



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 18168/10

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., Дедова Д.И., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Лобко В.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление закрытого акционерного общества «МФК ДжамильКо» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 25.05.2010 по делу № А40-177253/09-89-1226, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.09.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 07.12.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – закрытого акционерного общества «МФК ДжамильКо» (истца) – Блинова О.Я.;

от закрытого акционерного общества «МПС-СТАР» (ответчика) – Михайлова Ю.П., Устьянцева Е.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Лобко В.А. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Закрытое акционерное общество «МФК ДжамильКо» (далее – общество «МФК ДжамильКо») обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к закрытому акционерному обществу «МПС-СТАР» (далее – общество «МПС-СТАР») о признании права аренды на нежилые помещения № III по паспорту БТИ (комнаты № 1, 2, 3) на первом этаже, общей площадью 122,5 кв. метра, расположенные в здании по адресу: Москва, ул. Петровка, д. 11 (ранее имевшем адресные ориентиры: Москва, Столешников пер., д. 20/11) (далее – спорные помещения), на срок до 10.10.2024 и о государственной регистрации дополнительного соглашения от 31.03.2000 № 9 к договору об аренде от 12.11.1997 № 228/С-97.

Общество «МПС-СТАР» предъявило встречное исковое заявление о выселении общества «МФК ДжамильКо» из указанных нежилых помещений.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – управление Росреестра).

Решением Арбитражного суда города Москвы от 25.05.2010 в удовлетворении первоначального иска отказано, встречный иск удовлетворен.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.09.2010 решение суда первой инстанции в части отказа в

удовлетворении первоначального иска оставлено без изменения, в части удовлетворения встречного иска и распределения судебных расходов отменено. В удовлетворении встречного иска отказано.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 07.12.2010 постановление суда апелляционной инстанции отменил, решение суда первой инстанции оставил без изменения.

Общество «МФК ДжамильКо» в заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов просит их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права, а также на нарушение судом кассационной инстанции норм процессуального права, и принять по делу новый судебный акт об удовлетворении исковых требований.

В отзыве на заявление общество «МПС-СТАР» просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что оспариваемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, между закрытым акционерным обществом «Моспромстрой» (арендодателем) и обществом «МФК ДжамильКо» (арендатором) 12.11.1997 заключен договор аренды № 228/С-97 (далее – договор аренды) спорных помещений.

Согласно пунктам 4.2, 4.3 данного договора срок аренды составлял 10 лет с даты, наступившей через три месяца после подписания акта передачи помещений.

Спорные помещения переданы арендатору по акту от 10.07.1998, срок аренды начал течь с 10.10.1998.

Договор аренды, заключенный до вступления в законную силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации), не подлежал государственной регистрации.

К указанному договору сторонами подписан ряд дополнительных соглашений, в том числе дополнительное соглашение от 31.03.2000 № 9, которым внесены изменения в пункт 4.2 договора аренды, и приложение № 5 к нему. Названным соглашением изменен размер базовой арендной платы и продлен срок аренды до 10.10.2024.

Договор аренды был представлен в Московский комитет по регистрации прав (далее – регистрирующий орган) и 26.04.2000 зарегистрирован в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – реестр) за номером 77-01/00-10/2000-28484.

С 2002 по 2006 год дополнительными соглашениями, прошедшими государственную регистрацию, стороны изменяли размер ежегодной базовой арендной платы.

Право собственности на здание, в котором расположены спорные помещения, 15.03.2007 перешло к обществу «МПС-СТАР». С этого момента на основании статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) данное общество выступает в качестве арендодателя по договору аренды.

Письмом от 24.09.2009 общество «МПС-СТАР» сообщило арендатору, что договор аренды зарегистрирован в реестре с первоначальным сроком его действия, то есть до 10.10.2008, а так как срок аренды истек и арендатор продолжает пользоваться помещениями, договор в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Кодекса считается возобновленным на неопределенный срок. Сославшись на пункт 3 статьи 450 и пункт 2 статьи 610 Кодекса, общество «МПС-СТАР» уведомило об отказе от договора аренды и потребовало в трехмесячный срок с момента получения письма возвратить арендованные помещения.

Общество «МФК ДжамильКо» считало, что договор аренды продлен до 2024 года, поэтому, получив письмо общества «МПС-СТАР», а затем (16.10.2009) выписку из реестра, из которой следовало, что договор зарегистрирован со сроком аренды до 10.10.2008, и учитывая неясность в том, является ли соглашение от 31.03.2000 № 9 зарегистрированным, в ноябре 2009 года обратилось в управление Росреестра по Москве за государственной регистрацией дополнительного соглашения от 31.03.2000 № 9, о чем уведомило общество «МПС-СТАР».

Регистрирующий орган 18.12.2009 приостановил государственную регистрацию дополнительного соглашения в связи с отсутствием учредительных документов общества «МПС-СТАР», непредставлением второго подлинного экземпляра соглашения и имеющейся информацией об отсутствии у собственника помещений намерения зарегистрировать обременение его права.

В декабре 2009 года общество «МПС-СТАР» сообщило арендатору, что считает договор аренды расторгнутым с 30.12.2009, а государственную регистрацию дополнительного соглашения от 31.03.2000 № 9 в отсутствие его воли невозможной.

Общество «МФК ДжамильКо» 30.12.2009 обратилось в арбитражный суд с настоящим иском, полагая, что общество «МПС-СТАР» не вправе отказаться от договора аренды в одностороннем порядке, так как срок его действия истекает в 2024 году, дополнительное соглашение от 31.03.2000 № 9 стороны фактически исполняли и арендодатель неправомерно уклоняется от государственной регистрации этого соглашения.

При рассмотрении дела суд первой инстанции сделал правильный вывод о том, что, поскольку дополнительное соглашение от 31.03.2000 № 9 изменяет содержание и условия обременения, порождаемого договором аренды, и подписано после вступления в силу Закона о государственной регистрации, с учетом пункта 1 статьи 420, пункта 2 статьи 651 Кодекса и

пункта 1 статьи 26 названного Закона оно подлежало государственной регистрации.

Отказывая в удовлетворении первоначального иска и удовлетворяя встречный иск о выселении, суд исходил из того, что договор аренды зарегистрирован совместно с дополнительным соглашением от 26.05.1999 № 7, дополнениями и изменениями от 27.03.2000, о чем на титульном листе договора имеется соответствующая отметка регистрирующего органа. Дополнительное соглашение от 31.03.2000 № 9 к договору аренды не было представлено на регистрацию и не зарегистрировано ни на момент государственной регистрации договора аренды, ни позднее и считается незаключенным.

В связи с этим суд сделал вывод, что срок аренды истек 10.10.2008 и договор в соответствии со статьей 621 Кодекса считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок и общество «МПС-СТАР» было вправе отказаться от договора аренды по правилам статьи 610 Кодекса.

Доводы общества «МФК ДжамильКо» об уклонении арендодателя от государственной регистрации дополнительного соглашения от 31.03.2000 № 9 признаны судом необоснованными со ссылкой на недоказанность обращения арендатора до расторжения договора аренды к арендодателю, а также в регистрирующий орган за государственной регистрацией этого соглашения и уклонения арендодателя от его регистрации до расторжения договора аренды.

Отменяя решение суда первой инстанции в части удовлетворения встречного иска о выселении, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что поскольку договор аренды не подлежал государственной регистрации, то и дополнительное соглашение от 31.03.2000 № 9 не подлежало государственной регистрации, следовательно, оно вступило в силу и стало обязательным для сторон с момента его подписания. Таким образом, срок аренды продлен сторонами до 2024 года и оснований для

выселения общества «МФК ДжамильКо» из занимаемых помещений не имеется.

Суд апелляционной инстанции оставил без изменения решение суда первой инстанции об отказе в удовлетворении первоначального иска о признании права аренды на нежилые помещения на срок до 10.10.2024 и государственной регистрации дополнительного соглашения от 31.03.2000 № 9 на том основании, что истцом избран ненадлежащий способ защиты права, поскольку договор аренды и дополнительное соглашение от 31.03.2000 № 9 не требуют государственной регистрации, общество «МФК ДжамильКо» не доказало невозможность произвести государственную регистрацию сделки по обстоятельствам, за которые отвечает общество «МПС-СТАР».

Суд кассационной инстанции признал выводы суда апелляционной инстанции ошибочными, согласившись с судом первой инстанции в том, что дополнительное соглашение от 31.03.2000 № 9, изменяющее установленные договором аренды права и обязанности, подлежало государственной регистрации, поскольку на момент его подписания действовал Закон о государственной регистрации.

Суд кассационной инстанции также указал, что к договору аренды стороны подписали ряд других дополнительных соглашений, которые были зарегистрированы в установленном законом порядке. Следовательно, стороны, руководствуясь Законом о государственной регистрации, представляли на государственную регистрацию только те дополнительные соглашения к договору, которым считали необходимым придать юридическую силу. Поскольку дополнительное соглашение от 31.03.2000 № 9 не было представлено на регистрацию и не зарегистрировано ни на момент государственной регистрации договора аренды, ни позднее, воля сторон договора не была направлена на регистрацию этого дополнительного соглашения и на придание ему юридической силы.

