



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 8410/13

Москва

3 декабря 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., Горячевой Ю.Ю., Завьяловой Т.В., Козловой О.А., Пауля Г.Д., Сарбаша С.В., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление открытого акционерного общества «Надеждинское» о пересмотре в порядке надзора постановления Пятого арбитражного апелляционного суда от 06.12.2012 и постановления Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 18.03.2013 по делу № А51-6571/2012 Арбитражного суда Приморского края.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – открытого акционерного общества «Надеждинское» – Кравченко М.В., Скловский К.И., Смирнов В.И.;

от крестьянско-фермерского хозяйства «Прохладное» – Ковалев Е.В.

Заслушав и обсудив доклад судьи Пауля Г.Д., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Крестьянско-фермерское хозяйство «Прохладное» (далее – КФХ «Прохладное») обратилось в Арбитражный суд Приморского края с заявлением о признании незаконными действий филиала федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Приморскому краю (далее – кадастровая палата) по постановке на кадастровый учет земельного участка с кадастровым номером 25:10:000000:141 и об обязанности кадастровой палаты аннулировать в государственном кадастре недвижимости запись о данном земельном участке.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, на стороне ответчика по ходатайству КФХ «Прохладное» привлечено открытое акционерное общество «Надеждинское» (далее – ОАО «Надеждинское»).

Решением Арбитражного суда Приморского края от 22.08.2012 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением Пятого арбитражного апелляционного суда от 06.12.2012 решение от 22.08.2012 отменено, требования удовлетворены.

Суд счел, что действия кадастровой палаты не соответствуют Федеральному закону от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о государственном кадастре).

Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа постановлением от 18.03.2013 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре в порядке надзора постановлений от 06.12.2012 и

от 18.03.2013 ОАО «Надеждинское» просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в толковании и применении арбитражными судами норм права, и оставить в силе решение от 22.08.2012.

От ОАО «Надеждинское» также поступило заявление о повороте исполнения судебных актов.

В отзыве на заявление КФХ «Прохладное» сообщает, что оставляет решение вопроса об удовлетворении надзорной жалобы на усмотрение суда.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него и выступлениях представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Как установлено судами и усматривается из материалов дела, между Комитетом по управлению имуществом муниципального образования Надеждинский район (арендодателем) и КФХ «Прохладное» (арендатором) 13.09.2004 заключен договор аренды земельного участка общей площадью 200 гектар из земель сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: Приморский край, Надеждинский район, 0,9 километра южнее села Вольно-Надеждинское, для производства сельскохозяйственной продукции сроком с 13.09.2004 по 13.07.2005. По окончании срока действия договора арендатор продолжил использовать указанный земельный участок. В государственный земельный кадастр 13.09.2004 внесены сведения о данном земельном участке, ему присвоен кадастровый номер 25:10:0100500:2, а впоследствии – кадастровый номер 25:10:011500:203, земельный участок поставлен на кадастровый учет без уточнения границ.

По заявке КФХ «Прохладное» общество с ограниченной ответственностью «Далькомземкадастр» 26.12.2011 изготовило межевой план земельного участка с кадастровым номером 25:10:011500:203. Получив план, КФХ «Прохладное» 28.12.2011 обратилось в кадастровую

палату с заявлением о внесении в государственный кадастр недвижимости сведений об уточнении местоположения границ этого земельного участка.

Решением кадастровой палаты от 19.01.2012 № Ф01/12-2099 КФХ «Прохладное» отказано в осуществлении государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости в связи с тем, что границы земельного участка заявителя пересекают границы земельных участков с кадастровыми номерами 25:10:000000:141, 25:10:000000:310, 25:10:000000:311; земельный участок с кадастровым номером 25:10:000000:141 поставлен на кадастровый учет на основании заявления ОАО «Наеждинское».

Из материалов дела следует, что распоряжением главы администрации Наеждинского района Приморского края от 06.07.1994 № 196-р «О перезакреплении сельскохозяйственных угодий в собственность и в аренду сельскохозяйственным предприятиям» ОАО «Наеждинское» в собственность предоставлен земельный участок площадью 2645 гектар, проведена постановка данного земельного участка на кадастровый учет, ему присвоен кадастровый номер 25:10:000000:34 (сведения в государственный кадастр недвижимости внесены в 1997 году). При этом участки с кадастровыми номерами 25:10:000000:34 и 25:10:000000:141 являются одним земельным участком. Сведения о земельном участке с кадастровым номером 25:10:000000:141 внесены в государственный кадастр недвижимости 27.12.2010.

КФХ «Прохладное», сочтя, что при постановке на кадастровый учет земельного участка с кадастровым номером 25:10:000000:141 не соблюдены требования земельного законодательства Российской Федерации, а также нарушены его права в сфере предпринимательской деятельности, обратилось в арбитражный суд с настоящими требованиями.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции руководствовался тем, что на момент обращения КФХ «Прохладное» в кадастровую палату в декабре 2011 года

кадастровый учет земельного участка с кадастровым номером 25:10:000000:141 уже был осуществлен (27.12.2010), из решения кадастровой палаты от 19.01.2012 следует, что сведения о зарегистрированном праве на земельный участок с кадастровым номером 25:10:011500:203 отсутствуют. В этой связи суд пришел к выводу о том, что нет правовых оснований для признания незаконными действий кадастровой палаты по постановке на кадастровый учет земельного участка с кадастровым номером 25:10:000000:141.

Отменяя решение суда первой инстанции, суд апелляционной инстанции исходил из того, что участок КФХ «Прохладное» с кадастровым номером 25:10:011500:203 находился на кадастровом учете с 2004 года и на момент проведения кадастровых работ в отношении участка с кадастровым номером 25:10:000000:141 уже существовал и был внесен в государственный кадастр недвижимости, поэтому при постановке на кадастровый учет земельного участка ОАО «Надеждинское» (25:10:000000:141) должны были учитываться сведения об участке, предоставленном в аренду КФХ «Прохладное» (25:10:011500:203). Суд признал, что, поскольку указанные сведения не были учтены, при внесении в государственный кадастр недвижимости сведений в отношении участка с кадастровым номером 25:10:000000:141 нарушены положения подпункта 9 части 3 статьи 27 Закона о государственном кадастре.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции, выводы которого поддержал суд кассационной инстанции, удовлетворил заявленные требования.

Между тем судами апелляционной и кассационной инстанций не учтено следующее.

Согласно части 3 статьи 20 Закона о государственном кадастре с заявлениями об учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или в случаях, предусмотренных федеральным законом, иные лица.

Федеральное законодательство не предусматривает право лица обращаться в орган кадастрового учета с заявлением об аннулировании сведений (снятии с кадастрового учета) о земельном участке, правообладателем которого данное лицо не является, на основании того, что, по его мнению, земельный участок налагается (имеет место пересечение границ) на земельный участок, местоположение границ которого это лицо намерено уточнить.

В соответствии с частью 3 статьи 1 Закона о государственном кадастре государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить это недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных, предусмотренных названным Федеральным законом, сведений о недвижимом имуществе.

Согласно части 1 статьи 16 Закона о государственном кадастре государственный кадастровый учет осуществляется, в частности, в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости.

Как следует из пункта 2 статьи 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации, земельные участки прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки при разделе, объединении, перераспределении.

В соответствии с частью 4 статьи 24 Закона о государственном кадастре, если по истечении пяти лет со дня постановки на учет образованного объекта недвижимости не осуществлена государственная

регистрация права на него (либо в указанном в части 3.1 названной статьи случае не осуществлена государственная регистрация аренды), такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости.

Частью 2 статьи 25 Закона о государственном кадастре предусмотрено снятие с кадастрового учета земельного участка в случае его преобразования.

Из разъяснений, содержащихся в пунктах 52, 53, 56 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», следует, что требование, направленное на оспаривание правомерности установления границы либо в целом кадастрового учета смежного (пересекающегося) участка, должно рассматриваться в исковом порядке.

Кроме того, согласно пункту 53 названного постановления ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. Ответчиками по иску, направленному на оспаривание прав или обременений, вытекающих из зарегистрированной сделки, являются ее стороны. Государственный регистратор не является ответчиком по таким искам, однако может быть привлечен к участию в таких делах в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Также необходимо учесть, что в соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 39 Закона о государственном кадастре согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве аренды, если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет. В

данном случае истец обладает правом использования земельного участка в порядке статьи 610 Гражданского кодекса Российской Федерации на неопределенный срок.

Таким образом, удовлетворение судами заявленных по настоящему делу требований на основании того, что зарегистрированный с определением границ земельный участок налагается на другой участок, границы которого не установлены, неправомерно.

При названных обстоятельствах оспариваемые судебные акты подлежат отмене в соответствии с [пунктом 1 части 1 статьи 304](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Согласно части 2 статьи 326 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, если в постановлении об отмене или изменении судебного акта нет указаний на поворот его исполнения, ответчик вправе подать соответствующее заявление в арбитражный суд первой инстанции.

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 5 части 1 статьи 305](#), [статьей 306](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

ПОСТАНОВИЛ:

постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 06.12.2012 и постановление Федерального арбитражного суда Дальневосточного округа от 18.03.2013 по делу № А51-6571/2012 Арбитражного суда Приморского края отменить.

Решение Арбитражного суда Приморского края от 22.08.2012 по тому же делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов