



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 2420/11

Москва

25 июля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Козловой О.А., Маковской А.А., Нешатаевой Т.Н., Першутова А.Г., Полубениной И.И., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Сатурн» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Омской области от 09.06.2010 по делу № А46-4487/2010, постановления Восьмого арбитражного апелляционного суда от 02.09.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16.12.2010 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители заявителя – открытого акционерного общества «Сатурн» (третьего лица) – Аристов С.В., Минин К.С.

Заслушав и обсудив доклад судьи Полубениной И.И. и объяснения представителей участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «Алекто-Электроникс» (далее – фирма «Алекто-Электроникс», фирма) обратилось в Арбитражный суд Омской области с требованием о признании незаконным решения Департамента имущественных отношений администрации города Омска (далее – департамент) об отказе в утверждении схемы расположения земельного участка с условным номером 55:36:09 02 05:3110/ЗУ1, местоположение которого установлено относительно корпуса № 101 А – трехэтажного здания по проспекту Карла Маркса, дом 41, в Центральном административном округе города Омска, содержащегося в письме от 25.03.2010 № 09/10893.

В качестве способа устранения допущенного нарушения своих прав и законных интересов фирма просила обязать департамент утвердить и выдать схему расположения земельного участка, находящегося по адресу: г. Омск, просп. Карла Маркса, д. 41, в границах, аналогичных границам земельного участка с условным номером 55:36:09 02 05:3110/ЗУ1, согласно схеме, изготовленной обществом с ограниченной ответственностью «Земля и право» (далее – общество «Земля и право»).

Определением суда первой инстанции от 20.04.2010 к участию в деле в качестве третьего лица привлечено открытое акционерное общество «Сатурн» (далее – общество «Сатурн»).

Решением Арбитражного суда Омской области от 09.06.2010 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 02.09.2010 решение суда первой инстанции изменено: из резолютивной

части исключено указание на земельный участок площадью 1 465 кв. метров, зарегистрированный на праве собственности за фирмой на основании свидетельства о государственной регистрации права.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 16.12.2010 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре названных судебных актов в порядке надзора общество «Сатурн» просит их отменить, ссылаясь на нарушение арбитражными судами единообразия в толковании и применении норм материального права, и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Департамент в отзыве на заявление поддерживает позицию заявителя.

В отзыве на заявление фирма просит оспариваемые судебные акты оставить без изменения.

От фирмы «Алекто-Электроникс» поступило ходатайство о приостановлении рассмотрения настоящего дела Президиумом до вынесения Арбитражным судом Омской области судебного акта по делу № А46-13686/2009 по заявлению фирмы о пересмотре ранее принятых судебных актов по новым обстоятельствам.

Установив, что фирме было отказано в пересмотре судебных актов по делу № А46-13686/2009, Президиум оставил ее ходатайство без удовлетворения.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзывах на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующего в деле лица, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, фирме «Алекто-Электроникс» принадлежит на праве собственности трехэтажное

здание корпуса № 101 А площадью 985 кв. метров, литер Б, расположенное по адресу: г. Омск, просп. Карла Маркса, д. 41, что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 15.04.2003 № 507361.

С целью оформления прав на земельный участок, который занят указанным зданием и необходим для его использования, фирма 06.11.2007 обратилась в Главное управление по земельным ресурсам Омской области с ходатайством о предоставлении в ее собственность этого земельного участка в соответствии с нормами выделения земельных участков согласно земельному и градостроительному законодательству.

Не получив в установленный срок ответа, фирма «Алекто-Электроникс» обратилась в арбитражный суд с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, о признании незаконным бездействия департамента, которое выразилось в нарушении предусмотренного пунктом 7 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации месячного срока утверждения и выдачи ей схемы расположения испрашиваемого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте.

Решением от 16.06.2009 по делу № А46-7037/2009 Арбитражный суд Омской области обязал департамент устранить нарушение прав и законных интересов фирмы «Алекто-Электроникс» и в месячный срок со дня вынесения решения суда утвердить и выдать ей схему расположения земельного участка, находящегося по указанному адресу, на кадастровом плане или кадастровой карте или представить в тот же срок мотивированный отказ.

Фирма 17.07.2009 направила для утверждения в департамент схему расположения земельного участка на кадастровом плане территории, которая была подготовлена обществом «Земля и право» по ее заказу.

Письмом от 06.08.2009 № 04/34085 департамент отказал фирме в утверждении данной схемы, указав, что граница формируемого земельного

участка, представленного на схеме, накладывается на границу другого земельного участка, сформированного и поставленного на государственный кадастровый учет.

Решением Арбитражного суда Омской области от 30.10.2009 по делу № А46-19882/2009 решение департамента от 06.08.2009 признано незаконным, так как из текста этого решения не представляется возможным установить, какой участок является смежным по отношению к формируемому, поскольку не указано никаких регистрационных сведений. Суд обязал департамент в месячный срок со дня вынесения решения суда устранить нарушение прав и законных интересов фирмы «Алекто-Электроникс», в связи с чем рассмотреть представленную обществом «Земля и право» схему земельного участка с условным номером 55:36:090205:3110/ЗУ1 и по результатам рассмотрения утвердить и выдать схему расположения испрашиваемого земельного участка или предоставить в тот же срок мотивированный отказ в ее согласовании и выдаче.

Фирма 11.11.2009 вновь обратилась в департамент с ходатайством об утверждении подготовленной обществом «Земля и право» схемы расположения земельного участка.

Департамент письмом от 25.03.2010 № 09/10893 отказал в утверждении данной схемы, поскольку источником образования земельного участка с условным номером 55:36:09 02 05:3110/ЗУ1 служат как земельный участок с кадастровым номером 55:36:09 02 05:3110, так и земельный участок с кадастровым номером 55:36:09 02 05:3198, сформированный, поставленный на государственный кадастровый учет и являющийся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации самостоятельным объектом гражданского оборота наравне с иными объектами. Департамент считал, что утверждение схемы расположения земельного участка с условным номером 55:36:09 02 05:3110/ЗУ1 (схемы общества «Земля и право») приведет к нарушению

принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Департамент также отметил, что его распоряжением от 26.11.2009 № 13636-р утверждена схема расположения земельного участка, границы которого сформированы с учетом местоположения границ смежных земельных участков (55:36:09 02 05:3198 и 55:36:09 02 05:3199).

Фирма оспорила решение департамента в арбитражном суде.

Суд первой инстанции признал отказ департамента незаконным, указав, что из кадастрового плана от 13.11.2009 № 5536/209/09-635 следует, что сведения о земельных участках с кадастровыми номерами 55:36:09 02 05:3198 и 55:36:09 02 05:3199 носят временный характер.

Суд сослался на то, что в силу части 4 статьи 24 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о государственном кадастре недвижимости) внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет образованного объекта недвижимости или образованных объектов недвижимости носят временный характер. Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости. Наличие в государственном кадастре недвижимости сведений временного характера об объекте недвижимости свидетельствует об отсутствии зарегистрированных прав на объект, следовательно, границы земельного участка, права на который не зарегистрированы, могут быть изменены без ущемления чьих-либо прав и законных интересов.

При названных обстоятельствах, по мнению суда, наличие в государственном кадастре недвижимости сведений о земельных участках с кадастровыми номерами 55:36:09 02 05:3198 и 55:36:09 02 05:3199 не является препятствием для реализации права фирмы «Алекто-Электроникс» на формирование земельного участка для использования

принадлежащего ему объекта недвижимости в границах, аналогичных границам земельного участка с условным номером 55:36:09 02 05:3110/ЗУ1, схема которого изготовлена обществом «Земля и право». Тот факт, что распоряжением департамента от 26.11.2009 № 13636-р по заявлению фирмы уже утверждена схема расположения земельного участка, местоположение которого установлено относительно корпуса № 101 А – трехэтажного здания по проспекту Карла Маркса, дом 41, в Центральном административном округе города Омска, не является препятствием для утверждения схемы расположения земельного участка в границах, указанных фирмой, поскольку в распоряжение могут быть внесены соответствующие изменения.

В целях устранения допущенного нарушения прав и законных интересов фирмы «Алекто-Электроникс» суд обязал департамент утвердить и выдать схему расположения земельного участка, находящегося по названному адресу, в границах, совпадающих с границами земельного участка с условным номером 55:36:09 02 05:3110/ЗУ1, согласно схеме, изготовленной обществом «Земля и право».

Суд апелляционной инстанции по существу согласился с доводами суда первой инстанции, указав, что сведения о земельных участках с кадастровыми номерами 55:36:09 02 05:3198 и 55:36:09 02 05:3199 не являются кадастровыми сведениями.

Наличие в государственном кадастре недвижимости сведений об упомянутых участках не может служить препятствием для утверждения схемы испрашиваемого фирмой «Алекто-Электроникс» участка. При этом суд апелляционной инстанции указал, что данный земельный участок площадью 2 695 кв. метров, Г-образной формы, фактически состоит из двух частей – части, находящейся под зданием, принадлежащим фирме на праве собственности, и части, на которой она предполагает разместить парковку автомобилей в соответствии с действующими

градостроительными нормами. Фирма «Алекто-Электроникс» 25.06.2010 зарегистрировала право собственности на часть испрашиваемого земельного участка, площадь которой составила 1 465 кв. метров. В настоящее время фирма претендует на оставшуюся часть земельного участка, схема расположения которого была подготовлена обществом «Земля и право» (с условным номером 55:36:09 02 05:311 О/ЗУ 1). В связи с этим суд первой инстанции, признавая оспариваемый отказ департамента незаконным по всей площади спорного участка (2 695 кв. метров), ошибочно не учел то обстоятельство, что 26.11.2009 департамент уже утвердил схему земельного участка фирмы «Алекто-Электроникс» площадью 1 465 кв. метров.

