



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 11276/09

Москва

15 декабря 2009 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Андреевой Т.К., Борисовой Е.Е., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Иванниковой Н.П., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявления Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по городу Москве и федерального государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Российский государственный университет физической культуры, спорта, туризма» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

04.12.2008 по делу № А40-49619/07-12-289, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.02.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 19.05.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным имуществом по городу Москве (истца) – Золотарева Е.А., Маланова Н.П., Прусакова Н.В.;

от Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (ответчика) – Гультяев К.С., Кучмасова И.И.;

от гражданина Измestьева А.Д. (третьего лица) – Измestьев А.Д.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Территориальное управление Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по городу Москве (в настоящее время – Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по городу Москве; далее – управление Росимущества) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о признании незаконным отказа Управления Федеральной регистрационной службы по Москве (далее – регистрационная служба) в государственной регистрации права федеральной собственности на земельный участок площадью 664 781 кв. метр, кадастровый номер 77:03:05001:21, расположенный по адресу: Москва, Сиреневый б-р, вл. 4, и об обязанности его осуществить государственную регистрацию права федеральной собственности на этот участок.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 21.02.2008 заявленные требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 19.05.2009 решение суда первой инстанции отменил, дело направил на новое рассмотрение в тот же суд.

При новом рассмотрении дела решением Арбитражного суда города Москвы от 04.12.2008 в удовлетворении требований отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.02.2009 решение от 04.12.2008 оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 19.05.2009 решение суда первой инстанции от 04.12.2008 и постановление суда апелляционной инстанции от 12.02.2009 оставил без изменения.

В заявлениях, поданных в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора судебных актов от 04.12.2008, от 12.02.2009 и от 19.05.2009 управление Росимущества и федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Российский государственный университет физической культуры, спорта, туризма» (далее – университет) просят их отменить, ссылаясь на неправильное применение судами норм материального права и неполное исследование обстоятельств дела.

Заявители полагают, что регистрация права федеральной собственности на земельный участок, находящийся на праве постоянного (бессрочного) пользования у университета, не может нарушать права собственников объектов недвижимости, расположенных на этом участке.

В отзыве на заявления регистрационная служба считает, что оспариваемые судебные акты являются законными и обоснованными, для их отмены правовых оснований не имеется.

Гражданин Измestьев А.Д. в отзыве на заявления указал, что он как собственник части помещения в здании, расположенном на спорном

земельном участке, не возражает против приобретения прав на землю от любого публичного собственника: Российской Федерации или Москвы.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлениях, отзывах на них и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявления подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами, 21.02.2007 управление Росимущества обратилось в регистрационную службу с заявлением о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельный участок площадью 664 781 кв. метр, кадастровый номер 77:03:05001:021, расположенный по адресу: Москва, Сиреневый б-р, вл. 4, корп. 3.

Письмом от 20.08.2007 № 14/003/2007-328 регистрационная служба отказала управлению Росимущества в государственной регистрации права собственности на данный земельный участок, сославшись на абзац четвертый пункта 1 статьи 20 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации).

Не согласившись с отказом, управление Росимущества обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

При первоначальном рассмотрении дела суд первой инстанции установил (решение от 21.02.2008), что по данным Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – реестр) собственником части объекта недвижимости площадью 163 кв. метра, расположенного по адресу: Москва, Сиреневый б-р, вл. 4, корп. 3, является субъект Российской Федерации – город Москва, а собственниками части объекта площадью 279, 2 кв. метра, находящейся в том же здании, – физические лица Измestьев А.Д., Измestьева Т.Н. и Варивода В.А.

Тем не менее суд счел, что регистрация права собственности Российской Федерации на упомянутый земельный участок не нарушает права собственников объекта недвижимости обратиться в регистрирующий орган с заявлением о регистрации права собственности на земельный участок в порядке статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс, Кодекс).

Суд кассационной инстанции отменил решение суда первой инстанции и направил дело на новое рассмотрение, указав при этом следующее. Поскольку на спорном земельном участке находятся объекты недвижимости, принадлежащие помимо Российской Федерации Москве и физическим лицам, данный земельный участок не может принадлежать на праве собственности только Российской Федерации. Кроме того, земельный участок, в отношении которого Российская Федерация подала заявление о регистрации права собственности, не существует как объект недвижимости ввиду выделения из него другого участка, обремененного правами аренды иного лица.

При новом рассмотрении дела суд первой инстанции пришел к выводу о том, что так как спорный земельный участок не может быть отнесен только к федеральной собственности, основания для регистрации на него права собственности Российской Федерации отсутствуют.

Суд также принял во внимание, что согласно выписке из реестра из земельного участка площадью 664 781 кв. метр, кадастровый номер 77:03:05001:021, был выделен земельный участок площадью 16 747 кв. метров, кадастровый номер 77:03:05001:063, из которого впоследствии был выделен еще один земельный участок, кадастровый номер 77:03:05001:130, обремененный договором аренды от 30.11.2005 № М-03-507105, заключенным между Департаментом земельных ресурсов города Москвы и обществом с ограниченной ответственностью «Рам-техсервис+».

На основании оценки указанных обстоятельств суд пришел к выводу об отсутствии спорного участка как объекта недвижимости, права на которые могут быть зарегистрированы в соответствии с Законом о регистрации, и признал обоснованным отказ регистрационной службы в регистрации права федеральной собственности на него.

Судами апелляционной и кассационной инстанций эти выводы суда первой инстанции признаны соответствующими положениям пункта 1 статьи 3.1 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон о введении в действие Земельного кодекса), в системном толковании с пунктом 1 статьи 35, а также пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса.

В оспариваемых судебных актах суды сочли, что регистрация права федеральной собственности при упомянутых обстоятельствах не может быть произведена, поскольку может нарушить права и законные интересы других собственников объектов недвижимости, расположенных на спорном земельном участке.

Между тем судами не учтено следующее.

В силу статьи 20 Закона о регистрации в государственной регистрации прав может быть отказано в случаях, перечисленных в этой статье.

Регистрационная служба, отказывая в регистрации права федеральной собственности, сослалась на абзац четвертый пункта 1 статьи 20 Закона о регистрации, который предусматривает такую возможность в случае, если документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства.

Как следует из заявления о государственной регистрации права федеральной собственности на спорный земельный участок, поданного представителем управления Росимущества в регистрационную службу

21.02.2007, в качестве основания совершения регистрационного действия указана статья 3.1 Закона о введении в действие Земельного кодекса, а именно в связи с разграничением государственной собственности.

Статьей 17 Земельного кодекса к федеральной собственности отнесены земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами; право собственности Российской Федерации на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю; которые приобретены Российской Федерацией по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Такие же основания предусмотрены и в отношении земельных участков, которые находятся в собственности субъектов Российской Федерации (статья 18 Земельного кодекса).

Основания разграничения государственной собственности на землю между уровнями собственности установлены статьей 3.1 Закона о введении в действие Земельного кодекса, введенной вступившим в силу с 01.07.2006 Федеральным законом от 17.04.2006 № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В соответствии с пунктом 1 статьи 3.1 Закона о введении в действие Земельного кодекса в целях разграничения государственной собственности на землю к федеральной собственности относятся земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности Российской Федерации; земельные участки, предоставленные органам государственной власти Российской Федерации, их территориальным органам, а также казенным предприятиям, государственным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным федеральными органами государственной

власти; иные предусмотренные федеральными законами земельные участки и земли.

Пунктами 2, 3 статьи 3.1 Закона о введении в действие Земельного кодекса в целях разграничения государственной собственности на землю также установлены критерии принадлежности земельных участков к собственности субъектов Российской Федерации и муниципальной собственности, изложенные в пункте 1 той же статьи.

Статьей 30.1 Закона о регистрации определены положения о государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю, которая осуществляется на основании заявления исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления либо действующего по их поручению лица. В заявлении указывается основание возникновения права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на этот участок.

Пунктом 2 данной статьи предусмотрена необходимость представления для государственной регистрации права собственности документов согласно Перечню документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю (далее – Перечень). В рассматриваемый период действовал Перечень, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 404.

Для подтверждения оснований отнесения спорного земельного участка к федеральной собственности в соответствии с названными актами управлением Росимущества было представлено свидетельство от 20.06.2000 о государственной регистрации права постоянного

(бессрочного) пользования университета земельным участком площадью 664 781 кв. метр, кадастровый номер 77:03:05001:021, осуществленной на основании государственного акта от 07.05.1997 № М-03-008778.

Кроме того, при рассмотрении дела управление Росимущества в подтверждение принадлежности спорного земельного участка к федеральной собственности и наличия на нем объектов недвижимого имущества, принадлежащих Российской Федерации, представило договор от 27.12.1994 № 12/112 о закреплении за государственной академией физической культуры (правопредшественником университета) государственного имущества на праве оперативного управления, а именно зданий, находящихся по адресам: Москва, Сиреневый б-р, д. 4, корп. 3 и Москва, Сиреневый б-р, д. 4, стр. 1, для использования в соответствии с уставной деятельностью и целевым назначением имущества, а также свидетельство о внесении в реестр федерального имущества и перечень объектов недвижимого имущества, закрепленных за университетом на праве оперативного управления.

