренды участков лесного фонда в соответствие с Лесным кодексом лица, использующие участки лесного фонда, подают заявления о переоформлении таких договоров на договор аренды лесного участка. Заявление о переоформлении подается в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на предоставление в пределах земель лесного фонда лесных участков в аренду.

По результатам рассмотрения заявления о переоформлении уполномоченным органом выносится решение о переоформлении договора аренды участка лесного фонда на договор аренды лесного участка или договор безвозмездного срочного пользования лесным участком. Вид использования лесов указывается в решении в целях приведения условий договора в соответствие со статьями 25, 29 – 47 Лесного кодекса, а срок договора аренды лесного участка – с учетом минимального и максимального сроков договоров аренды лесных участков, установленных частью 3 статьи 72 Кодекса. Решение является основанием для заключения договора аренды лесного участка по форме примерного договора аренды лесного участка, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 28.05.2007 № 324 «О договоре аренды лесного

участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности».

Арендатор обратился с заявлением в комиссию Департамента лесного хозяйства Самарской области (далее – департамент лесного хозяйства) по приведению договоров аренды участков лесного фонда и договоров безвозмездного пользования участками лесного фонда в соответствие с Лесным кодексом и 11.02.2008 комиссия приняла решение о том, что договор № 95 аренды участка лесного фонда, площадью 2,4 гектара, подписанный 10.10.2001 между центром «Исток» и ГУ «Самарский лесхоз» на основании протокола о результатах лесного конкурса от 09.10.2001, следует переоформить на договор аренды лесного участка. В этом же решении значилось, что «в соответствии с приказом Рослесхоза от 17.09.2007 № 404 «Об участковых лесничествах» местоположением лесного участка указать: Самарская область, Самарское лесничество, квартал № 44, а в соответствии со статьей 25 Лесного кодекса РФ видом использования лесного участка указать: для осуществления рекреационной деятельности. Срок договора следовало указать: с 11.02.2008 по 10.10.2050».

На основании решения комиссии от 11.02.2008 между департаментом лесного хозяйства и центром «Исток» был заключен договор аренды № 95/12 лесного участка (далее – договор аренды № 95/12), предметом которого согласно пункту 2 является лесной участок из земель лесного фонда с кадастровым номером 63:01:0601001:225 площадью 2,4 гектара, расположенный в Самарской области, Самарском лесничестве, квартал № 44. Из положений пункта 25 данного договора следует, что арендатор и арендодатель пришли к соглашению о том, что лесной участок считается переданным на основании акта приема-передачи участка лесного фонда от 10.10.2001.

В последующем центр «Исток» обратился в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации договора аренды № 95/12.

Управление Росреестра по Самарской области 10.03.2010 сообщением № 01/027/2010-480 отказало в государственной регистрации указанного договора аренды на основании положений абзацев четвертого, шестого и 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 государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним).

Мотивами отказа в государственной регистрации договора аренды № 95/12 лесного участка послужили следующие основания: наличие противоречивых сведений о категории земельного участка; заключение договора аренды с неуполномоченным лицом; противоречие относительно адреса земельного участка; непредставление подлинника и копии протокола результатов аукциона.

Полагая, что отказ регистрирующего органа не соответствует закону, центр «Исток» обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суды первой и апелляционной инстанций согласились с доводами центра «Исток» о том, что фактически произведено переоформление ранее заключенного договора аренды, и удовлетворили заявленные требования.

Суд кассационной инстанции отменил судебные акты первой и апелляционной инстанций, поскольку счел, что договор аренды от 10.10.2001 № 95 является незаключенным ввиду отсутствия государственной регистрации, в связи с чем он не подлежал переоформлению в порядке, установленном статьей 4 Закона № 201-ФЗ. Следовательно, к договору аренды № 95/12 должны применяться нормы законодательства, действующие на момент его заключения. Исходя из этого суд признал правомерным отказ регистрирующего органа.

Однако данные выводы суда кассационной инстанции являются ошибочными.

Как действующим Лесным кодексом, так и Лесным кодексом Российской Федерации 1997 года установлено, что лесные участки

(участки лесного фонда) предоставляются в аренду по результатам лесных конкурсов (аукционов).

На лесном конкурсе, состоявшемся 09.10.2001, центр «Исток», став победителем, приобрел право аренды упомянутого участка сроком на 49 лет для культурно-оздоровительных целей. Был подписан договор аренды, однако оформление договора от 10.10.2001 № 95 не завершено, поскольку несмотря на предпринятые центром «Исток» меры не осуществлена государственная регистрация указанного договора. Однако при этом за центром «Исток» сохраняется ранее приобретенное им на конкурсе право аренды спорного лесного участка.

С учетом изложенного следует признать, что заключение договора аренды № 95/12 произведено в порядке приведения ранее подписанного договора аренды участка лесного фонда в соответствие с Лесным кодексом, действующим в настоящее время, то есть предоставление лесного участка не должно производиться вновь.

Таким образом, отказ Управления Росреестра по Самарской области в государственной регистрации договора аренды № 95/12 противоречит положениям статьи 20 Закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При названных обстоятельствах оспариваемый судебный акт нарушает единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и согласно пункту 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 10.03.2011 по делу № А55-9871/2010 Арбитражного суда Самарской области отменить.

Решение Арбитражного суда Самарской области от 06.09.2010 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.11.2010 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов