

Обобщение судебной практики Арбитражного суда Архангельской области за 2014 – 2015 гг. по теме: «Вопросы судебной практики по делам об оспаривании отказа в осуществлении кадастрового учета объектов недвижимости».

В соответствии с пунктом 3.1 Плана работы Арбитражного суда Архангельской области на первое полугодие 2016 года проведено обобщение судебной практики по делам об оспаривании отказа в осуществлении кадастрового учета объектов недвижимости, рассмотренным в 2014 – 2015 гг.

В обобщение включено также дело №А05-12634/2015, которое на дату составления настоящего обобщения, находится в производстве Арбитражного суда Архангельской области.

Указанная категория дел рассматривалась Арбитражным судом Архангельской области в общем порядке административного судопроизводства по правилам, установленным главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При рассмотрении названной категории дел Арбитражным судом Архангельской области, главным образом, анализировались положения Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон №221-ФЗ).

За период с 01.01.2014 по 31.12.2014 Арбитражным судом Архангельской области рассмотрено четыре дела об оспаривании отказа в осуществлении кадастрового учета объектов недвижимости (дела №№ А05-3215/2014, А05-7514/2014, А05-7515/2014, А05-10327/2014). По всем четырем из указанных дел в 2014 году были приняты решения, из них по трем делам заявленные требования удовлетворены. Также по всем четырем из указанных дел поданы апелляционные жалобы. Решение по делу № А05-3215/2014 отменено судом апелляционной инстанции, в удовлетворении заявленных требований отказано. Решения арбитражного суда первой инстанции по остальным делам оставлены Четырнадцатым арбитражным апелляционным судом без изменения.

За период с 01.01.2015 по 31.12.2015 Арбитражным судом Архангельской области рассмотрено 6 дел об оспаривании отказа в осуществлении кадастрового учета объектов недвижимости (дела №№ А05-473/2015, А05-2230/2015, А05-6148/2015, А05-8299/2015, А05-9392/2015, А05-10742/2015). По четырем из шести указанных дел производство прекращено на основании пункта 4 части 1 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в связи с принятием отказа заявителя от предъявленных требований. По двум из шести указанных дел принято решение об отказе в удовлетворении предъявленных требований, при этом одно из решений об отказе в удовлетворении предъявленных требований было принято по мотиву пропуска заявителем установленного частью 4 статьи 198 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации срока на подачу заявления о признании недействительным ненормативного правового акта и отсутствия ходатайства о его восстановлении. В судах вышестоящих инстанций судебные акты арбитражного суда первой инстанции не обжаловались.

По результатам обобщения выявлены следующие вопросы, возникающие в судебной практике по делам об оспаривании отказа в осуществлении кадастрового учета объектов недвижимости.

Вопросы применения статьи 1 Закона №221-ФЗ, связанные с определением круга объектов кадастрового учета.

В рамках дела №А05-10327/2014 судом рассматривалось заявление общества о признании незаконным решения федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии» (далее – Кадастровая палата) об отказе во внесении в государственный кадастр недвижимости сведений об объекте недвижимости.

В ходе рассмотрения данного дела Кадастровая палата ссылалась на то, что в соответствии с частью 5 статьи 1 Закона №221-ФЗ кадастровый учет осуществляется в отношении земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства; Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ) предусмотрен более широкий перечень объектов недвижимости, в том числе к недвижимым вещам согласно статье 133.1 ГК РФ относится «единый недвижимый комплекс», однако, по мнению Кадастровой палаты, в отношении него государственный кадастровый учет не осуществляется, также в отношении него не может применяться понятие «ранее учтенного объекта недвижимости», содержащееся в статье 45 Закона №221-ФЗ.

Данные доводы отклонены судом.

Судом установлено, что комплекс недвижимого имущества в соответствии с частью 1 статьи 45 Закона №221-ФЗ является ранее учтенным объектом недвижимости, поскольку технический учет данного объекта недвижимости был осуществлен в установленном законодательством порядке государственным учреждением «БТИ Архангельской области» до дня вступления в силу Закона №221-ФЗ. Более того, право собственности заявителя на указанный объект зарегистрировано Управлением Федеральной регистрационной службы по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

Обществом вместе с заявлением о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости ответчику была представлена копия свидетельства о праве собственности.

С учетом изложенных обстоятельств суд пришел к выводу о представлении обществом всех необходимых документов для внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенном спорном объекте недвижимости.

Суд также пришел к выводу о том, что спорный объект является энергетическим производственно-технологическим сооружением, зарегистрированным в ЕГРП в качестве такового (сооружения) в соответствии со статьей 134 ГК РФ (сложная вещь) и пунктом 3 Методических рекомендаций о порядке проведения государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества - энергетические производственно-технологические комплексы электростанций и электросетевые комплексы, утвержденных Приказом Минюста России, Минэкономразвития России, Минимущества России, Госстроя России от 30.10.2001 № 289/422/224/243.

В виду изложенного суд признал недействительным оспариваемое решение Кадастровой палаты.

Вопросы применения статьи 20 Закона №221-ФЗ, связанные с определением круга субъектов, уполномоченных на обращение с заявлениями об учете изменений объектов недвижимости.

1. В рамках дела № А05-473/2015 судом рассматривалось заявление главы крестьянского (фермерского) хозяйства к Кадастровой палате о признании незаконным решения «о приостановлении осуществления кадастрового учета» и об обязанности аннулировать и исключить из государственного кадастра недвижимости сведения о земельных участках.

Оспариваемое решение мотивировано тем, что заявителем не были представлены необходимые для кадастрового учета документы, представленная заявителем резолютивная часть решения суда общей юрисдикции не содержит указаний об аннулировании из государственного кадастра недвижимости сведений о земельных участках.

Судом установлено, что земельный участок находится в общей долевой собственности физических лиц.

Долевые собственники начали процедуру выделения в натуре своих долей в праве общей долевой собственности на земельный участок. В результате выделения из земельного участка был образован другой земельный участок, выделенный земельный участок зарегистрирован на праве собственности за заявителем.

Земельные участки, сведения о которых заявитель просит аннулировать и исключить из государственного кадастра недвижимости, поставлены на кадастровый учет на основании проекта межевания, выполненного кадастровым инженером по заказу долевых собственников земельного участка. Государственная регистрация права собственности на эти земельные участки не была осуществлена, сведения о названных земельных участках в силу части 4 статьи 24 Закона №221-ФЗ носят временный характер.

В результате возникшего между участниками общей долевой собственности спора судом общей юрисдикции отказано долевым собственникам в удовлетворении иска к заявителю о признании его возражений на проект согласования межевания земельных участков необоснованными и признании права истцом выделить земельный участок в соответствии с проектом межевания.

С учетом того, что преобразуемый земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения находится в долевой собственности более десятка правообладателей; с заявлением о кадастровом учете обратился заявитель, являющийся одним из долевых собственников; в нарушение требований части 1 статьи 20 Закона №221-ФЗ полномочий на подачу заявления от имени собственников, удостоверенных принятым в установленном порядке решением общего собрания этих собственников, с заявлением в орган кадастрового учета не было представлено, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для признания оспариваемого решения, несоответствующим нормам Закона №221-ФЗ.

Судом также принято во внимание, что оспариваемое решение не нарушает охраняемых законом прав и интересов заявителя, так как сам по себе факт наличия в государственном кадастре недвижимости сведений временного характера о земельных участках не влечет для него неблагоприятных последствий и не препятствует ему обратиться с соответствующим иском в суд и разрешить возникший между долевыми собственниками спор о местоположении границ выделяемых земельных участков, поскольку его возражения относительно местоположения границ выделяемых земельных участков вступившим в законную силу решением суда общей юрисдикции были признаны обоснованными и суд отказал в удовлетворении исковых требований долевых собственников в признании права выделить им земельный участок в соответствии с проектом межевания.

С учетом изложенного суд отказал заявителю в удовлетворении предъявленных требований.

2. В производстве Арбитражного суда Архангельской области находится дело №А05-12634/2015 по заявлению индивидуального предпринимателя о признании незаконными решений Кадастровой палаты об отказе в учете изменений объектов недвижимости.

В обоснование отказов в осуществлении государственного кадастрового учета Кадастровая палата сослалась на положения частей 1, 3 статьи 20 Закона №221-ФЗ, указав, что с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета изменений объектов недвижимости обратилось ненадлежащее лицо, поскольку уполномоченным лицом является правообладатель земельного участка, обладающий земельным участком на праве аренды, если соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет, тогда как спорные договоры аренды земельного участка заключены сроком менее чем 5 лет; пролонгация договоров аренды не означает увеличения срока их действия; отношения между сторонами по истечении срока действия договора аренды, заключенного на определенный

срок и предусматривающего автоматическую пролонгацию по истечении срока, в дальнейшем регулируются новым договором аренды, условия которого идентичны предыдущему.

По мнению заявителя, выводы ответчика о сроках договоров аренды земельного участка не соответствуют фактическим обстоятельствам, так как каждый из указанных договоров заключен сроком на 3 года, однако содержит условие, предусматривающее, что если арендатор продолжает пользоваться участком после истечения срока договора при отсутствии письменных возражений со стороны арендодателя, договор продлевается на тех же условиях на неопределенный срок; по истечении трех лет указанные договоры сторонами не расторгнуты и считаются заключенными на неопределенный срок.

Подход к решению вопроса о том, вправе ли арендатор по договору аренды, заключенному на срок менее 5 лет, но продленному на неопределенный срок, обратиться с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета изменений объектов недвижимости в судебной практике Арбитражного суда Архангельской области не выработан, поскольку судебный акт, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, не принят.

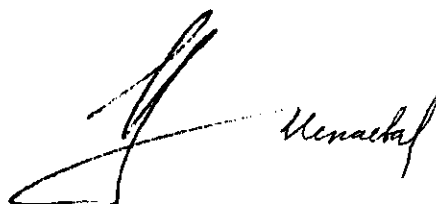
Вопросы, возникающие в судебной практике при рассмотрении дел об оспаривании решений Кадастровой палаты, вынесенных на основании сведений, представленных в ответах на межведомственные запросы.

В решении по делу №А05-7514/2014 суд пришел к выводу суд о том, что представленная Администрацией в ответ на межведомственный запрос Кадастровой палаты выписка из Правил землепользования и застройки городского округа в отношении земельного участка содержала недостоверные сведения о территориальной зоне, в которой находится земельный участок. В связи с этим оспариваемое решение Кадастровой палаты об отказе в учете изменений объекта недвижимости, основанное на недостоверных сведениях, представленных Администрацией, не соответствует закону. С учетом изложенного оспариваемое решение Кадастровой палаты признано судом недействительным.

В решении по делу №А05-7515/2014, постановлении суда апелляционной инстанции по делу № А05-3215/2014, суды также пришли к выводам о том, что оспариваемые решения Кадастровой палаты, основанные на недостоверных сведениях, представленных администрациями муниципальных образований в ответ на межведомственные запросы, не соответствуют закону. Вместе с тем, с учетом того, что изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования нарушает требования технических регламентов, оспариваемые решения Кадастровой палаты, которыми отказано в изменении вида разрешенного использования, не нарушают прав и законных интересов заявителей. В связи с этим заявителям отказано в удовлетворении предъявленных требований.

Судья

Помощник судьи



Б.В. Болотов

А.В. Нехаева