Между тем суды не учли, что предусмотренный статьей 16 Земельного кодекса процесс разграничения государственной собственности на землю, а также принятые в целях его реализации положения статьи 3.1 Закона о введении в действие Земельного кодекса не изменяют действия других положений этого Кодекса, в том числе статьи 36.

В силу пункта 1 статьи 36 Земельного кодекса граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Кодексом.

Согласно пункту 3 статьи 36 Земельного кодекса в случае, если здание (помещения в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, они имеют право на приобретение данного земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Кодексом, федеральными законами (с учетом долей в праве собственности на здание).

Первоначальная государственная регистрация права федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, осуществленная в порядке разграничения государственной собственности на землю, не препятствует последующей приватизации или приобретению права аренды на нее гражданами и юридическими лицами – собственниками зданий, строений, сооружений, находящихся на этих участках, – в порядке и на условиях, которые установлены законом, а также приобретению неделимого земельного участка в общую долевую собственность.

В отсутствие прямого запрета, установленного Земельным кодексом, а также в силу положений пункта 1 статьи 18 и пункта 1 статьи 19 Кодекса, предусматривающих возможность возникновения права собственности субъекта Российской Федерации и муниципального образования на приобретенные ими земельные участки по основаниям, определенным гражданским законодательством, не исключена возможность последующего приобретения неделимого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, в том числе и для таких субъектов.

Поскольку право собственности на спорный земельный участок не было зарегистрировано ни за одним из собственников объектов недвижимости, расположенных на данном участке, отказ в регистрации права федеральной собственности на него по рассматриваемому

основанию препятствует разграничению государственной собственности на землю, создает неопределенность в правах на нее, а также делает невозможным последующее приобретение права собственности на участок другими заинтересованными лицами в порядке, установленном Земельным кодексом.

Президиум также полагает возможным согласиться с доводами заявителей о недоказанности других обстоятельств, в том числе послуживших основанием для отказа в государственной регистрации прав на земельный участок.

Проверяя указанную регистрационной службой причину отказа, выразившуюся в отсутствии земельного участка площадью 664 781 кв. метр, кадастровый номер 77:03:05001:021, как объекта прав, которые подлежат регистрации, суды, признавая ее обоснованной, приняли во внимание представленные ответчиком выписки из реестра, подтверждающие, по его мнению, данный факт.

Однако суды не дали должной оценки тому обстоятельству, что управлением Росимущества при подаче заявления о государственной регистрации права собственности был представлен кадастровый план на спорный земельный участок, выданный кадастровым органом перед обращением к регистрационную службу, имеющим на дату его выдачи (07.04.2006) тот же кадастровый номер (77:03:05001:021) с указанием площади, подлежащей регистрации (664 781 кв. метр).

В соответствии с пунктом 3 статьи 1, статьей 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке подтверждают факт его существования с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи.

Упомянутая норма Закона о кадастре корреспондирует положениям пункта 3 статьи 12 Закона о регистрации, согласно которым идентификация земельного участка в Едином государственном реестре прав осуществляется по кадастровому номеру, который присваивается органом кадастрового учета.

Между тем кадастровые планы и другие документы кадастрового учета земельных участков, которые регистрационной службой названы как выделенные в установленном законом порядке, в деле отсутствуют. Доказательства постановки на учет данных участков, основания для их выделения и существование их как самостоятельных объектов, а также доказательства регистрации прав других правообладателей на них в материалах дела также отсутствуют. Сведения об указанных фактах, оценка которых имеет значение для рассмотрения дела, в представленных ответчиком выписках из реестра не содержатся.

Следовательно, при таких обстоятельствах оснований для признания требований управления Росимущества необоснованными и не подлежащими удовлетворению у судов не имелось.

Выводы суда первой инстанции, содержащиеся в решении от 21.02.2008, соответствуют нормам законодательства.

Поскольку оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, они в силу пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене.

Решение суда первой инстанции от 21.02.2008 по названному делу подлежит оставлению без изменения.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 5 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса

Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 04.12.2008 по делу № А40-49619/07-12-289, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.02.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 14.07.2008 и от 19.05.2009 по тому же делу отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 21.02.2008 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов