

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС20-17741

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28.12.2020

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу индивидуального предпринимателя Мельниковой Екатерины Евгеньевны на решение Арбитражного суда Саратовской области от 11.03.2020, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2020 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 11.09.2020 по делу № А57-27385/2019,

УСТАНОВИЛ:

индивидуальный предприниматель Мельникова Екатерина Евгеньевна (далее - предприниматель) обратилась в Арбитражный суд Саратовской области с заявлением о признании незаконными действий Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области об исключении сведений из реестра о снятии с учета земельного участка площадью 144,00 кв. м, кадастровый номер 64:36:120301:469, расположенного по адресу: Саратовская область, р-н Федоровский, с/мо Калдинское муниципальное образование, с. Калдино, в 22 м по направлению на север от здания СДК, расположенного по ул. Победы, д. 52А.

К участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Саратовской области (далее - управление), администрация Федоровского муниципального района Саратовской области (далее - администрация).

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 11.03.2020, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.06.2020 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 11.09.2020, в удовлетворении требований отказано.

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

В обоснование доводов жалобы заявитель указывает, что не могла реализовать свое право для регистрации строения на спорном земельном участке из-за отказов Администрации Федоровского муниципального района заключить договор аренды. При постановке земельного участка на кадастровый учет возможно восстановление нарушенных прав.

Суды неправильно применили пункт 21 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации от 30.11.2016, согласно которому если сведения о земельном участке, внесенные в государственный кадастр недвижимости, не носят временного характера, то такой земельный участок может снят с кадастрового учета только вследствие его преобразования или в случае, прямо предусмотренном законом.

В данном случае сведения о спорном земельном участке, внесенный в государственный кадастр реестр недвижимости, носили временный характер и не подлежали снятию с учета.

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, спорный земельный участок поставлен на кадастровый учет 16.05.2013 с присвоением кадастрового номера 64:36:120301:469.

Решением Совета Калдинского муниципального образования Федоровского муниципального района Саратовской области от 11.05.2016 N 22 предпринимателю предоставлен в аренду земельный участок площадью 144 кв. м, разрешенное использование: для строительства магазина, по адресу: Саратовская область, Федоровский район, с/мо Калдинское муниципальное

образование, с. Калдино, в 22 м по направлению на север от здания СДК, расположенного по ул. Победы, д. 52а, с кадастровым номером 64:36:120301:469, сроком на 5 (пять) лет, договор аренды земельного участка с кадастровым номером 64:36:120301:469, не заключался.

В 2016 году предпринимателем в границах указанного земельного участка возведено нежилое, отапливаемое здание общей площадью застройки 45,0 кв. м, общая площадь всех помещений нежилого здания составляет 41,1 кв. м.

29.10.2018 земельный участок с кадастровым номером 64:36:120301:469 снят с кадастрового учета на основании заявления представителя администрации.

23.10.2018 предприниматель обратилась в администрацию с заявлением о заключении договора аренды земельного участка с кадастровым номером 64:36:120301:469.

Письмом управления от 23.11.2018 N 01-13/2328 предпринимателю отказано в заключении договора аренды в связи с тем, что указанный земельный участок снят с временного кадастрового учета, поскольку в течение пяти лет с момента государственного кадастрового учета не осуществлена государственная регистрация прав на участок.

Не согласившись отказом управления, предприниматель обратилась в арбитражный суд с настоящим заявлением, оказывая в удовлетворении которого суды обоснованно исходили из следующего.

Согласно положениям статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) государственная регистрация прав на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в реестр записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в реестр.

В соответствии с частью 1 статьи 14 Закона N 218-ФЗ государственная регистрация прав осуществляется на основании заявления, за исключением установленных данным Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном названным Федеральным законом порядке.

16.05.2013 в реестр (на момент внесения сведений - Государственный кадастр недвижимости) внесены сведения о земельном участке с кадастровым номером 64:36:120301:469, расположенном по адресу: Саратовская область, р-н Федоровский, с/мо Калдинское муниципальное образование, с. Калдино, в 22 метрах по направлению на север от здания СДК, расположенного по ул. Победы, д. 52а на основании заявления предпринимателя от 30.04.2013 и межевого плана от 15.04.2013 с присвоением статуса "временный".