Между тем судами не дано оценки доводам общества «МФК ДжамильКо» о том, что договор аренды был представлен на государственную регистрацию с приложениями и семью дополнительными соглашениями, включая дополнительное соглашение от 31.03.2000 № 9, в прошитом виде в количестве 29 листов, заверенном и скрепленном оттисками печатей обеих сторон. Получив из регистрирующего органа договор аренды с отметкой на титульном листе о его регистрации, общество «МФК ДжамильКо» не имело оснований полагать, что договор зарегистрирован без приложенных и прошитых с ним дополнительных соглашений, в том числе без учета соглашения № 9, которым стороны продлили срок аренды до 2024 года. Стороны исполняли это соглашение: арендатор оплачивал, а арендодатель принимал арендную плату по измененным соглашением ставкам. О том, что дополнительное соглашение от 31.03.2000 № 9 ранее представлялось на государственную регистрацию, свидетельствуют и действия регистрирующего органа.

Так, отказав арендатору уже в ходе рассмотрения настоящего спора на основании его заявления от 30.11.2009 в государственной регистрации дополнительного соглашения от 31.03.2000 № 9, регистрирующий орган 26.02.2010 внес в реестр запись об исправлении технической ошибки в части срока аренды, указав его до 10.10.2024.

После этого по заявлению арендодателя регистрирующий орган внес запись в реестр об исправлении технической ошибки и вновь указал срок аренды до 10.10.2008, а 19.04.2010 внес запись о прекращении ограничения (обременения) вещных прав арендодателя, порождаемых договором аренды.

В силу статьи 21 Закона о государственной регистрации в случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на

соответствующие регистрационные записи, такое исправление производится по решению суда, арбитражного суда.

Поэтому внесенные регистрирующим органом после возбуждения производства по настоящему делу в реестр записи, на которые сослались суды первой и кассационной инстанций, не могут подтверждать основания прекращения обременения прав арендодателя, порождаемых договором аренды спорных помещений.

В нарушение статей 66 и 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд первой инстанции без указания мотивов протокольным определением от 18.05.2010 отказал обществу «МФК ДжамильКо» в истребовании у регистрирующего органа документов, подтверждающих представление на регистрацию вместе с договором аренды дополнительного соглашения от 31.03.2000 № 9, несмотря на то, что общество «МФК ДжамильКо» подтвердило невозможность самостоятельно получить доказательства.

При названных обстоятельствах вывод суда о том, что общество «МФК ДжамильКо» не доказало факт представления упомянутого дополнительного соглашения на регистрацию как одновременно с договором, так и позднее, до его расторжения, сделан с нарушением процессуальных норм, предписывающих арбитражному суду оказывать содействие сторонам в получении необходимых доказательств.

Моментом прекращения действия договора аренды недвижимого имущества, заключенного на неопределенный срок, является дата окончания трехмесячного срока, предусмотренного пунктом 2 статьи 610 Кодекса, в рассматриваемом деле это 30.12.2009.

В соответствии с пунктом 3 статьи 165 Кодекса в случае, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки.

По смыслу указанной нормы Кодекса сторона, заинтересованная в государственной регистрации сделки, вправе предъявить в суд требование о ее регистрации и тогда, когда в соответствии с законом сделка при отсутствии регистрации считается незаключенной.

Дополнительное соглашение от 31.03.2000 № 9 об изменении договора аренды совершено в надлежащей форме с соблюдением требований статей 452, 609 и 651 Кодекса.

Узнав из уведомления арендодателя об отказе от договора аренды, что сведения о договоре внесены в реестр без учета дополнительного соглашения от 31.03.2000 № 9, общество «МФК ДжамильКо» до прекращения действия договора обратилось в регистрирующий орган с заявлением о регистрации, а 30.12.2009 предъявило в суд настоящий иск с требованием признать за ним право аренды до 2024 года и зарегистрировать дополнительное соглашение от 31.03.2000 № 9 в судебном порядке, тем самым предприняло разумно необходимые действия для защиты своих прав.

Судами не учтено, что, подписав соглашение от 31.03.2000 № 9, арендодатель выразил свою волю на продление арендных отношений до 2024 года.

Таким образом, положенные в основу упомянутых судебных актов выводы сделаны при неполном исследовании обстоятельств, с нарушением норм процессуального и материального права.

В связи с изложенным оспариваемые судебные акты подлежат отмене в соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит всесторонне и полно исследовать обстоятельства спора, оказать содействие сторонам в получении необходимых доказательств в целях обеспечения принципа состязательности и равноправия сторон.

Следует отметить, что в суде кассационной инстанции данное дело рассмотрено составом суда, сформированным без учета положений статьи 18 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, по смыслу которой при отсутствии предусмотренных частями 3 и 4 названной статьи Кодекса оснований судья, которому в установленном порядке изначально распределено дело, должен рассмотреть это дело.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 25.05.2010 по делу № А40-177253/09-89-1226, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 01.09.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 07.12.2010 по тому же делу отменить.

Передать дело на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий

А.А. Иванов