



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 18-КГ14-190

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

04 февраля 2015 г.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего

Меркулова В.П.,

судей

Александрова В.Н. и Абакумовой И.Д.

при секретаре

Акулове Д.Г.

рассмотрела в открытом судебном заседании дело по заявлению Аракелян Л.Р. об оспаривании действий органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по кассационной жалобе Аракелян Л.Р. на апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 марта 2014 года.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Меркулова В.П., Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации

установила:

21 мая 2013 года Аракелян Л.Р. обратилась в отдел Росреестра по Краснодарскому краю с заявлением и приложенными к нему документами для государственной регистрации перехода права собственности на земельный участок, расположенный по адресу: [REDACTED] край, [REDACTED] район, [REDACTED], примерно 1300 м на юг от станицы, с кадастровым (условным) номером: [REDACTED].

Уведомлением Управления Росреестра Краснодарскому краю от 28 мая 2013 г. № [REDACTED] заявителю сообщено о приостановлении государственной регистрации перехода права на земельный участок.

Аракелян Л.Р. обратилась в суд с заявлением об оспаривании действий государственного регистратора, выразившихся в приостановлении государственной регистрации перехода права на земельный участок, ссылаясь на их незаконность.

Решением Красноармейского районного суда Краснодарского края от 28 июня 2013 года заявление Аракелян Л.Р. удовлетворено, признано незаконным уведомление Красноармейского отдела управления Росреестра по Краснодарскому краю от 28 мая 2013 г. № [REDACTED] о приостановлении государственной регистрации.

На указанный орган возложена обязанность устранить нарушенное право на государственную регистрацию права собственности на земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] земли сельскохозяйственного назначения, площадью [REDACTED] расположенный по адресу: [REDACTED] край, [REDACTED] район, [REDACTED], примерно 1300 метров от ориентира по направлению на юг, путем регистрации права собственности за Аракелян Л.Р. на данный участок.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 марта 2014 г. указанное решение суда отменено, по делу вынесено новое решение, которым в удовлетворении заявления Аракелян Л.Р. об оспаривании действий государственного регистратора Красноармейского отдела управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю отказано.

Определением судьи Краснодарского краевого суда от 6 июня 2014 г. Аракелян Л.Р. отказано в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании суда кассационной инстанции.

В кассационной жалобе Аракелян Л.Р. поставлен вопрос о передаче жалобы с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда Российской Федерации и отмене апелляционного определения судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 марта 2014 г.

23 октября 2014 г. дело истребовано в Верховный Суд Российской Федерации и определением от 15 декабря 2014 г. передано для рассмотрения по существу в Судебную коллегию по административным делам Верховного Суда Российской Федерации.

Проверив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации приходит к следующему.

Отменяя решение суда первой инстанции, судебная коллегия по гражданским делам Краснодарского краевого суда сослалась на то, что

Аракелян Л.Р. принадлежит на праве собственности объект недвижимого имущества плодовый сад, расположенный по адресу: [REDACTED] край, [REDACTED] район, [REDACTED], 1300м на юг от станицы, с количеством деревьев в 1660 ед., под которым ей постановлением главы МО Красноармейский район Краснодарского края от 30.03.2012 №307 уже был предоставлен в собственность за плату земельный участок с кадастровым номером [REDACTED], общей площадью [REDACTED] кв.м, расположенный по адресу: [REDACTED] край. [REDACTED] район, примерно 1300м. но направлению на юг от станицы, предназначенный для сельскохозяйственного использования - размещения многолетних насаждений - плодового сада.

При таких обстоятельствах апелляционная коллегия сделала вывод об отсутствии нарушения нрав Аракелян Л.Р. в сфере землепользования, поскольку она уже воспользовалась своим правом на приобретение земельного участка в собственность за плату под имеющимся у нее объектом недвижимости.

При этом апелляционная коллегия указала, что Федеральным законом от 04.12.2006 №201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» были внесены изменения в статью 130 ГК РФ и статью 1 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 №122-ФЗ и из состава объектов недвижимого имущества многолетние насаждения исключены.

Вместе с тем, право собственности Аракелян Л.Р. на объект недвижимости под сомнение не ставится, но регистратор правомерно указал на невозможность применения к такому объекту требований ст.36 Земельного кодекса РФ, с учетом изменения законодательства.

В соответствии со статьей 387 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения судебных постановлений в кассационном порядке являются существенные нарушения норм материального или процессуального права, повлиявшие на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод и законных интересов, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации считает, что судом апелляционной инстанции при рассмотрении настоящего дела допущены существенные нарушения норм материального и процессуального права.

В силу статьи 13 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» правовая экспертиза документов представляет собой проверку законности сделки в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе установление отсутствия противоречий между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для отказа в

государственной регистрации прав или ее приостановления. В государственной регистрации прав может быть отказано, если лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества.

На основании статьи 19 указанного закона государственная регистрация прав приостанавливается государственным регистратором при возникновении у него сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, а также в подлинности представленных документов или доверенности указанных в них сведений.

Из материалов дела усматривается, что в оспариваемом уведомлении о приостановлении государственной регистрации права на земельный участок государственный регистратор при проведении правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию, установил нарушения требований статьи 11 Земельного кодекса Российской Федерации и статьи 3 Федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»: Аракелян Л.Р. представлен кадастровый паспорт, согласно которому земельный участок с кадастровым номером [REDACTED] относится к категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием — для размещения многолетних насаждений.

По сведениям государственного фонда данных согласно отчету о наличии и распределении земель по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям по состоянию на 1 января 2013 года, утвержденного постановлением главы МО Красноармейский район от 28 декабря 2012 года № 1570, названный земельный участок сформирован в границах ЗАО «Староджерелиевское» из земель, находящихся в общей долевой собственности граждан-собственников земельных долей, переданных им по постановлению главы администрации Красноармейского района от 10 сентября 1992 года № 996 при приватизации земель сельскохозяйственного назначения колхоза Советская Россия. В связи с указанным у государственного регистратора возникли сомнения в наличии полномочий администрации МО Красноармейский район по распоряжению земельным участком.

Обязанность по доказыванию законности оспариваемых решений, действий (бездействия) согласно части 1 статьи 249 ГПК РФ возлагается на орган или лицо, которые приняли оспариваемые решения или совершили оспариваемые действия (бездействие).

Как разъяснено п. 20 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 10.02.2009 N 2 (ред. от 09.02.2012) «О практике рассмотрения судами дел об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных и муниципальных служащих» в целях правильного рассмотрения и разрешения дела суд вправе истребовать доказательства по

своей инициативе. За неисполнение требований суда о предоставлении доказательств должностные лица могут быть подвергнуты штрафу в размере, установленном частью 2 статьи 249 ГПК РФ.

Суд апелляционной инстанции сослался на неправомерность распоряжения органом местного самоуправления земельным участком с кадастровым номером [REDACTED].

Однако, материалы дела не содержат доказательства, имеющие значение для правильного разрешения дела, в частности, суд не исследовал постановление главы МО Красноармейский район от 28 декабря 2012 года № 1570, которым утвержден отчет о наличии и распределении земель по формам собственности, категориям, угодьям и пользователям по состоянию на 1 января 2013 года, постановление главы администрации Красноармейского района от 10 сентября 1992 года № 996, согласно которому спорный земельный участок сформирован в границах ЗАО «Староджерелиевское» из земель, находящихся в общей долевой собственности граждан-собственников земельных долей, переданных при приватизации земель сельскохозяйственного назначения колхоза Советская Россия.

Таким образом, не исследованы доказательства, подтверждающие законность приостановления регистрации права собственности на вышеназванный земельный участок с учетом требований ст.ст.59,60 ГПК РФ.

Вместе с тем, решением Красноармейского районного суда Краснодарского края от 19 декабря 2012 года признан необоснованным отказ управления муниципальной собственностью МО Красноармейский район в предоставлении земельного участка Аракелян Л.Р., сформированного на территории кадастрового квартала 23:13:0302000 земельного участка, площадью [REDACTED] кв. м, по адресу: примерно 1300 м от ориентира по направлению на юг от [REDACTED], [REDACTED] района, [REDACTED] края в аренду, либо за плату.

Как следует из мотивировочной части решения Красноармейского районного суда Краснодарского края от 19 декабря 2012 года, суду не было представлено доказательств того, что испрашиваемый Аракелян Л.Р. земельный участок [REDACTED] кв. м) входит в состав земель, переданных в общедолевую собственность граждан.

Во исполнение названного решения суда постановлением от 12 апреля 2013 года № 378 администрация МО Красноармейский район предоставила Аракелян Л.Р. земельный участок, площадью [REDACTED] кв. м, в собственность за плату.

Однако, кадастровый паспорт квартала [REDACTED] с учетом сведений, содержащихся в паспорте кадастрового квартала 23:13:0302000 и планов (схем) к ним судами не исследовался.

Указанные противоречия не устранены и не проверены доводы государственного регистратора и выводы суда апелляционной инстанции о том, что предоставленный Аракелян Л.Р. земельный участок сформирован из

земель общей долевой собственности граждан и не является государственной или муниципальной собственностью.

Учитывая, что судом апелляционной инстанции допущены существенные нарушения в применении норм процессуального права, которые повлияли на исход рассмотрения заявления, апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 марта 2014 года подлежит отмене с направлением дела на новое рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Краснодарского краевого суда.

На основании изложенного Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации,

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 марта 2014 года отменить, направить дело на новое рассмотрение в судебную коллегию по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 13 марта 2014 года.

Председательствующий

Судьи

A large rectangular area of the document is redacted with a solid grey fill, covering the names and signatures of the court members.