



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 14434/09

Москва

16 февраля 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., 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., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Самарской области от 24.03.2009 по делу № А55-19811/2008 и постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 15.07.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области – Пузанов В.В.;

от открытого акционерного общества «Химпром» – Старов А.А.;

от мэрии городского округа Тольятти – Вадченко А.В.

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

Открытое акционерное общество «Химпром» (далее – ОАО «Химпром», предприятие) обратилось в Арбитражный суд Самарской области с заявлением о признании незаконным отказа Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области (далее – регистрационная служба) в государственной регистрации права собственности на сооружение – насосную В-12-1 по перекачке условно-чистых стоков с предприятия на насосную станцию № 54-А (далее – насосная В-12-1), расположенную по адресу: г. Тольятти, Центральный р-н, ул. Новозаводская, д. 8, стр. 319, и об обязанности зарегистрировать право собственности предприятия на указанный объект.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены мэрия городского округа Тольятти и муниципальное предприятие «Инвентаризатор».

Решением Арбитражного суда Самарской области от 24.03.2009 заявленные требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 15.07.2009 решение суда первой инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора названных судебных актов регистрационная служба просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм

материального права, определяющих основания для государственной регистрации прав на вновь созданные объекты недвижимости, и отказать в удовлетворении заявленных требований.

Мэрия городского округа Тольятти в отзыве на заявление просит оставить эти судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что обжалуемые судебные акты подлежат оставлению без изменения по следующим основаниям.

Согласно распоряжению мэра города Тольятти от 10.06.2002 № 2595-1/р, договору аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора от 10.01.2003 № 605, заключенному мэрией города Тольятти с ООО «Тольяттикаучук» и ОАО «Химпром», и дополнительному соглашению от 26.05.2006 к договору аренды (об исключении из числа арендаторов ООО «Тольяттикаучук» в связи с приобретением ОАО «Химпром» всех объектов недвижимости, расположенных на земельном участке), предприятие является единственным арендатором участка по адресу: г. Тольятти, Центральный район, ул. Новозаводская, 8.

В соответствии с пунктом 1.1 договора аренды участок, относящийся к землям поселений, был предоставлен для эксплуатации находящихся на нем зданий и сооружений.

Распоряжением мэра города Тольятти от 17.09.2003 № 2326-1/р «О разрешении строительства насосной В-12-1 в границах отведенной территории по ул. Новозаводской, 8 в Центральном районе г. Тольятти» ОАО «Химпром» было выдано разрешение на указанное строительство. По окончании строительства Инспекция городского архитектурно-строительного контроля мэрии города Тольятти 16.01.2006 выдала предприятию разрешение № 125 на ввод объекта в эксплуатацию.

В связи с необходимостью государственной регистрации права собственности на созданный объект недвижимого имущества ОАО «Химпром» обратилось с соответствующим заявлением в регистрационную службу.

Сообщением от 22.09.2008 № 09/068/2008-019 регистрационная служба на основании 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) отказала в государственной регистрации ввиду отсутствия документов, подтверждающих предоставление предприятию земельного участка для строительства насосной В-12-1 в порядке, предусмотренном статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации, и непредставления подлинника документа, содержащего описание объекта недвижимого имущества.

ОАО «Химпром», полагая, что насосная В-12-1 возведена с соблюдением требований закона и отказ регистрационной службы является необоснованным, нарушающим его права и законные интересы, обратилось в арбитражный суд.

Удовлетворяя заявленные требования, суды первой и кассационной инстанций руководствовались следующим. Земельный участок, на котором возведена насосная В-12-1, был предоставлен предприятию в аренду в целях эксплуатации зданий и сооружений. Пользование им во время строительства нового объекта не прерывалось, поэтому не было необходимости повторного предоставления того же земельного участка для строительства дополнительного объекта с соблюдением процедуры, предусмотренной статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

Президиум считает выводы судов соответствующими положениям закона.

Согласно статьям 218, 219 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности на новую вещь приобретается лицом, если

она изготовлена или создана с соблюдением закона и иных правовых актов, право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

Особенности государственной регистрации прав на вновь созданные объекты недвижимого имущества установлены статьей 25 Закона о регистрации, в пункте 1 которой указано, что право собственности на такой объект регистрируется на основании документов, подтверждающих факт его создания.

Общество представило в регистрационную службу распоряжение мэра города Тольятти о разрешении строительства насосной В-12-1, акт приемки законченного строительством объекта, разрешение на ввод в эксплуатацию, копию технического паспорта, договор аренды земельного участка.

Суды с учетом того, что спор возник в отношении вновь созданного объекта недвижимости, в целях проверки наличия оснований для отказа в государственной регистрации права собственности на него обоснованно руководствовались положениями Земельного кодекса Российской Федерации, а также Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с соблюдением порядка, установленного этой статьей, предусматривающего принятие решения исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления о предоставлении земельного участка именно для строительства.

Однако правила названной статьи не предусматривают ситуации, когда строительство нового производственного объекта осуществляется на участке, уже предоставленном тому же лицу как собственнику ранее построенных объектов аналогичного назначения для их эксплуатации.

В рассматриваемом случае земельный участок как использовался его правообладателем без нарушения земельного законодательства в целях, для которых он ему был изначально предоставлен (по основному виду разрешенного использования), в период строительства нового объекта, так и продолжает использоваться по окончании строительства.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли, указанные в пункте 1 этой статьи, в том числе земли населенных пунктов, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

В силу этой же статьи любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Частью 1 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации определены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Частью 4 названной статьи предусмотрено, что основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Исходя из пункта 1 статьи 41 Земельного кодекса Российской Федерации арендаторы земельных участков вправе осуществлять права собственников земельных участков, установленные статьей 40 Кодекса, в том числе возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

В данном случае общество реализовало право на возведение объекта и построило его на конкретном земельном участке с разрешения городской администрации.

В обоснование того, что строительство объекта не нарушает требований закона, общество представило распоряжение мэра города Тольятти о разрешении строительства насосной В-12-1. Согласно статье 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство не только дает право осуществлять строительство объекта недвижимости, но и подтверждает соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, а в отсутствие градостроительного плана – разрешенному использованию участка.

В силу указанного распоряжения при выдаче разрешения на строительство было принято во внимание, в частности, наличие у ОАО «Химпром» права аренды земельного участка, правоустанавливающие документы на который были представлены в соответствии с частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Имеющиеся в материалах дела акт приемки и разрешение на ввод в эксплуатацию исходя из положений статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации удостоверяют выполнение строительства в полном

объеме в соответствии с разрешением на строительство, а также соответствие построенного объекта проектной документации.

Между тем до принятия в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке правил землепользования и застройки в силу статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации (за исключением предусмотренных в статье случаев, к которым строительство производственных объектов не относится).

Следовательно, в данном случае разрешение на строительство объекта и решение о предоставлении земельного участка, на котором он построен, было дано одним и тем же органом – мэрией города Тольятти, действующей в пределах предоставленных полномочий; возведение насосной В-12-1 обусловлено необходимостью эксплуатации других производственных объектов ОАО «Химпром», являвшегося единственным арендатором участка; дополнительное использование участка по отношению к основному виду разрешенного использования не привело к изменению категории и целевого назначения участка по окончании строительства нового объекта.

При таких обстоятельствах выданное органом местного самоуправления разрешение ОАО «Химпром» на строительство конкретного производственного объекта на конкретном земельном участке, который не мог быть повторно выделен предприятию с соблюдением процедуры статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации, следует рассматривать как согласие этого органа на временное дополнительное использование земельного участка его правообладателем.

По указанной причине суды правомерно признали необоснованным вывод регистрационной службы о несоблюдении обществом порядка приобретения прав на земельный участок, предусмотренного статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации, как сделанный без учета системного толкования упомянутых норм права.

Таким образом, при представлении обществом всех необходимых документов, подтверждающих факт создания нового объекта недвижимости, отказ регистрационной службы не может быть признан законным и соответствующим положениям статьи 20 Закона о регистрации, устанавливающим основания для отказа в государственной регистрации прав.

При этом представление не подлинника, а копии технического паспорта объекта при отсутствии сомнений в сведениях, содержащихся в этом документе, и при возможности устранения данного обстоятельства также не могло служить основанием для отказа в государственной регистрации.

Поскольку суды обоснованно удовлетворили заявленное обществом требование о признании незаконным отказа регистрационной службы, для отмены обжалуемых судебных актов оснований не имеется.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

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

Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Самарской области от 24.03.2009 по делу № А55-19811/2008 и постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 15.07.2009 по тому же делу оставить без изменения.

Заявление Управления Федеральной регистрационной службы по Самарской области оставить без удовлетворения.

Председательствующий

А.А. Иванов