

Тананыкин Степан Степанович, Студент,
СПбГУАП «Санкт-Петербургский государственный
университет аэрокосмического приборостроения»

Бояр Виктор Матвеевич, Доктор юридических наук,
профессор кафедры Гражданского права «Санкт-Петербургский
государственный университет аэрокосмического приборостроения»

ОСОБЕННОСТИ ОСПАРИВАНИЯ РЕШЕНИЯ ОБ АННУЛИРОВАНИИ НОМЕРА ЗАПИСИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Аннотация: В работе выявлены особенности правоприменительной практики по вопросам оспаривания решения об аннулировании номера записи государственной регистрации недвижимого имущества (на примере договора аренды); исследованы содержательные элементы правоприменительной практики об аренде недвижимого имущества. В работе проведена правовая оценка актуального законодательства в исследуемой области правоотношений, с учетом современной правоприменительной практики. В ходе исследования были выявлены особенности правоприменительной практики по вопросам оспаривания решения об аннулировании номера записи государственной регистрации недвижимого имущества (на примере договора аренды).

Ключевые слова: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области; государственная регистрация договора аренды; аннулирование номера записи государственной регистрации недвижимого имущества; Оборонэнерго.

В судебной практике представляет интерес вопросы оспаривания решения об аннулировании номера записи государственной регистрации недвижимого имущества.

Акционерное общество «Оборонэнерго» в лице филиала «Северо-Западный» АО «Оборонэнерго» (далее – заявитель, Общество, АО «Оборонэнерго») обратилось в Арбитражный суд Мурманской области с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Мурманской области (далее – ответчик, Управление) о признании незаконным решения от 27.12.2022 о государственной регистрации договора аренды от 25.01.2008 и об аннулировании номера записи государственной регистрации недвижимого имущества от 27.12.2022.

В обоснование заявленных требований Общество указало на отсутствие акта, изданного органом государственной регистрации, устанавливающего передачу в аренду земельного участка площадью 9280 кв.м; на то, что договор аренды считается незаключенным; на проведение регистрации договора аренды с нарушением пункта 1 статьи 8 Закона РФ от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании» (далее – Закон № 3297-1), пункта 8 части 2 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [1] (далее – Закон № 218-ФЗ).

Управление с заявленными требованиями не согласилось.

Как следует из материалов дела, на основании распоряжения Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по Мурманской области (ТУ Росимущества по Мурманской области) от 27.07.2007 № 420 Федеральному государственному унитарному предприятию «123 электрическая сеть Военно-Морского Флота» Министерства обороны РФ (далее – ФГУП «123 ЭС ВМФ» Минобороны России) на праве аренды предоставлен земельный участок из земель населенных пунктов,



находящихся на территории ЗАТО поселок Видяево Мурманской области, площадью 10 029 кв.м. Между ТУ Росимущества по Мурманской области и ФГУП «123 ЭС ВМФ» Минобороны России заключен договор аренды земельного участка, находящегося в собственности РФ, № 138 от 25.01.2008 (далее – договор аренды). Пунктом 2.1 договора аренды срок аренды установлен с 30.03.2006 по 30.03.2008. Участок принят ФГУП «123 ЭС ВМФ» Минобороны России по акту приема-передачи земельного участка от 30.03.2006. Дополнительным соглашением № 1 от 01.04.2008 к договору аренды срок его действия продлен по 30.03.2031.

Распоряжением ТУ Росимущества в Мурманской области от 11.09.2014 №192 распоряжение от 27.07.2007 № 420 «О предоставлении в аренду земельных участков, находящихся в собственности РФ» признано утратившим силу, в связи с отсутствием в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРН) записей о государственной регистрации права собственности РФ на земельные участки.

В 2009 году ФГУП «123 ЭС ВМФ» Минобороны России реорганизовано в форме преобразования в открытое акционерное общество «123 Электрическая сеть» (далее – ОАО «123 ЭС»); 31.08.2011 ОАО «123 ЭС» прекратило деятельность в связи с реорганизацией в форме присоединения к АО «Оборонэнерго». Объекты недвижимого имущества, расположенные на земельном участке, перешли в собственности АО «Оборонэнерго» на основании передаточного акта, утвержденного решением внеочередного общего собрания акционеров ОАО «123 ЭС».

В период с сентября 2014 года по декабрь 2022 года МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия расценивало договор аренды как незаключенный, в связи с отсутствием государственной регистрации. С октября 2018 года АО «Оборонэнерго» обращалось в МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия с заявлениями о предоставлении земельных участков в аренду; проводило работы по уточнению границ земельных участков, расположенных под объектами недвижимости.

08.07.2021 АО «Оборонэнерго» обратилось в МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия с заявлением о предоставлении в аренду земельного участка площадью 6991 кв.м согласно изготовленной кадастровым инженером схеме расположения на кадастровом плане территории. По результатам рассмотрения обращения МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия письмом от 05.08.2021 № 51-ДЕ-05/6501 отказало в предоставлении участка площадью 6991 кв.м на праве аренды со ссылкой на необходимость уточнения сведений о границах и площади в ЕГРН в соответствии с Законом № 218-ФЗ.

06.09.2021 АО «Оборонэнерго» повторно направило заявление о предоставлении части земельного участка в аренду согласно схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории либо утверждению схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории для внесения изменений в ЕГРН.

МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия отказало в утверждении схемы расположения земельного участка. Отказ уполномоченного органа в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории обжалован Обществом в судебном порядке (арбитражное дело № А42-284/2022).

Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2022 по делу №А42-284/2022 отказ МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия в утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории, образуемого в результате раздела земельного участка, признан незаконным. Суд обязал уполномоченный орган утвердить схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, образуемого в результате раздела земельного участка. Постановлением



Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.03.2023 постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2022 оставлено без изменения.

В постановлении от 14.12.2022 по делу №А42-284/2022 Тринадцатый арбитражный апелляционный суд прописал, что заявитель (АО «Оборонэнерго») является универсальным правопреемником арендатора (ОАО «123 ЭС»), в связи с чем на него в полной мере распространяются условия договора аренды. Доказательства прекращения договора по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, в материалы дела не представлены.

Руководствуясь постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2022 по делу № А42-284/2022, МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия 16.12.2022 и 26.12.2022 обратилось за государственной регистрацией договора аренды №138 от 25.01.2008 и дополнительных соглашений к нему. 27.12.2022 Управление произвело государственную регистрацию договора аренды земельного участка площадью 9280 кв.м (10.09.2022 в связи с уточнением границ значение площади 10 029 кв.м изменено на значение 9280 кв.м) и дополнительных соглашений, а также обременения в виде аренды. Посчитав, что государственная регистрация договора аренды земельного участка произведена Управлением незаконно и нарушает права АО «Оборонэнерго», Общество обратилось в суд с заявлением.

Согласно пунктам 1, 3 статьи 607 Гражданского кодекса РФ [2] (далее – ГК РФ) в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. На основании пункта 2 статьи 609 ГК РФ договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

С 01.01.2017 отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории РФ государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, регулируются Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [1]. В силу части 3 статьи 1 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество – юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Согласно части 1 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация прав осуществляется на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке. В соответствии с частью 4 статьи 18 Закона № 218-ФЗ к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав прилагаются, если федеральным законом не установлен иной порядок представления (получения) документов и (или) содержащихся в таких документах сведений, следующие необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав конкретные документы. «Не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 21 настоящего Федерального закона и требованиям принятых в соответствии с настоящим Федеральным законом нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, если иное не



установлено настоящим Федеральным законом или иными федеральными законами» (часть 5 статьи 18 Закона № 218-ФЗ).

В силу части 1 статьи 21 Закона № 218-ФЗ документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством РФ, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости.

Как следует из части 1 статьи 9 Закона № 218-ФЗ, в реестр прав на недвижимость вносятся сведения о правах, об ограничениях прав и обременениях объектов недвижимости, о сделках с объектами недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом.

Согласно пункту 2 части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки.

Государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества. С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества (часть 1 статьи 51 Закона № 218-ФЗ).

16.12.2022 в регистрирующий орган с заявлением о государственной регистрации сделки, об ограничении в отношении объекта недвижимого имущества обратился уполномоченный представитель МТУ Росимущества в Мурманской области и Республике Карелия.

Представленные на государственную регистрацию заявление и документы в отношении объекта недвижимого имущества отвечали требованиям, установленным статьями 18, 21, 51 Закона №218-ФЗ, и на момент проведения государственной регистрации не оспаривались в судебном порядке. Основания для приостановления и отказа в государственной регистрации, предусмотренные статьями 26, 27 Закона № 218-ФЗ, отсутствовали.

Отметим, что сроки для обращения заявителей за государственной регистрацией прав и ограничений в ЕГРН действующим законодательством не установлены.

По мнению заявителя, договор аренды считается незаключенным; в регистрационном деле отсутствует волеизъявление АО «Оборонэнерго» на регистрацию договора аренды, акт приема-передачи земельного участка, подписанный со стороны АО «Оборонэнерго». В соответствии с пунктом 1 статьи 420 ГК РФ договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. Договор признается заключенным, если между сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора. Существенными выступают условия о предмете договора, условия, названные в законе или иных правовых актах как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все условия, по которым должно быть достигнуто соглашение (пункт 1 статьи 432 ГК РФ).

Для договора аренды земельного участка существенными условиями являются условия о предмете договора, о размере арендной платы, иные условия, которые названы в правовых



актах существенными для некоторых договоров аренды, а также условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

В рассматриваемом нами случае договор аренды был заключен в связи с обращением ФГУП «123 ЭС ВМФ» Минобороны России на основании распоряжения уполномоченного органа в соответствии с законодательством, действовавшим на момент совершения сделки. Стороны достигли соглашения по всем существенным условиям договора (в договоре определен предмет, размер арендной платы, срок его действия). Договор исполнялся сторонами.

В соответствии с разъяснениями Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ, изложенными в пункте 14 постановления от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса РФ о договоре аренды»[6], в случае если стороны достигли соглашения в требуемой форме по всем существенным условиям договора аренды, который в соответствии с названным положением подлежит государственной регистрации, но не был зарегистрирован, то при рассмотрении споров между ними судам надлежит исходить из следующего.

В силу статьи 308 ГК РФ [2] права, предоставленные лицу, пользующемуся имуществом по договору аренды, не прошедшему государственную регистрацию, не могут быть противопоставлены им третьим лицам. В частности, такое лицо не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок (пункт 1 статьи 621 ГК РФ), а к отношениям пользователя и третьего лица, приобретшего на основании договора переданную в пользование недвижимую вещь, не применяется пункт 1 статьи 617 ГК РФ. Вместе с тем, заявитель в рассматриваемом случае является универсальным правопреемником ОАО «123 ЭС», в связи с чем на него в полной мере распространяются условия договора аренды.

При регистрации договора аренды Управлением в ЕГРН при указании площади земельного участка внесено значение 9280 кв.м, что обусловлено уточнением его границ после заключения договора аренды.

Довод Общества о регистрации договора аренды с нарушением пункта 1 статьи 8 Закона № 3297-1 судом не принят во внимание, поскольку при государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом на территории закрытого административно-территориального образования, находящимся в собственности РФ, решение органа местного самоуправления о допуске к таким сделкам не требуется.

Как указывалось выше, в соответствии со статьей 51 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества. С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

Действующим законодательством не предусмотрено направление регистрирующим органом уведомления о поступлении документов лицу, которое не обращалось с заявлением о государственной регистрации. В силу того, что АО «Оборонэнерго» не обращалось с заявлением о государственной регистрации договора аренды, соответствующее уведомление в его адрес регистрирующим образом не направлялось.

По результатам рассмотрения дела, суд приходит к выводу, что решение о государственной регистрации договора аренды и внесение записей в ЕГРН о договоре аренды и обременении объекта недвижимости совершены Управлением в пределах его компетенции и на законных основаниях. В связи с чем заявление Общества не удовлетворено судом.



Список литературы:

1. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета, N 156, 17.07.2015.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 N 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 1996. N 5. Ст. 410.
3. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Российская газета, N 238-239, 08.12.1994.
4. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14.03.2023 по делу N А21-8285/202 // СПС КонсультантПлюс
5. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 14.12.2022 по делу №А42-284/2022 // СПС КонсультантПлюс
6. Постановление Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73 (ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса РФ о договоре аренды» // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.
7. Денисова, Д. Д. Особенности правового режима земель обороны / Д. Д. Денисова, А. В. Дубровский // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения. – 2023. – № 1. – С. 146-149.
8. Павлова, А. Ю. Правовые особенности пользования землями обороны и безопасности в разрезе соблюдения концепции национальной безопасности / А. Ю. Павлова // Наука через призму времени. – 2023. – № 4(73). – С. 62-65.

