



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 307-ЭС21-6664

г. Москва

Дело № А13-2860/2020

Резолютивная часть определения объявлена 14.10.2021

Полный текст определения изготовлен 20.10.2021

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Маненкова А.Н.,
судей Борисовой Е.Е., Хатыповой Р.А.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области (далее – управление Росреестра) на решение Арбитражного суда Вологодской области от 05.08.2020, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2020 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.02.2021 по делу № А13-2860/2020

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Агроторг» (далее – общество) о признании незаконным уведомления управления Росреестра от 29.01.2020 № 35/000/777/2020-6488 о возврате документов без рассмотрения; обязанности Управления Росреестра принять к рассмотрению документы о государственной регистрации дополнительного соглашения от 02.12.2019 № 5 к договору аренды от 05.11.2015 № 4684, представленные на государственную регистрацию 22.01.2020 (с учетом уточнения требований, принятого судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации; далее – АПК РФ).

В заседании приняли участие представители:

общества – Горджеладзе Л., Нистратов Г.В., Шейкин О.И.,

Управление Росреестра извещено о времени и месте проведения судебного заседания с соблюдением требований АПК РФ, в судебное заседание

своего представителя не направило, что по правилам части 2 статьи 291.10 АПК РФ не препятствует рассмотрению кассационной жалобы.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Маненкова А.Н., выслушав объяснения представителей общества, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации **установила:**

общество обратилось в Управление Росреестра с заявлением от 22.01.2020 о государственной регистрации дополнительного соглашения от 02.12.2019 № 5 к договору аренды здания от 05.11.2015 № 4684, приложив в числе прочих документ от 17.01.2020 № 60130 об уплате государственной пошлины в размере 1 000 руб.

Управление Росреестра уведомлением от 29.01.2020 № 35/000/777/2020-6488 сообщило о возврате представленных документов без рассмотрения на основании пункта 3 статьи 25 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации, Закон № 218-ФЗ) в связи с отсутствием в государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах информации об уплате государственной пошлины в размере 22 000 руб., установленном подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ), и отсутствием документа об уплате государственной пошлины в указанном размере.

Не согласившись с решением управления Росреестра о возврате представленных документов, общество обратилось в арбитражный суд с заявлением, в котором просило признать недействительным уведомление от 29.01.2020 № 35/000/777/2020-6488 и обязать управление Росреестра принять к рассмотрению представленные на государственную регистрацию документы.

Решением Арбитражного суда Вологодской области от 05.08.2020, оставленным без изменения постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2020 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.02.2021, оспоренное уведомление признано не соответствующим положениям Закона о регистрации, на управление Росреестра возложена обязанность в месячный срок с даты вступления решения суда в законную силу устранить допущенные нарушения прав и законных интересов общества в установленном законом порядке; в удовлетворении остальной части заявления отказано.

В жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, управление Росреестра просит отменить обжалуемые судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение судами норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Маненкова А.Н. от 23.08.2021 кассационная жалоба управления Росреестра вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании представители общества полагали, что принятые по делу судебные акты являются обоснованными и не подлежат отмене по основаниям, изложенным в письменном отзыве.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Проверив по материалам дела доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации полагает, что судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, общество с ограниченной ответственностью «Вена» (арендодатель) и общество (арендатор) заключили долгосрочный договор от 05.11.2015 № 4684 аренды части общей площадью 451 кв. м нежилого здания с кадастровым номером 35:10:0103026:194, расположенного по адресу: Вологодская обл., г. Великий Устюг, Красная ул., для розничной торговли продовольственными, непродовольственными и иными товарами, в том числе алкогольной продукцией, сроком на 10 лет. Договор зарегистрирован в установленном порядке 12.12.2015.

В последующем стороны подписали дополнительное соглашение от 02.12.2019 № 5 к названному договору, касающееся изменения порядка расчетов по договору, в том числе размера арендной платы.

Возвращая документы, представленные обществом для государственной регистрации дополнительного соглашения от 02.12.2019 № 5, управление Росреестра в оспариваемом уведомлении сослалось на необходимость уплаты обществом государственной пошлины в размере 22 000 руб., установленном подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 3 НК РФ, в то время как обществом была уплачена государственная пошлина в размере 1 000 руб.

Разрешая спор, суды первой и апелляционной инстанций, руководствуясь положениями статей 131, 433, 651 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), статей 333.16, 333.17, 333.33 НК РФ, статей 1, 17, 25, 51 Закона № 218-ФЗ, пришли к выводу, что за государственную регистрацию дополнительного соглашения от 02.12.2019 № 5 к договору аренды в данном случае государственная пошлина должна была быть уплачена в размере 1 000 руб., поскольку представленным на регистрацию соглашением изменяются лишь сведения о размере арендной платы, согласованные в ранее зарегистрированном договоре аренды недвижимого имущества.

Как отметили суды, государственная регистрация рассматриваемого дополнительного соглашения сводится исключительно к изменению существующей записи о сделке - государственной регистрации договора аренды (в части размера арендной платы). Поскольку на основании

дополнительного соглашения не требуется государственной регистрации сделки в отношении объекта недвижимости, внесение в Единый государственный реестр недвижимости новой записи о сделке (государственной регистрации соглашения), не осуществляется. На этом основании суды заключили, что положения подпункта 22 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ применены управлением Росреестра необоснованно.

Окружной суд поддержал выводы судов первой и апелляционной инстанций.

Между тем судами не учтено следующее.

Частью 6 статьи 1 Закона о регистрации установлено, что государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК РФ.

Согласно части 1 статьи 9 Закона о регистрации 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, а также дополнительные сведения, внесение которых в реестр прав на недвижимость не влечет за собой переход, прекращение, ограничения прав и обременение объектов недвижимости.

В силу подпункта 22 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ (в редакции Федерального закона от 29.09.2019 № 325-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации») за государственную регистрацию прав, ограничений прав и обременений объектов недвижимости, сделок с объектом недвижимости, если такие сделки подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, за исключением юридически значимых действий, предусмотренных подпунктами 21, 22.1, 23 - 26, 28 - 31, 61 и 80.1 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ, физическим лицом уплачивается государственная пошлина в размере 2000 руб., организацией - 22 000 руб.

Согласно подпункту 27 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ государственная пошлина за внесение изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости о правах, об ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества, за исключением юридически значимых действий, предусмотренных подпунктом 28.1 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ, уплачивается физическими лицами в размере 350 руб., организациями – 1 000 руб.

Исходя из вышеназванных положений НК РФ следует, что указанные размеры государственной пошлины установлены за осуществление самостоятельных юридически значимых действий – за регистрацию прав (ограничений прав и обременений, сделок) в отношении объектов недвижимости и за внесение изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости. При этом в силу прямого указания, содержащегося в подпункте 22 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ, в установленных данной нормой

размерах подлежит уплате государственная пошлина за государственную регистрацию сделок с объектом недвижимости.

В соответствии с положениями ГК РФ сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации (пункт 2 статьи 164). Соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное (пункт 1 статьи 452). Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (пункт 2 статьи 609).

Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества, включая соглашение, как не содержащее условий, влекущих внесение изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости, так и содержащее такие условия, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации на основании пункта 3 статьи 433 ГК РФ.

Исходя из положений статей 164, 609 ГК РФ при государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды недвижимого имущества применяется порядок, предусмотренный для государственной регистрации данного договора.

Учитывая, что дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества является сделкой, подлежащей государственной регистрации в соответствии с ГК РФ и Законом № 218-ФЗ, за государственную регистрацию такого дополнительного соглашения уплачивается государственная пошлина в размерах, установленных в подпункте 22 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ, то есть для организаций – 22 000 рублей.

Данная правовая позиция выражена в решении Верховного Суда Российской Федерации от 15.01.2021 № АКПИ20-932, оставленным в силе апелляционным определением от 02.02.2021 № АПЛ20-487.

Принимая во внимание изложенное, то обстоятельство, что при государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды объекта недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости не вносится новая запись о сделке, а лишь изменяется существующая запись, по общему правилу не может служить основанием для вывода об уплате в рассматриваемой ситуации государственной пошлины, предусмотренной подпунктом 27 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ в размере 1 000 руб.

Суть юридически значимого действия, за совершение которого уплачивается государственная пошлина, не выходит за пределы внесения изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости в случаях, когда дополнительное соглашение заключается в связи с изменением сведений о сторонах (наименование, адреса, платежные реквизиты), сводится к уточнению сроков осуществления расчетов по договору, изменению тому подобных условий, не влияющих на содержание и условия обременения, порождаемого договором аренды. В названных случаях уплачивается

государственная пошлина, предусмотренная подпунктом 27 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ.

Как следует из материалов дела и установлено судами, представленное на государственную регистрацию дополнительное соглашение изменяет размер арендной платы.

Такого рода соглашение подлежит обязательной государственной регистрации, поскольку является неотъемлемой частью договора аренды и изменяет содержание и условия обременения, порождаемого договором аренды, что согласуется с правовой позицией, выраженной в пункте 9 Обзора практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59).

Следовательно, управление Росреестра пришло к обоснованному выводу о необходимости уплаты государственной пошлины, предусмотренной подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ, и правомерно возвратило документы, представленные на государственную регистрацию обществу, не уплатившему государственную пошлину в полном объеме.

С учетом изложенного, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации находит, что состоявшиеся по делу решение суда первой инстанции, постановления арбитражных судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат отмене на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ с принятием по делу нового решения об отказе в удовлетворении требований общества.

Руководствуясь статьями 176, 291.11 - 291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

решение Арбитражного суда Вологодской области от 05.08.2020, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2020 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 02.02.2021 по делу № А13-2860/2020 отменить.

В удовлетворении заявления общества с ограниченной ответственностью «Агроторг» отказать.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Президиум Верховного Суда Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

А.Н. Маненков

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

Р.А. Хатыпова