Таким образом, суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что требование фирмы «Алекто-Электроникс» о признании незаконным решения департамента об отказе в утверждении схемы всего участка с условным номером 55:36:09 02 05:311 О/ЗУ 1 является необоснованным, поскольку фактически означает утверждение одной и той же части испрашиваемого участка (площадью 1 465 кв. метров) дважды.

Суд внес в резолютивную часть решения суда первой инстанции изменения, указав следующее: «В целях устранения допущенного нарушения прав и законных интересов общества с ограниченной ответственностью «Фирма «Алекто-Электроникс» обязать Департамент имущественных отношений администрации города Омска утвердить и выдать схему расположения земельного участка, расположенного по адресу: город Омск, просп. Карла Маркса, дом 41, в границах, аналогичных схеме земельного участка с условным номером 55:36:09 02 05:3110/ЗУ1, изготовленной обществом «Земля и право», за исключением земельного участка площадью 1 465 кв. метров, зарегистрированного на праве собственности за фирмой «Алекто-Электроникс» на основании свидетельства о государственной регистрации права 55 АА 125685».

Суд кассационной инстанции постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения, согласившись с тем, что сведения о границах земельных участков с кадастровыми номерами 55:36:09 02 05:3198 и 55:36:09 02 05:3199 носят временный характер и не могут являться препятствием для реализации прав фирмы «Алекто-Электроникс».

Между тем выводы судов основаны на неправильном толковании законодательства.

Согласно одному из принципов ведения государственного кадастра недвижимости (пункт 9 статьи 4 Закона о государственном кадастре недвижимости) сведения, которые носят временный характер и внесены в государственный кадастр недвижимости, до утраты ими в установленном названным Законом порядке временного характера не являются кадастровыми сведениями и используются только в целях, связанных с осуществлением соответствующей государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также с выполнением кадастровых работ.

Статья 25 указанного Закона в качестве особенности осуществления кадастрового учета земельного участка предусматривает, что внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о нем при постановке на учет носят временный характер.

Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации права на образованный объект недвижимости. В течение срока действия временного характера внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений об объекте недвижимости такие сведения могут быть аннулированы и исключены из государственного кадастра недвижимости по заявлению собственника (собственников) объектов недвижимости (статья 24 названного Закона).

В силу подпункта 4 пункта 2 статьи 27 Закона о государственном кадастре недвижимости орган кадастрового учета принимает решение об

отказе в осуществлении кадастрового учета, если объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образован из объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о котором носят временный характер.

Системное толкование приведенных положений Закона о государственном кадастре недвижимости позволяет прийти к заключению об ошибочности выводов судов о том, что наличие в государственном кадастре недвижимости сведений о земельных участках с кадастровыми номерами 55:36:09 02 05:3198 и 55:36:09 02 05:3199 не является препятствием для реализации права фирмы «Алекто-Электроникс» на формирование испрашиваемого земельного участка для использования принадлежащего ему объекта недвижимости в границах согласно схеме, изготовленной обществом «Земля и право».

Как следует из имеющихся в деле материалов, фирма «Алекто-Электроникс» и общество «Сатурн» претендуют на один и тот же земельный участок, ссылаясь на то, что он необходим для эксплуатации находящихся у них в собственности объектов недвижимого имущества.

Поскольку между обществом и фирмой возник спор относительно границ земельного участка и его площади, до разрешения спора по существу не может быть принято законное и обоснованное решение по заявленным фирмой «Алекто-Электроникс» требованиям.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, а следовательно, в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Вступившие в законную силу судебные акты арбитражных судов по делам со схожими фактическими обстоятельствами, принятые на основании нормы права в истолковании, расходящемся с содержащимся в настоящем постановлении толкованием, могут быть пересмотрены на

основании пункта 5 части 3 статьи 311 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если для этого нет других препятствий.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 3 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Омской области от 09.06.2010 по делу № А46-4487/2010, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 02.09.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16.12.2010 по тому же делу отменить.

Обществу с ограниченной ответственностью «Фирма «Алекто-Электроникс» в удовлетворении заявленных требований отказать.

Председательствующий

А.А. Иванов