В силу части 15 статьи 41 Закона N 218-ФЗ если в течение пяти лет со дня государственного кадастрового учета земельного участка, указанного в части 14 настоящей статьи, не осуществлена государственная регистрация права

собственности Российской Федерации, права собственности субъекта Российской Федерации, права муниципальной собственности, права частной собственности, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, аренды, доверительного управления, орган регистрации прав снимает такой земельный участок с государственного кадастрового учета, за исключением образуемых при выполнении комплексных кадастровых работ земельных участков, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами общего пользования, образование которых предусмотрено утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории, которые после образования будут относиться к землям общего пользования, территориям общего пользования, а также земельным участкам, занятым зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства.

Спорный земельный участок образован из земель, государственная собственность на которые не разграничена, поставлен на кадастровый учет 16.05.2013 с присвоением статуса "временный".

Положения пункта 15 статьи 41 Закона N 218-ФЗ могут быть применены к участку по истечении пяти лет со дня государственного кадастрового учета земельного участка, то есть после 16.05.2018.

На основании части 7 статьи 72 Закона о регистрации недвижимости временный характер сведений государственного кадастра недвижимости об образованных объектах недвижимости, предусмотренный статьей 24 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (в редакции, действовавшей до 01.01.2017), сохраняется до момента государственной регистрации права на такой объект недвижимости либо до момента государственной регистрации аренды, если объектом недвижимости является земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, но не позднее 01.03.2022 года. По истечении указанного срока сведения об объектах недвижимости, которые носят временный характер, исключаются из реестра недвижимости в порядке, предусмотренном порядком ведения реестра.

Образование новых объектов недвижимости из объекта недвижимости, внесенные в реестр сведения о котором носят временный характер, не допускается. В течение срока действия временного характера внесенных в реестр сведений об объекте недвижимости сведения о таком объекте недвижимости могут быть исключены из реестра по заявлению собственника объекта недвижимости или собственников объектов недвижимости, в результате преобразования которых был образован такой объект недвижимости. В случае, если земельные участки были образованы из земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, исключение из реестра сведений о соответствующих земельных участках осуществляется по заявлению представителя уполномоченного на распоряжение такими земельными участками органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Федеральным законом от 03.07.2016 N 334-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" в абзац 4 пункта 2 статьи 3.3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" внесены изменения, согласно которым предоставление земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района.

Таким образом, администрация Федоровского муниципального района Саратовской области вправе распоряжаться указанным земельным участком в силу закона.

В связи с обращением 25.10.2018 администрации в управление с заявлением о снятии земельного участка с кадастрового учета, 29.10.2018 сведениям о земельном участке с кадастровым номером 64:36:120301:469 присвоен статус "аннулированный".

Поскольку регистрирующему органу представлены документы в объеме, предусмотренном законом N 218-ФЗ оснований для отказа в снятии объекта с государственного кадастрового учета не имелось.

В отсутствие заключенного между администрацией и предпринимателем договора аренды земельного участка для строительства, то есть в отсутствие прав на земельный участок последним в 2016 году было построено нежилое здание, общей площадью 41,1 кв. м.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 17.04.2019 по делу N А57-27020/2018 отказано в удовлетворении требований предпринимателя о признании права собственности на самовольную постройку - нежилое здание (магазин), общей площадью 41,1 кв. м, расположенное по адресу: Саратовская область, Федоровский район, с/мо Калдинское муниципальное образование, с. Калдино, в 22 м по направлению на север от здания СДК, расположенного по ул. Победы, д. 52а, инвентарный номер 63:248:003:000021080.

Судебными актами по делу N А57-6465/2019 предпринимателю отказано в признании незаконными действий администрации об отказе в заключении с предпринимателем договора аренды земельного участка, в том числе по мотиву отсутствия на нем законно возведенного объекта недвижимости, а также снятие земельного участка с кадастрового учета ввиду отсутствия зарегистрированных прав на него более 5 лет.

При таких обстоятельствах суды пришли к правильному выводу об отсутствии установленных законом совокупности оснований, необходимых для признания незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц.

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 индивидуального предпринимателя Мельниковой Екатерины Евгеньевны для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова