Автоматизированная
копия

ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 1160/13

Москва 24 сентября 2013 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Абсалямова А.В., Амосова С.М., Андреевой Т.К., Борисовой Е.Е., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Челябинской области от 14.05.2012 по делу № А76-1598/2012, постановления Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.08.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Уральского округа от 15.11.2012 по тому же делу.

В заседании приняла участие представитель заявителя – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Челябинской области – Усольцева О.С.

Заслушав и обсудив доклад судьи Борисовой Е.Е., а также объяснения представителя заявителя, Президиум установил следующее.

Центральный банк Российской Федерации в лице Главного управления по Челябинской области (далее – Центробанк) обратился в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением о признании незаконным отказа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области (далее – управление Росреестра) в государственной регистрации права на сооружение – ограждение, литера 1, расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 4, протяженностью 126,36 метра (далее – ограждение), обязании управления Росреестра провести государственную регистрацию права собственности Российской Федерации на ограждение.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 14.05.2012 заявленные требования удовлетворены.

Постановлением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.08.2012 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Уральского округа постановлением от 15.11.2012 названные судебные акты оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора указанных судебных актов управление Росреестра просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм материального права, определяющих правовой режим объектов недвижимого имущества, принять по делу новый судебный акт.

В отзыве на заявление Центробанк просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве

на него и выступлении присутствующего в заседании представителя управления Росреестра, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, Российской Федерации на праве собственности принадлежат следующие объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 4: административное здание Центробанка площадью 4903,5 кв. метра, здание общежития площадью 6418,3 кв. метра, нежилое здание столовой площадью 807,6 кв. метра. Право собственности Российской Федерации в отношении указанных объектов зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

Упомянутые объекты недвижимости находятся на земельном участке площадью 22 758 кв. метров, с кадастровым номером 74:36:07.11.004.0014, предоставленном Центробанку на праве постоянного (бессрочного) пользования.

Центробанк обратился в управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации права собственности Российской Федерации в отношении находящегося на данном участке ограждения как объекта недвижимости вспомогательного назначения, представив доверенности на право подписания соответствующего заявления, декларацию об объекте недвижимого имущества от 10.11.2011, а также техническое заключение по материалам обследования ограждения закрытого акционерного общества Институт «Челябинский Промстройпроект» от 18.10.2011 № 430 (далее – техническое заключение).

Уведомлением от 21.11.2011 № 01/476/2011-370 управление Росреестра сообщило Центробанку о приостановлении государственной регистрации права собственности в связи с необходимостью представления дополнительных документов.

Сообщением от 10.01.2012 № 01/476/2011-370 управление

Росреестра отказало в государственной регистрации права собственности Российской Федерации на ограждение, сославшись на непредставление Центробанком документа, подтверждающего принадлежность ограждения к категории вспомогательных объектов, – заключения уполномоченного структурного подразделения органа местного самоуправления, к компетенции которого относятся вопросы архитектуры и градостроительства.

Так как Центробанк не подтвердил статус ограждения как вспомогательного объекта, при возведении которого не требуется получение разрешения на строительство, управление Росреестра, приняв во внимание отсутствие доказательств ввода этого сооружения в эксплуатацию, пришло к выводу о невозможности государственной регистрации права на ограждение в упрощенном порядке на основании пункта 3 статьи 25.3 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ).

Ссылаясь на то, что данный отказ не соответствует нормам действующего законодательства и нарушает права и законные интересы Российской Федерации, Центробанк от имени этого публичного собственника обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

По результатам рассмотрения спора суды со ссылкой на пункт 1 статьи 17 Закона № 122-ФЗ указали, что основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество и сделок с ним в числе прочего являются документы, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации подтверждают наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав.

Судами отмечено, что в силу пункта 3 статьи 25.3 Закона № 122-ФЗ документом, подтверждающим факт создания объекта недвижимого имущества на предназначенном для ведения дачного

хозяйства или садоводства земельном участке либо факт создания гаража или иного объекта недвижимого имущества (если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимого имущества не требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации выдача разрешения на строительство) и содержащим описание такого объекта недвижимого имущества, является декларация о таком объекте недвижимого имущества.

