



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

Президиума Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

№ 12651/11

Москва

15 декабря 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

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

членов Президиума: Амосова С.М., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Маковской А.А., Першутова А.Г., Полубениной И.И., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Учебно-опытное хозяйство № 1» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда Омской области от 25.01.2011 по делу № А46-13112/2010, постановления Восьмого арбитражного

апелляционного суда от 31.03.2011 и постановления Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.06.2011 по тому же делу.

В заседании принял участие представитель заявителя – открытого акционерного общества «Учебно-опытное хозяйство № 1» – Третьяков С.С.

Заслушав и обсудив доклад судьи Горячевой Ю.Ю., а также объяснения представителя участвующего в деле лица, Президиум установил следующее.

Открытое акционерное общество «Учебно-опытное хозяйство № 1» (далее – общество) обратилось в Арбитражный суд Омской области с заявлением, уточненным в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Омской области (далее – управление) и Федеральному государственному учреждению «Земельная кадастровая палата» по Омской области (далее – учреждение) о:

признании незаконными действий управления по внесению с момента внесения в государственный кадастр недвижимости (далее – кадастр) кадастровой стоимости в размере 480 925 259 рублей 46 копеек в отношении земельного участка с кадастровым номером 55:36:070104:3476 общей площадью 118 077 кв. метров, местоположение которого установлено относительно нежилого здания, имеющего почтовый адрес: г. Омск, Советский административный округ, просп. Королева, д. 17 (далее – спорный земельный участок, участок);

обязании учреждения исключить из кадастра с момента внесения кадастровую стоимость спорного земельного участка в размере 480 925 259 рублей 46 копеек и внести в кадастр иную его кадастровую стоимость – 319 988 рублей 67 копеек.

Свои требования общество обосновывало тем, что является сельскохозяйственным предприятием, получило спорный земельный участок для производственных целей и фактически использует его по назначению для ведения сельскохозяйственной деятельности. На данном участке размещены принадлежащие обществу на праве собственности объекты недвижимости, полученные в процессе приватизации и предназначенные для использования в производстве сельскохозяйственной продукции, а именно: коровники, телятник, овощехранилище, зерноток, зерносклад и прочие строения и сооружения аналогичного характера, имеющие общий адрес: г. Омск, просп. Королева, 17.

Общество полагает, что управление неправильно отнесло спорный земельный участок при его постановке на кадастровый учет к 9-му виду разрешенного использования как предназначенный для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, тогда как участок подпадает под 15-й вид разрешенного использования – «земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования».

Решением Арбитражного суда Омской области от 25.01.2011 в удовлетворении требований отказано.

Постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 31.03.2011 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановлением от 28.06.2011 года оставил названные судебные акты в силе.

Рассматривая дело в порядке, предусмотренном главой 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и отказывая обществу в удовлетворении заявленных требований, суды исходили из следующего.

Предоставление участка для производственных целей наиболее соответствует 9-й группе видов разрешенного использования, поэтому средний удельный показатель кадастровой стоимости земельных участков, установленный для этой группы, в отношении спорного земельного участка применен правильно.

Согласно статье 16 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре недвижимости) изменение вида разрешенного использования носит заявительный характер, а общество с таким заявлением в уполномоченный орган не обращалось.

Общество пропустило трехмесячный срок на обжалование действий управления, исчисляемый с момента, когда обществу должно было стать известно о внесении в кадастр сведений об отнесении спорного земельного участка к 9-му виду разрешенного использования, что является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора решения суда первой и постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций общество просит отменить их, ссылаясь на существенное нарушение арбитражными судами его прав и законных интересов, норм материального и процессуального права, дело передать на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на заявление управление просит оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлении присутствующего в заседании представителя участвующего в деле лица, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Цель, которую преследовало общество при обращении в арбитражный суд, состоит в уменьшении кадастровой стоимости принадлежащего ему земельного участка с 480 925 259 рублей 46 копеек до 319 988 рублей 67 копеек за счет устранения в кадастре недостоверных, по мнению общества, сведений о номере вида разрешенного использования, присвоенного спорному земельному участку органом кадастрового учета.

Однако суды при рассмотрении дела не учли, что споры, связанные с определением вида разрешенного использования и кадастровой стоимости земельных участков, затрагивают интересы их правообладателей не только в сфере налоговых и земельных отношений, но и гражданского оборота. Поэтому такие споры подлежат рассмотрению по общим правилам искового производства даже в тех случаях, когда они возникли в связи с действиями органов кадастрового учета.

В данном же случае спор был разрешен судами по правилам главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, то есть с использованием ненадлежащей процедуры арбитражного судопроизводства.

Также судами не принято во внимание следующее.

Согласно материалам дела общество создано в процессе приватизации путем преобразования федерального государственного унитарного предприятия «Учебно-опытное хозяйство № 1 Омского государственного аграрного университета».

При приватизации общество по передаточному акту от 27.12.2005 получило от государства в собственность около 40 объектов недвижимости и 9 прошедших кадастровый учет земельных участков, включая тот, из которого путем последовательного раздела был образован спорный земельный участок.

Соответствующие земли в черте города Омска отводились в свое время Омскому ордену Ленина сельскохозяйственному институту

им. С.М. Кирова решением Омского районного совета народных депутатов от 10.08.1977 № 261 для учебно-опытных и научно-производственных целей.

Впоследствии главой администрации Омского района названному институту выдано свидетельство от 07.07.1993 № 2292, подтверждающее предоставление прав на землю для использования в производственных целях.

Поэтому право собственности общества на исходный для спорного земельный участок площадью 158 226 кв. метров с кадастровым номером 55:36:070104:3446 было зарегистрировано с указанием разрешенного использования «для производственных целей» (свидетельство от 11.01.2008 № 507248).

При постановке этого исходного земельного участка на кадастровый учет управление перенесло в кадастр из упомянутых правоустанавливающих документов сведения о виде его разрешенного использования «для производственных целей». Одновременно оно самостоятельно присвоило участку 9-й вид разрешенного использования (земли промышленности), исходя из перечня видов разрешенного использования, утвержденного постановлением правительства Омской области от 19.12.2007 № 174-П «Об утверждении результатов государственной кадастровой оценки земель населенных пунктов города Омска в границах кадастрового района 55:36» (далее – постановление № 174-П).

Решением Арбитражного суда Омской области от 20.02.2009 по делу № А46-17842/2008 удовлетворены требования общества о признании незаконными действий управления по внесению в кадастр сведений о кадастровой стоимости исходного земельного участка и предписано исключить эти сведения как основанные на неверном определении вида его разрешенного использования. При этом суд отметил, что

формулировка «земельный участок, предназначенный для производственных целей» по смыслу не тождественна понятию «земли промышленности».

Упомянутое решение Арбитражного суда Омской области вступило в законную силу, выдан исполнительный лист, исполнительное производство окончено исполнением.

Однако в этот период выяснилось, что на приватизированном обществом земельном участке с кадастровым номером 55:36:070104:3446 располагается жилой дом.

По результатам споров в суде общей юрисдикции и арбитражном суде исходный земельный участок был расформирован с образованием двух участков.

Один из участков в настоящее время обществу не принадлежит и согласно распоряжению администрации города Омска от 28.11.2008 № 13674-р имеет вид разрешенного использования – «для жилищных нужд».

Второй участок, в отношении которого возник настоящий спор, зарегистрирован на праве собственности за обществом с указанием разрешенного использования – «для производственных целей», что отражено в свидетельстве о государственной регистрации права от 25.05.2010 № 55АА145756.

В кадастровый паспорт спорного земельного участка опять внесены сведения из правоустанавливающих документов о его разрешенном использовании для производственных целей, однако учтен он вновь по 9-му виду разрешенного использования как предназначенный для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок.

В результате между сторонами дела возникли разногласия относительно соответствия в кадастре словесного описания и

присвоенного этому описанию номера вида разрешенного использования земельного участка.

При этом спорный земельный участок учтен управлением с 9-м видом разрешенного использования при его первичной постановке на кадастровый учет в 2009 году (т.е. изначально), никаких изменений его разрешенного и (или) фактического использования с этого момента не происходило.

С учетом изложенного вывод судов о необходимости использования обществом в данной ситуации заявительной процедуры учета в кадастре изменений объекта недвижимости нельзя признать правильным.

Согласно постановлению № 174-П (с последующими изменениями) средний удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка в соответствующем кадастровом квартале (строка 149) составляет за 1 кв. метр: для 9-го вида разрешенного использования – 4 072 рубля 98 копеек, для 15-го вида – 2 рубля 71 копейку.

Поскольку спорный земельный участок относится к вновь образованным, его кадастровая стоимость определена посредством умножения площади участка на средний удельный кадастровый показатель, установленный постановлением № 174-П по видам разрешенного использования. Разница между внесенной в кадастр и предлагаемой обществом к внесению кадастровой стоимостью этого участка обусловлена исключительно номером вида его разрешенного использования.

Предоставление обществу земельного участка в 1993 году компетентным государственным органом с формулировкой «для производственных целей» в настоящее время определяет вид разрешенного использования этого участка и не противоречит законодательству, так как законодательство никогда не устанавливало каких-либо специальных требований к обозначению целей и видов разрешенного использования земельных участков. Классификатор этих

видов, предусмотренный статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), до настоящего времени не принят.

Согласно Методическим указаниям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденным приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 15.02.2007 № 39, и Техническим рекомендациям по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов, утвержденным приказом Федерального агентства кадастра объектов недвижимости от 29.06.2007 № П/0152 (далее – приказ № П/0152), земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования, и земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок, отнесены к разным видам разрешенного использования, имеющим различные номера (цифровые обозначения).

В постановлении № 174-П названные виды разрешенного использования земельных участков также разграничены исходя из типового перечня, приведенного в таблице 1 приложения 2 к приказу № П/0152.

Разрешенное использование земельного участка просто для производственных целей упомянутыми нормативными актами не предусмотрено.

Однако производство бывает промышленным и сельскохозяйственным, что является общеизвестным обстоятельством и не нуждается в доказывании (часть 1 статьи 69 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Поэтому при присвоении спорному земельному участку номера вида разрешенного использования управлению следовало соотнести указанный в правоустанавливающих документах вид разрешенного использования

этого участка не только с теми видами, которые установлены постановлением № 174-П для целей кадастровой оценки, а в первую очередь с теми видами, которые допускаются для земель данной категории законом, а также учесть функциональное назначение расположенных на участке объектов недвижимости.

Согласно части 2 статьи 7 Земельного кодекса правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Спорный земельный участок общества находится в черте города Омска и относится к категории земель населенных пунктов.

В силу статьи 85 Земельного кодекса в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительным регламентом к ряду территориальных зон, включая производственные и сельскохозяйственного использования.

Градостроительные регламенты устанавливаются в правилах землепользования и застройки и содержат перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующей территориальной зоны (пункты 8, 9 статьи 1, статья 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации; далее – Градостроительный кодекс).

Согласно пункту 9 статьи 35 Градостроительного кодекса в состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли под многолетними насаждениями (садами, виноградниками и т.п.), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Подпунктом 10 пункта 63 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости (ранее утвержденного приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 20.02.2008 № 35, в настоящее время – приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.02.2010 № 42) предусмотрено для земельных участков внесение в Реестр объектов недвижимости сведений о кадастровых номерах расположенных на участках зданий, строений, сооружений, объектов незавершенного строительства.

Часть 3 статьи 85 Земельного кодекса допускает использование земельных участков их собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Те земельные участки, разрешенное использование которых не соответствует градостроительному регламенту, на основании части 4 статьи 85 Земельного кодекса и пункта 8 статьи 36 Градостроительного кодекса также могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с градостроительным регламентом, кроме случаев, когда их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

Вместе с тем и в изъятие из общего правила, земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования на основании пункта 11 статьи 85 Земельного кодекса используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

Генеральный план Омска, правила землепользования и застройки были утверждены решениями Омского городского Совета от 25.07.2007 № 43 и от 10.12.2008 № 201.

В силу частей 6 и 8 статьи 15 Закона о кадастре недвижимости при принятии органом государственной власти или органом местного самоуправления акта, которым устанавливается, изменяется территориальная зона или отменяется ее установление, а также при принятии решения, в связи с которым требуется внесение изменений в сведения кадастра о видах разрешенного использования земельных участков, эти органы обязаны в порядке информационного взаимодействия представлять органу кадастрового учета соответствующие документы в предусмотренные этой статьей сроки.

Поэтому при определении номера вида разрешенного использования спорного земельного участка, предоставленного ранее сельскохозяйственному предприятию, а затем обществу «для производственных целей», управление согласно требованиям земельного и градостроительного законодательства обязано было установить, в состав какой территориальной зоны этот участок входит, какие в ней предусмотрены виды разрешенного использования и для чего предназначены расположенные на участке объекты недвижимости.

Однако управление не руководствовалось упомянутыми положениями законодательства и при рассмотрении спора не представило суду документов, свидетельствующих о существовании ограничений в выборе того вида разрешенного использования спорного земельного участка, на котором настаивает общество.

Между тем основой для возникновения спора послужили действия управления по присвоению спорному земельному участку определенного номера вида разрешенного использования. Поэтому доказать в суде наличие оснований и возражений относительно присвоения этого, а не иного номера вида разрешенного использования в соответствии со статьей 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации должно именно управление.

Не исследованы судами и представленные обществом доказательства фактического ведения на спорном земельном участке деятельности, для которой он был ранее предоставлен и для которой предназначены расположенные на нем объекты недвижимости сельскохозяйственного назначения.

Названные обстоятельства имеют правовое значение для разрешения возникшего спора, поскольку фактическое использование земельного участка должно отвечать установленному виду его разрешенного использования и сходиться со сведениями, внесенными в кадастр.

Таким образом, оспариваемые судебные акты нарушают единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права, что согласно пункту 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации является основанием для их отмены.

Поскольку судами спор по существу заявленных требований рассмотрен не был, дело подлежит направлению в суд первой инстанции на новое рассмотрение.

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 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда Омской области от 25.01.2011 по делу № А46-13112/2010, постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 31.03.2011 и постановление Федерального арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.06.2011 по тому же делу отменить.

Дело передать на новое рассмотрение в Арбитражный суд Омской области.

Председательствующий

А.А. Иванов