



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА –
РУКОВОДИТЕЛЬ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

04.04.2018 № *Ф435-ВА/Д23и*

На № _____ от _____

Территориальные органы
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Направляются для учета и руководства в работе постановление Арбитражного суда Центрального округа от 27 октября 2017 г. № Ф10-4435/2017 по делу № А35-12777/2016 и Определение Верховного Суда Российской Федерации от 5 февраля 2018 г. № 310-КГ17-21995, в которых делается вывод, что Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» не содержит различий между понятиями «земельная доля» и «доля в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения».

Ранее направленные письма Минэкономразвития России от 9 декабря 2016 г. № 38045-ВА/Д23и, от 3 ноября 2016 г. № ОГ-Д23-12603, а также письма Росреестра от 26 декабря 2016 г. № 14-исх/18080-ГЕ/16, от 23 ноября 2016 г. № 14-исх/16214-ГЕ/16, от 21 октября 2016 г. № 14-исх/14890-ГЕ/16 в дальнейшей работе учету не подлежат.

Приложение: на 6 л.

В.В. Абрамченко

АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27 октября 2017 г. по делу N А35-12777/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 26.10.2017

Полный текст постановления изготовлен 27.10.2017

Арбитражный суд Центрального округа в составе:

председательствующего Ключниковой Н.В.

судей Смолко С.И., Стрегелевой Г.А.,

при участии в судебном заседании:

от общества с ограниченной ответственностью "Авангард-Агро-Курск" (ОГРН 1054603018282, ИНН 4607004691); Головина Р.А. - представителя по доверенности от 28.12.2016;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области (ОГРН 1044637042614, ИНН 4632048452); не явились, о месте и времени судебного заседания извещены надлежащим образом;

от Астапова Владимира Васильевича; не явились, о месте и времени судебного заседания извещены надлежащим образом;

от Астаповой Пелагеи Алексеевны; не явились, о месте и времени судебного заседания извещены надлежащим образом;

рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области на решение Арбитражного суда Курской области от 04.05.2017 (судья Морозова М.Н.) и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2017 (судьи Донцов П.В., Михайлова Т.Л., Протасов А.И.) по делу N А35-12777/2016,

установил:

общество с ограниченной ответственностью "Авангард-Агро-Курск" (далее - ООО "Авангард-Агро-Курск", Общество) обратилось в Арбитражный суд Курской области с заявлением о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области (далее - Управление, регистрирующий орган) от 02.12.2016 N 46/028/002/2016-338 об отказе в государственной регистрации перехода права собственности на 2/6 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 475 200 кв. м с кадастровым номером 46:27:030501:15, расположенный по адресу: Курская область, Черемисиновский район, Станановский сельсовет, в границах Исаковского кадастрового блока.

К участию в деле привлечены: Астапов Владимир Васильевич (далее - Астапов В.В.), Астапова Пелагея Алексеевна (далее - Астапова П.А.).

Решением от 04.05.2017 суд удовлетворил заявленное ООО "Авангард-Агро-Курск" требование и в порядке статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации обязал Управление устранить допущенные нарушения прав и законных интересов ООО "Авангард-Агро-Курск", осуществив регистрацию перехода права собственности на спорный объект от Астапова В.В. и Астаповой П.А. к ООО "Авангард-Агро-Курск" в предусмотренный законом срок.

Постановлением суда апелляционной инстанции от 10.07.2017 решение суда от 04.05.2017 оставлено без изменений.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами, Управление обратилось с кассационной жалобой, в которой просит их отменить и принять по делу новый судебный акт об отказе в удовлетворении заявленного Обществом требования. В обоснование кассационной жалобы ее заявитель ссылается на неправильное применение судом норм материального права, несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела, указывая, что договор купли-продажи доли в праве общей долевой собственности на земельный участок подлежал обязательному нотариальному удостоверению.

Проверив материалы дела, изучив доводы, указанные в жалобе, заслушав объяснения представителя Общества, суд кассационной инстанции не усматривает оснований для отмены оспариваемых судебных актов.

Как видно из материалов дела и установлено судом, Астапову В.В. и Астаповой П.А. на праве общей долевой собственности принадлежит 2/6 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 475 200 кв. м, расположенный по адресу: Курская область, Черемисиновский район, Стакановский сельсовет (в границах Исаковского кадастрового блока), кадастровый номер 46:27:030501:15.

На основании договора от 18.10.2016 Общество купило у Астаповых принадлежащую им долю в вышеуказанном земельном участке.

20.10.2016 Общество и Астаповы обратились в Управление с заявлением о государственной регистрации перехода права по договору от 18.10.2016.

02.12.2016 регистрирующий орган отказал заявителям в проведении заявленного регистрационного действия (сообщение N 46/028/002/2016-338) на основании статьи 2, абзацев 4, 10 пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон N 122-ФЗ), так как представленный на регистрацию договор купли-продажи от 18.10.2016 не был удостоверен нотариально.

Посчитав отказ незаконным, Общество оспорило его в арбитражном суде.

Удовлетворяя заявленное требование, суд правомерно исходил из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 198, частью 4 статьи 200, частью 2 статьи 201 АПК РФ для удовлетворения требований о признании недействительными ненормативных правовых актов и незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц необходимо наличие двух обязательных условий: несоответствие их закону или иному нормативному правовому акту, а также нарушение прав и законных интересов заявителя.

Основаниями для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним являются, в том числе договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения объектов недвижимого имущества на момент совершения сделки (пункт 1 статьи 17 Закона N 122-ФЗ).

По правилам пункта 1 статьи 18 Закона N 122-ФЗ документы, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество и представляемые на государственную регистрацию прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Реестре.

Не допускается истребование у заявителя дополнительных документов, за исключением предусмотренных настоящим Законом, если представленные им документы отвечают требованиям статьи 18 настоящего Закона и если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

Исчерпывающий перечень оснований отказа в государственной регистрации содержится в статье 20 Закона N 122-ФЗ.

Вывод судов, что у Управления не имелось законных оснований, предусмотренных Законом N 122-ФЗ, для отказа в государственной регистрации перехода права собственности по договору купли-продажи от 18.10.2016, правомерен в связи со следующим.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее - Закон N 101-ФЗ) Федеральный закон регулирует отношения, связанные с владением, пользованием, распоряжением земельными участками из земель сельскохозяйственного назначения, устанавливает правила и ограничения, применяемые к обороту земельных участков и долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения - сделкам, результатом совершения которых является возникновение или прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и доли в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, определяет условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также изъятия их в государственную или муниципальную собственность.

Закон N 101-ФЗ не содержит различий между понятием земельная доля и доля в праве.

Понятие земельной доли в земельном участке сельскохозяйственного назначения закреплено в пункте 1 статьи 15 Закона N 101-ФЗ, в соответствии с которым земельная доля, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу настоящего Федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения

В соответствии со статьей 12 Закона N 101-ФЗ, к сделкам, совершаемым с долями в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, применяются правила Гражданского кодекса Российской Федерации.

В случае, если число участников долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения превышает пять, правила Гражданского кодекса Российской Федерации применяются с учетом особенностей, установленных настоящей статьей, а также статьями 13 и 14 настоящего Федерального закона.

На момент заключения договора купли-продажи от 18.10.2016 было три участника долевой собственности на вышеуказанный земельный участок.

Между тем, понятие земельной доли, определенное в пункте 1 статьи 15 Закона N 101-ФЗ распространяется также на доли в земельных участках, где число участников долевой собственности менее пяти.

Таким образом, поскольку предметом договора купли-продажи, заключенного между ООО "Авангард-Агро-Курск", Астаповым В.В. и Астаповой П.А., является 2/6 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения, образованный путем выдела в счет земельных долей, то данная сделка не подлежала нотариальному удостоверению. Требования статей 12, 13 и 14 Закона N 101-ФЗ при заключении договора купли-продажи спорного объекта соблюдены.

В силу абзаца 2 пункта 3 статьи 24.1 Закона N 122-ФЗ положения абзаца первого пункта 1 статьи 24 настоящего Федерального закона не применяются к сделкам по отчуждению земельных долей.

Аналогичные положения содержатся в статье 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Довод Управления о том, что принадлежащая продавцу доля в праве не подпадает под понятие земельной доли, порядок отчуждения которой урегулирован статьей 12 Федерального закона N 101-ФЗ, правомерно отклонены судами обеих инстанций как основанные на ошибочном толковании данной нормы права.

Доводы, приведенные в кассационной жалобе, основаны на неправильном толковании норм действующего законодательства и свидетельствуют не о нарушении судами норм материального права, а о несогласии заявителя жалобы с установленными по делу фактическими обстоятельствами, в связи с чем, не влияют по существу на правильность принятых судами решений. Кроме того, указанные доводы кассационной жалобы были предметом рассмотрения и оценки суда первой и апелляционной инстанций, которые мотивированно и обоснованно отклонены, сославшись на соответствующие правовые нормы и имеющиеся в материалах дела доказательства. Податель кассационной жалобы не ссылается на доказательства, опровергающие выводы судов. В целом, доводы, изложенные в кассационной жалобе, направлены на переоценку выводов судов первой и апелляционной инстанций, поскольку, не опровергая их, они сводятся исключительно к несогласию с оценкой представленных в материалы дела доказательств, что в силу положений ст. 286 АПК РФ не является основанием для отмены либо изменения обжалуемых судебных актов.

Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу части 4 статьи 288 АПК РФ безусловным основанием для отмены обжалуемых судебных актов, судом кассационной инстанции не установлено.

Руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

постановил:

решение Арбитражного суда Курской области от 04.05.2017 и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2017 по делу N А35-12777/2016 оставить без изменения,

кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу с момента его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Судебную коллегия Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном ст. 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий
Н.В.КЛЮЧНИКОВА

Судьи
С.И.СМОЛКО
Г.А.СТРЕГЕЛЕВА

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

от 5 февраля 2018 г. N 310-КГ17-21995

Судья Верховного Суда Российской Федерации Маненков А.Н., изучив кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области на решение Арбитражного суда Курской области от 04.05.2017, постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2017, постановление Арбитражного суда Центрального округа от 27.10.2017 по делу N А35-12777/2016 по заявлению общества с ограниченной ответственностью "Авангард-Агро-Курск" о признании незаконным решения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области от 02.12.2016 N 46/028/002/2016-338 об отказе в государственной регистрации перехода права собственности на 2/6 доли в праве общей долевой собственности на земельный участок общей площадью 475 200 кв. м с кадастровым номером 46:27:030501:15, расположенный по адресу: Курская область, Черемисиновский район, Стакановский сельсовет, в границах Исаковского кадастрового блока,

при участии третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, - Астапова Владимира Васильевича, Астаповой Пелагеи Алексеевны,

установил:

решением Арбитражного суда Курской области от 04.05.2017, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.07.2017, постановлением Арбитражного суда Центрального округа от 27.10.2017, заявленные требования удовлетворены.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области обратилось в Судебную коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой просило указанные судебные акты отменить, ссылаясь на нарушение и неправильное применение норм права.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Проверив доводы кассационной жалобы, изучив оспариваемые судебные акты, суд не находит оснований к передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации.

Согласно абзацу 1 пункта 1 статьи 24 Закона о регистрации (здесь и далее в редакции, действующей на момент возникновения спорных правоотношений) сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению.

Между тем, пунктом 3 статьи 24.1 этого Закона о регистрации после 04.07.2016, т.е. после вступления в силу Федерального закона от 03.07.2016 N 351-ФЗ "О внесении изменений в статью 24.1 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и статьей 42 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, предусмотрено, что положения абзаца 1 пункта 1 статьи 24 настоящего Федерального закона не применяются к сделкам по отчуждению земельных долей.

В соответствии с пунктом 1 статьи 15 Федерального закона от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" земельная доля, права на которую возникли при приватизации сельскохозяйственных угодий до вступления в силу настоящего Федерального закона, является долей в праве общей собственности на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения.

Суды установили, что право собственности в отношении спорной земельной доли на землях сельскохозяйственного назначения возникло 05.10.1994, то есть до вступления в законную силу указанного нормативного акта.

Таким образом, в настоящем случае речь идет о земельной доле в понимании статьи 15 Закона N 101-ФЗ (который является специальным по отношению к положениям главы 16 ГК РФ), следовательно, сделка по отчуждению земельной доли, не подлежит нотариальному удостоверению в соответствии с требованиями пункта 1 статьи 24 Закона о регистрации.

Нормы права применены судами правильно.

Изложенные заявителем доводы в кассационной жалобе не содержат обстоятельств, которые не были проверены и учтены судами при рассмотрении дела и могли повлиять на обоснованность и законность судебных актов, либо опровергнуть выводы судов, вследствие чего не могут служить поводом для пересмотра обжалуемых судебных актов в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

С учетом изложенного и руководствуясь статьями 291.6, 291.8, 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации,

определил:

отказать Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья
Верховного Суда Российской Федерации
А.Н.МАНЕНКОВ