Согласно пункту 3 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) выдача разрешения на строительство не требуется в случае строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

При этом частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса предусмотрено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

Исходя из системного толкования данных норм гражданского и градостроительного законодательства суды сделали вывод о том, что при возведении вспомогательного объекта законодательством не предусмотрена необходимость получения застройщиком разрешения на строительство, а следовательно и разрешения на ввод в эксплуатацию объекта по окончании строительных работ. Право собственности на объекты вспомогательного назначения регистрируется в упрощенном порядке на основании декларации, подтверждающей создание таких

объектов и содержащей их техническое описание, без представления в регистрирующий орган разрешений на строительство и последующий ввод в эксплуатацию.

Давая оценку фактическим обстоятельствам спора, суды определили, что ограждение является именно таким вспомогательным объектом по отношению к административному зданию Центробанка и с учетом технического заключения констатировали, что данное сооружение не имеет самостоятельного назначения, а предназначено для обслуживания иных объектов недвижимости посредством создания условий для обеспечения безопасности и предотвращения несанкционированного проникновения на территорию Центробанка.

Признав, что управление Росреестра не имело оснований требовать представления Центробанком разрешения на ввод в эксплуатацию ограждения, являющегося вспомогательным объектом и находящегося на земельном участке Российской Федерации, суды сочли оспариваемый отказ не соответствующим законодательству.

Между тем суды не учли следующее.

Согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в ЕГРП (пункт 1 статьи 131 Гражданского кодекса).

По смыслу указанных положений гражданского законодательства право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного

управления) может быть зарегистрировано в ЕГРП лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

По мнению судов, ограждение является объектом капитального строительства вспомогательного назначения, что предполагает его отнесение к категории недвижимого имущества.

Однако термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому он не может подменять собой правовую категорию «объект недвижимого имущества», имеющую иную отраслевую принадлежность, объем и содержание.

Поскольку требование о государственной регистрации прав установлено лишь в отношении недвижимости как категории гражданского права, вывод о необходимости распространения в отношении того или иного объекта капитального строительства соответствующего правового режима может быть сделан в каждом конкретном случае только с учетом критериев, установленных приведенными нормами Гражданского кодекса.

В имеющемся в материалах дела техническом заключении указано, что ограждение протяженностью 126,36 метра является объектом благоустройства, устроено из профнастила по бетонному фундаменту на естественном основании. Функциональное назначение ограждения позволяет квалифицировать его в качестве строения вспомогательного использования.

Из установленных судами обстоятельств следует, что ограждение находится на земельном участке, предоставленном Центробанку на праве постоянного (бессрочного) пользования. Данное сооружение необходимо для определения границ этого земельного участка, создания пропускного режима и предотвращения несанкционированного доступа посторонних лиц к комплексу зданий Центробанка.

Так как ограждение не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, не является отдельным объектом гражданского оборота, выполняя лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям, выводы судов о необходимости государственной регистрации права собственности на него не могут быть признаны обоснованными.

В связи с отсутствием у ограждения качеств самостоятельного объекта недвижимости право собственности на него не подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого сооружения с соответствующим земельным участком.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права и согласно пункту 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 Челябинской области от 14.05.2012 по делу № А76-1598/2012, постановление Восемнадцатого арбитражного

апелляционного суда от 06.08.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Уральского округа от 15.11.2012 по тому же делу отменить.

В удовлетворении заявления Центрального банка Российской Федерации в лице Главного управления по Челябинской области о признании незаконным отказа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Челябинской области в государственной регистрации права на сооружение – ограждение, литера 1, расположенное по адресу: г. Челябинск, ул. Ворошилова, д. 4, протяженностью 126,36 метра и обязании провести государственную регистрацию права собственности Российской Федерации на указанное сооружение отказать.

Председательствующий А.А. Иванов