



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 307-ЭС21-8633

г. Москва

01.11.2021

Резолютивная часть определения объявлена 28.10.2021.

Полный текст определения изготовлен 01.11.2021.

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

председательствующего судьи Чучуновой Н.С.,

судей Грачевой И.Л., Маненкова А.Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области на решение от 16.07.2020, дополнительное решение от 03.08.2020 Арбитражного суда Вологодской области, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда

от 30.09.2020 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.02.2021 по делу № А13-6071/2020.

Лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, не направили своих представителей в судебное заседание Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации; от Общественной организации «Российское физкультурно-спортивное общество «Локомотив» (далее – Организация) поступило ходатайство о рассмотрении дела в отсутствие своего представителя.

В силу части 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) неявка надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационной жалобы, представления.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С., Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### У С Т А Н О В И Л А:

Организация обратилась в Арбитражный суд Вологодской области с заявлением о признании недействительным уведомления Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Вологодской области (далее – Управление) от 21.02.2020 № 35/000/777/2020-20477 о возврате документов без рассмотрения.

Решением Арбитражного суда Вологодской области от 16.07.2020, оставленным без изменения постановлением Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.09.2020 и постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.02.2021, требования удовлетворены: уведомление от 21.02.2020 № 35/000/777/2020-20477 признано недействительным; на Управление возложена обязанность в месячный срок с

даты вступления в силу решения суда устранить допущенные нарушения прав заявителя.

Не согласившись с принятыми судебными актами, Управление обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права, просит обжалуемые судебные акты отменить, в удовлетворении требований Организации отказать.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 08.10.2021 № 307-ЭС21-8633 жалоба вместе с делом № А13-6071/2020 Арбитражного суда Вологодской области переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

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 права 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 обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к следующим выводам.

Как установлено судами и следует из материалов дела, 04.12.2013 произведена государственная регистрация права аренды объекта недвижимости – помещений в здании площадью 875,9 кв. м, расположенном по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. Добролюбова, д. 2а, на основании заключенного Организацией (арендатором) и открытым акционерным обществом «Российские железные дороги» (далее – Компания; арендодатель)

договора от 11.10.2013 № РНЮ-1/307 аренды недвижимого имущества (строения, его части), находящегося в собственности последнего.

Впоследствии стороны названного договора подписали дополнительное соглашение от 09.01.2020 № 5, которым изменили размер арендной платы.

В соответствии с пунктом 4 дополнительного соглашения от 09.01.2020 № 5 арендатор принял на себя обязательство обеспечить государственную регистрацию соглашения и оплатить связанные с регистрационными действиями расходы.

Организация 14.02.2020 обратилась в Управление с заявлением о государственной регистрации указанного дополнительного соглашения, приложив к нему платежное поручение, подтверждающее уплату государственной пошлины в размере 1 000 рублей.

Уведомлением от 21.02.2020 № 35/000/777/2020-20477 Управление, ссылаясь на пункт 3 статьи 25 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), возвратило представленные Организацией документы без рассмотрения, указав на отсутствие в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах сведений об уплате государственной пошлины в размере 22 000 рублей.

Ссылаясь на незаконность уведомления Управления, Организация обратилась в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Удовлетворяя заявление, судебные инстанции руководствовались статьями 131, 651 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьями 333.16, 333.17, подпунктами 22, 27 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – Налоговый кодекс), статьями 1, 17, пунктом 3 части 1 статьи 25, статьей 51 Закона № 218-ФЗ и исходили из того, что дополнительное соглашение к договору аренды об изменении размера арендной платы не является самостоятельным основанием возникновения права аренды и влечет лишь необходимость внесения изменений в запись Единого государственного реестра недвижимости

(далее – ЕГРН), в связи с чем размер государственной пошлины за государственную регистрацию такого дополнительного соглашения определяется подпунктом 27 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса и составляет 1 000 рублей.

Сделав указанные выводы, судебные инстанции не учли следующее.

Частью 6 статьи 1 Закона № 218-ФЗ 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 Гражданского кодекса.

Согласно части 1 статьи 9 Закона № 218-ФЗ в реестр прав на недвижимость (в соответствии с частью 2 статьи 7 названного Закона входящий в состав ЕГРН) 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.

Согласно пункту 2 статьи 609 Гражданского кодекса договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

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 (статья 452 Гражданского кодекса).

В силу положений статьи 164 Гражданского кодекса сделка, предусматривающая изменение условий зарегистрированной сделки, подлежит государственной регистрации.

Таким образом, исходя из положений статей 164, 609 Гражданского кодекса при государственной регистрации дополнительного соглашения к

договору аренды недвижимого имущества применяется порядок, предусмотренный для государственной регистрации данного договора.

Согласно правовой позиции, 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) соглашение сторон об изменении размера арендной платы, указанного ими в договоре аренды недвижимого имущества, подлежащем государственной регистрации, также подлежит обязательной государственной регистрации, поскольку является неотъемлемой частью договора аренды и изменяет содержание и условия обременения, порождаемого договором аренды.

Поскольку договор аренды от 11.10.2013, заключенный заявителем с Компанией, прошел государственную регистрацию, то на основании пункта 1 статьи 452 Гражданского кодекса и пунктов 4 и 5 дополнительного соглашения от 09.01.2020 к данному договору, предоставленного на регистрацию, указанное соглашение также подлежало регистрации.

С 01.01.2020 Федеральным законом от 29.09.2019 № 325-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» абзац первый подпункта 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса изложен в новой редакции, согласно которой 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 Налогового кодекса, физическим лицом уплачивается государственная пошлина в размере 2000 рублей, организацией – 22 000 рублей.

Согласно подпункту 27 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса государственная пошлина за внесение изменений в записи ЕГРН о правах, об ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества, за исключением юридически значимых действий, предусмотренных подпунктом 28.1 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса, уплачивается физическими лицами в размере 350 рублей, организациями – 1 000 рублей.

Из названных положений Налогового кодекса 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 ЕГРН.

При этом в силу прямого указания, содержащегося в подпункте 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса, в установленных данной нормой размерах подлежит уплате государственная пошлина за государственную регистрацию сделок с объектом недвижимости.

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

То обстоятельство, что при государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды объекта недвижимости в ЕГРН не вносится новая запись о сделке, а лишь изменяется существующая запись, по общему правилу не может служить основанием для вывода об уплате государственной пошлины, предусмотренной подпунктом 27 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса в размере 1000 рублей.

Разъяснения по вопросу уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию дополнительных соглашений к договорам

аренды недвижимого имущества содержатся в письме Министерства финансов Российской Федерации от 06.10.2020 (далее – Письмо от 06.10.2020) согласно которому дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации в соответствии с федеральным законом, а за совершении юридически значимого действия (государственной регистрации такого соглашения) должна уплачиваться государственная пошлина в размере, установленном подпунктом 22 пункта 1 статьи 333 Налогового кодекса.

Вопрос о признании недействующим указанного Письма от 06.10.2020 являлся предметом рассмотрения Верховного Суда Российской Федерации, который решением от 15.01.2021 по делу № АКПИ20-932, оставленным в силе апелляционным определением от 02.02.2021 № АПЛ20-487, в удовлетворении заявлений обществ с ограниченной ответственностью «Альфа-М» и «Каскад» отказал, сделав вывод о том, что уплата государственной пошлины за проведение государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды производится в соответствии с подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса.

Таким образом, Управление пришло к обоснованному выводу о необходимости уплаты государственной пошлины, предусмотренной подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса, в связи с чем правомерно возвратило документы, представленные на государственную регистрацию Организации, не уплатившей государственную пошлину в полном объеме.

Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия полагает, что обжалуемые судебные акты приняты с существенными нарушениями норм права, поэтому на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а заявленные требования – оставлению без удовлетворения.

Руководствуясь статьями 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

## О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение от 16.07.2020, дополнительное решение от 03.08.2020 Арбитражного суда Вологодской области, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.09.2020 и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.02.2021 по делу № А13-6071/2020 отменить.

В удовлетворении заявления Общественной организации «Российское физкультурно-спортивное общество «Локомотив» отказать.

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

Председательствующий судья

Н.С. Чучунова

Судья

И.Л. Грачева

Судья

А.Н. Маненков