

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 305-ЭС20-11094

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

07.09.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу потребительского общества автогаражного общества «Никольско-Архангельское № 1» на решение Арбитражного суда Московской области от 22.11.2019, постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 28.01.2020 и постановление Арбитражного суда Московского округа от 15.06.2020 по делу № А41-92397/2018,

УСТАНОВИЛ:

Потребительское общество Автогаражное общество "Никольско-Архангельское N 1" (далее - общество, истец) обратилось в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к Территориальному управлению Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Московской области (далее - ТУ ФАУГИ, ответчик) Федеральному агентству по управлению государственным имуществом (далее - Росимущество, ответчик), Министерству обороны Российской Федерации (далее - Минобороны, ответчик) со следующими требованиями (с учетом уточнений от 09.09.2019):

1) установить границу земельного участка с кадастровым номером 50:15:0020109:14, площадью 16 688 кв. м, неразграниченная государственная собственность, расположенного по адресу: обл. Московская, р-н Балашихинский, г. Балашиха, микр. Никольско-Архангельский, Вишняковский поворот, путем внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о координатах характерных точек, определенных заключением экспертов N 7-316/19 от 28.06.2018

2) исправить реестровую ошибку в описании местоположения земельного участка с кадастровым номером 50:15:0020109:35, расположенного по адресу: обл. Московская, р-н Балашихинский, установив площадь 6134 кв. м (свободную от наложения на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0020109:14), и внести в Единый государственный реестр недвижимости сведения о координатах характерных точек, определенных заключением экспертов N 7-316/19 от 28.06.2018

В качестве третьих лиц в деле участвуют Администрация городского округа Балашиха, Федеральное государственное казенное учреждение "Центральное территориальное управление имущественных отношений" Министерства обороны Российской Федерации, Войсковая часть 3111, ГСК "Дзержинец", ФГБУ "ФКП Росреестра" по Московской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, ОАО "ВСУМ", ИФНС России по г. Балашихе, Росгвардия (далее также - третьи лица).

Решением арбитражного суда первой инстанции от 22.11.2019, оставленным без изменения постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 28.01.2020 и постановлением Арбитражного суда Московского округа от 15.06.2020, в удовлетворении требований отказано.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся по делу судебные акты, удовлетворив требования, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что иск об установлении границ является надлежащим способом восстановления нарушенного права. Установление границ земельного участка с кадастровым номером 50:15:0020109:14 необходимо для переоформления права постоянного (бессрочного) пользования.

Представленный в материалы дела государственный акт соответствует всем требованиям, предъявляемым Постановлением Совмина РСФСР от 17.09.1991 №493.

В ходе судебного разбирательства на обозрение суда был представлен и оригинал указанного государственного акта, и нотариально заверенная копия.

Выданный по установленной форме государственный акт признается действительным и имеет равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним после введения в действие Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон №218ФЗ).

Государственный акт соответствует требованиям, установленным постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 №493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного владения, бессрочного (постоянного) пользования землей».

Государственные акты по утвержденной форме выдавались до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации права по форме,

утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 №219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На дату издания постановления от 01.09.1994 администрация поселка Никольско-Архангельское по представлению Комитета по земельной реформе и земельным ресурсам руководствовалась положениями Земельного кодекса РСФСР от 25.04.1991 и Указом Президента РФ от 27.12.1991 №323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР».

В силу статьи 18 Земельного кодекса РСФСР от 25.04.1991 к ведению сельских, поселковых Советов народных депутатов в области регулирования земельных отношений подлежит предоставление земельных участков в пожизненное наследуемое владение, бессрочное (постоянное) пользование и передача их в собственность и в аренду.

Администрация городского округа Балашиха не выдавала государственный акт МО-15-2 № 000155, в связи с чем не обладает сведениями о его выдаче.

В соответствии с пунктом 3 Указа Президента Российской Федерации от 25.01.1999 №112 «О признании утратившими силу и об изменении некоторых актов Президента Российской Федерации» государственный акт на право пожизненно наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 №493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного(постоянного) пользования землей», даже выданные после введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», но до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра права на недвижимое имущество и сделок с ним»-признаются действительными.

Решение суда от 15.10.2008 по делу №А41-10559/08 не имеет преюдициального значения для настоящего спора, так как на дату вынесения указанного судебного акта земельный участок с кадастровым номером 50:15:0020109:35 не был поставлен на кадастровый учет; в рамках указанного дела рассматривался вопрос о формировании участков площадью 7,8 га и 14,18 га по адресу: Московская область, городской округ Балашиха, микрорайон Дзержинского.

Суды необоснованно приняли решение исполнительного комитета Московского городского Совета депутатов трудящихся №10/61сс от 20.02.1952 в качестве правоустанавливающего документа ответчика, при этом не дали оценку решению исполнительного комитета Балашихинского городского Совета депутатов трудящихся №15-286 от 27.05.1965, пришли к ошибочному выводу о том, что земельный участок с кадастровым номером 50:15:0020109:35 входит в границы по решению Мосисполкома №10/61сс от 20.02.1952.

Судами не дана оценка письму Московской городской военной прокуратуры, в котором указано, что определены земельные участки, занятые

войсковой частью, земельный участок с кадастровым номером 50:15:0020109:35 к ним не относится.

Истец полагает, что в границах, в которых расположен ГСК, оснований для внесения сведений о местоположении участка с кадастровым номером 50:15:0020109:35 не имелось. В остальной части (где не имеется пересечений) возражений не имеет, поскольку в остальных границах сведения о местоположении участка с кадастровым номером 50:15:0020109:35 не нарушают права и законные интересы истца.

Согласно пункту 1 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации по результатам изучения кассационной жалобы судья Верховного Суда Российской Федерации выносит определение об отказе в передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в кассационной жалобе доводы не подтверждают существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, и не являются достаточным основанием для пересмотра судебных актов в кассационном порядке, а также если указанные доводы не находят подтверждения в материалах дела.

При изучении доводов кассационной жалобы и принятых по делу судебных актов оснований, по которым жалоба может быть передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, не установлено.

Как следует из обжалуемых актов, 01.09.1994 главой Администрации п. Никольско-Архангельский Балашихинского района издано постановление N 204 "О перерегистрации и уточнении границ земельного участка по фактическому пользованию за ГСК у Никольско-Архангельское-1".

Как указано в постановлении, за ГСК "Никольско-Архангельское-1" закреплен в постоянное бессрочное пользование земельный участок площадью 1,6743 га по фактическому пользованию.

Во исполнение указанного постановления выдан государственный акт на право постоянного (бессрочного) пользования N М0-15-2 N 000155 земельного участка общей площадью 1,6663 га для размещения гаражей. К указанному акту также приложен чертеж с указанием поворотных точек земельного участка.

Впоследствии указанный земельный участок поставлен на кадастровый учет, присвоен кадастровый номер 50:12:020109:0014.

В настоящее время границы земельного участка с кадастровым номером 50:12:020109:14 не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Смежными землепользователями являются ГСК "Дзержинец", Войсковая часть 3111 МВД России, ОАО "ВСУМ" и Администрация городского округа Балашиха.

При обращении к кадастровому инженеру истцу стало известно, что установление границ земельного участка с кадастровым номером

50:12:020109:14 не представляется возможным ввиду полного его вхождения в земельный участок с кадастровым номером 50:15:0020109:35.

Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0020109:35 принадлежит Российской Федерации.

Указанные обстоятельства явились основанием для обращения истца в арбитражный суд с настоящими требованиями, отказывая в удовлетворении которых суды исходили из следующего.

В силу статьи 12 Гражданского кодекса Российской Федерации защита гражданских прав осуществляется способами, перечисленными в указанной статье, а также иными способами, предусмотренными законом.

Истец свободен в выборе способа защиты своего нарушенного права, однако избранный им способ защиты должен соответствовать содержанию нарушенного права и спорного правоотношения, характеру нарушения. В тех случаях, когда закон предусматривает для конкретного правоотношения определенный способ защиты, лицо, обращающееся в суд, вправе воспользоваться именно этим способом защиты. При этом при формулировании требования основания иска должны соответствовать его предмету.

Согласно разъяснениям, изложенным в пунктах 2, 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 N 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - постановление Пленумов N 10/22) к искам о правах на недвижимое имущество относятся, в частности, иски об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, о признании права, об установлении сервитута, об установлении границ земельного участка, об освобождении имущества от ареста.

В случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Иск о признании зарегистрированного права отсутствующим, является исключительным способом защиты, который подлежит применению лишь тогда, когда нарушенное право истца не может быть защищено посредством предъявления специальных исков, предусмотренных действующим гражданским законодательством. При этом невозможность защиты должна быть обусловлена наличием государственной регистрации.

В обоснование заявленных требований истец указывает, что право ГСК на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0020109:14 возникло на

основании постановления главы Администрации п. Никольско-Архангельский Балашихинского района от 01.09.1994 N 204 "О перерегистрации и уточнении границ земельного участка по фактическому пользованию за ГСК "Никольско-Архангельское-1".

Администрация городского округа Балашиха при рассмотрении спора не подтвердила наличие государственного акта на право бессрочного (постоянного) пользования землей. Представленный заявителем в материалы дела государственный акт не имеет даты и регистрационного номера в книге записей государственных актов на право собственности владения, пользования землей.

Определением суд первой инстанции от 29.04.2019 по делу была назначена землеустроительная экспертиза. Проведение экспертизы было поручено экспертам экспертной организации - ООО "Лаборатория Судебных Экспертиз".

Согласно заключению экспертизы:

1. установить на местности фактическое местоположение земельного участка площадью 1,6663 га, выделенного ГСК "Никольско-Архангельское-1" на основании государственного акта на право бессрочного (постоянного) пользования землей МО-15-2 N 000155, выданного во исполнение постановления N 204 от 01.09.1994 Никольско-Архангельской поселковой Администрации Балашихинского района Московской области и приложенного к нему плана земельного участка, возможно.

Описание местоположения установленных на местности фактических границ земельного участка, выделенного ГСК "Никольско-Архангельское-1" на основании государственного акта на право бессрочного (постоянного) пользования землей МО-15-2 N 000155, выданного во исполнение постановления N 204 от 01.09.1994 Никольско-Архангельской поселковой Администрации Балашихинского района Московской области и приложенного к нему плана, приведено в таблице N 1. Площадь земельного участка составила 16 688 кв. м;

2. Определить границы земельного участка площадью 1,6663 га на основании материалов дела, в том числе, государственного акта МО-15-2 N 000155, выданного на основании постановления N 204 от 01.09.1994, и приложенного к нему плана земли, не представляется возможным в силу следующих обстоятельств:

- в государственном акте и материалах, на основании которых он составлен, содержатся ошибочные сведения в части местоположения границ земельного участка, выраженные в значительном смещении границ;

- границы земельного участка, установленные государственным актом, определялись по фактическому пользованию гаражным кооперативом на дату подготовки соответствующих материалов по отводу;

- в материалах судебного дела отсутствует документация, позволяющая определить местоположение границ фактического пользования исследуемым земельным участком по состоянию на момент подготовки материалов по отводу земельного участка площадью 1,6663 га;

3. Наложение границы земельного участка с кадастровым номером 50:15:0020109:35 (установлено относительно ориентира, расположенного в границах земельного участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Балашихинский район) на границы земельного участка, установленного при ответе на вопрос 1, имеется (чертеж 3).

Площадь пересечения границ земельных участков составляет 16 688 кв. м. В таблице N 1 приведено описание местоположения области выявленного пересечения границ земельных участков.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 50:15:0020109:35 за вычетом площади наложения (свободная от наложения границ) составляет 6134 кв. м. Описание местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 50:15:0020109:35 за вычетом площади наложения приведено в таблице N 3.

Исследование по определению наложения границ земельного участка с кадастровым номером 50:15:0020109:35 (установлено относительно ориентира, расположенного в границах земельного участка, почтовый адрес ориентира: Московская область, Балашихинский район) на границы земельного участка, установленного при ответе на вопрос 2, не проводились ввиду того, что определить местоположение границ земельного участка, указанного в вопросе N 2, не представилось возможным.

С учетом экспертного заключения судами установлено, что земельный участок, предоставленный истцу, полностью входит в земельный участок с кадастровым номером 50:15:0020109:35, принадлежащий на праве собственности Российской Федерации.

Право Российской Федерации на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0020109:35 возникло на основании решения Исполнительного комитета Московского городского совета депутатов трудящихся N 10/61сс от 20.02.1952.

Право на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0020109:35, в том числе подтверждено судебными актами по делу N А41-10559/2008. В рамках рассмотрения указанного дела судом дана оценка указанному ненормативному акту. Суд признал документ надлежащим, подтверждающим право Войсковой части на спорный земельный участок. Судом также было установлено, что спорный земельный участок используется с 1930 года.

Истец в настоящем деле просит установить границы со смежным землепользователем.

Между тем, как указано ранее, земельный участок истца с кадастровым номером 50:15:0020109:14 полностью входит в земельный участок с кадастровым номером 50:15:0020109:35.

Таким образом, в настоящем случае, как правильно указали суды, спорным является не вопрос о согласовании границ смежных землепользователей, а вопрос о правообладателе земельных участков в части их наложения.

Однако право собственности на земельный участок с кадастровым номером 50:15:0020109:35 в части пересечения со своим земельным участком общество в настоящем деле не оспаривает.

Судами сделан верный вывод о том, что обществом избран ненадлежащий способ защиты своего права.

Истец также заявил требование об исправлении реестровой ошибки и указал, что поскольку с ГСК границы не согласовали, то в ЕГРН содержатся недостоверные сведения об участке 50:15:0020109:35, которые можно квалифицировать как реестровую ошибку.

Согласно части 3 статьи 61 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом (далее - реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Таким образом, законом установлен порядок исправления реестровой ошибки, которая предусматривает обязательное предварительное обращение заявителя в орган государственной регистрации с заявлением об исправлении.

В соответствии с частью 4 указанной статьи реестровая ошибка в сведениях подлежит исправлению на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки в случаях, если существуют основания полагать, что исправление реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости.

В настоящем случае, заявляя требования об исправлении реестровой ошибки, истец, как указано выше, фактически оспаривает право собственности Российской Федерации на находящийся в публичной собственности земельный участок.

Доводы заявителя жалобы не подтверждают существенных нарушений норм материального и (или) процессуального права, повлиявших на исход дела.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьями 291.1, 291.6 и 291.8 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛ:

Отказать в передаче кассационной жалобы потребительского общества автогаражного общества «Никольско-Архангельское № 1» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова