

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 306-ЭС20-21737

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

25.01.2021

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Землеустройство» на решение Арбитражного суда Волгоградской области от 18.02.2020, постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2020 и постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 30.09.2020 по делу № А12-36649/2019,

УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью "Землеустройство" (далее - заявитель, общество "Землеустройство") обратилось в Арбитражный суд Волгоградской области с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ), о признании незаконным решения межмуниципального отдела по городу Михайловка и Кумылженскому району Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области (далее - Управление Росреестра, регистрирующий орган) об отказе в государственном кадастровом учете, оформленное уведомлением от 03.07.2019 N КУВД-001/2019-3402324/3, обязанности регистрирующий орган устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем проведения государственного кадастрового учета изменений в связи с исправлением реестровой ошибки по заявлению от 21.03.2019 N КУВД-001/2019-3402324 с приложенными документами.

К участию в деле в качестве заинтересованных лиц привлечены: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и

картографии по Волгоградской области, государственный регистратор прав Беланова Татьяна Владимировна, в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, - государственное бюджетное учреждение здравоохранения "Волгоградская областная клиническая психиатрическая больница N 2" (далее - ГБУЗ "ВОКПБ N 2"), комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области (далее - Комитет), комитет природных ресурсов, лесного хозяйства и экологии Волгоградской области.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 18.02.2020, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.05.2020 и постановлением Арбитражного суда Поволжского округа от 30.09.2020, в удовлетворении заявления 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 суды не учли особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки, установленные статье 60.2 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Статьей 26 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) предусмотрен исчерпывающий перечень оснований для приостановления и государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав.

Установленные Законом о регистрации основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета сходны с основаниями, которые закреплены в статьях 25 и 27 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон о кадастре).

Согласно пункта 11 статьи 22 Закона о государственной регистрации недвижимости границы земельного участка не должны пересекать границы территориальных зон, лесничеств, за исключением случая, предусмотренного статьей 60.2 настоящего Федерального закона.

В соответствии с частью 1 статьи 60.2 Закона о регистрации если при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ земельного участка, права на который возникли до 1 января 2016 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о местоположении границ лесного участка, было выявлено пересечение границ такого земельного участка с границами лесного участка, лесничества, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета указанного земельного участка.

Согласно части 4 статьи 60.2 Закона о регистрации границы лесных участков изменяются в соответствии с описанием местоположения границ земельного участка, содержащимся в сведениях Единого государственного

реестра недвижимости, в случае выявления их пересечения с границами земельного участка, права на который зарегистрированы до 1 января 2016 года, если пересечение их границ выявлено органом регистрации прав на данный земельный участок, обнаружении ошибки, указанной в части 3 статьи 61 настоящего Федерального закона (далее также – реестровая ошибка), в том числе выявленной по заявлению правообладателя земельного участка.

Частью 6 статьи 60.2 Закона о регистрации определено, что положения част 2 настоящей статьи не распространяются на земельные участки, расположенные в границах особо охраняемых природных территорий (к числу которых относится земельный участок с кадастровым номером 34:16:150001:81), территорий объектов культурного наследия.

Согласно части 8 статьи 60.2 Закона о регистрации положения части 4 применяются в отношении земельных участков, указанных в частях 6 и 7 настоящей статьи в случае, если в течение трех месяцев со дня выявления сведений, указанных в части 4 настоящей статьи, в орган регистрации прав не поступило уведомление федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на осуществление защиты, в том числе в судебном порядке, имущественных прав и интересов Российской Федерации в области лесных отношений, об обращении в суд с иском об оспаривании зарегистрированного права на такой земельный участок.

Поскольку право собственности Волгоградской области на земельный участок с кадастровым номером 34:16:150001:81 зарегистрировано 25.04.2007, то есть до 01.01.2016, а указанный земельный участок расположен на землях охраняемых территорий и объектов, что не оспаривается сторонами, то применению подлежит часть 8 статьи 60.2 Закона о регистрации.

Пункт 21 части 1 статьи 1 Закона о регистрации применяется к образуемым, а не к существующим земельным участкам, следовательно, оснований для приостановления государственного кадастрового учета не имелось.

Пункты 32,43 части 1 статьи 26 Закона о регистрации предусматривает изменения площади уточняемого земельного участка в пределах 10% от его площади.

Согласно сведениям межевого плана площадь уточняемого земельного участка увеличилась на 54 кв.м., что составляет 0,27% от общей площади земельного участка.

Судам необходимо было установить, является ли земельный участок с кадастровым номером 34:16:150001:81 уточняемым или образуемым. Не назначив судебную экспертизу, суды пришли к выводу об отсутствии реестровой ошибки.

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, между обществом "Землеустройство" и ГБУЗ "ВОКПБ N 2" заключен договор на выполнение кадастровых работ от 12.02.2019 N 19-44 в отношении земельного участка с кадастровым номером 34:16:150001:81, расположенного по адресу: Волгоградская область, Михайловский район, с. Сидоры.

В связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 34:16:150001:81 кадастровым инженером Думитрашко С.С. общества "Землеустройство" 06.03.2019 был подготовлен межевой план.

Комитет 21.03.2019 обратился в регистрирующий орган с заявлением об исправлении реестровой ошибки в отношении земельного участка с кадастровым номером 34:16:150001:81 с приложением межевого плана от 06.03.2019.

Уведомлением от 03.04.2019 N КУВД-001/2019-3402324/1 Управление Росреестра приостановило государственный кадастровый учет в отношении земельного участка с кадастровым номером 34:16:150001:81 в связи с изменением площади земельного участка и изменением описания местоположения его границ, не обусловленным образованием земельного участка или уточнением его границ, поскольку границы земельного участка уже уточнены и сведения о земельном участке внесены с достаточной точностью (увеличивается площадь земельного участка).

19.06.2019 кадастровый инженер общества "Землеустройство" Думитрашко С.С. подготовил и передал заказчику кадастровых работ новый межевой план с исправлением замечаний, указанных в уведомлении о приостановлении государственного кадастрового учета, который в последующем передан в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области.

Уведомлением от 01.07.2019 N КУВД-001/2019-3402324/2 Управление Росреестра повторно приостановило государственный кадастровый учет до 03.07.2019, указав на не устранение причин, вызвавших приостановление со ссылкой на результаты проверки дополнительно представленного межевого плана, в ходе которой выявлен факт нахождения земельного участка не полностью в заявленных границах, обнаружено пересечение с лесничеством, лесопарком с номером 34:16-15.1-383.23 кв. м (Точность проведения проверки: 5.00 м), а в силу пункта 21 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации, Закон N 218-ФЗ) пересечение границы территориальных зон,

лесничеств, лесопарков является основанием для приостановления государственного кадастрового учета.

Уведомлением от 03.07.2019 Управление Росреестра отказало в государственном кадастровом учете в связи с не устранением причин, препятствующих проведению кадастрового учета.

Общество "Землеустройство" полагая, что решение регистрирующего органа об отказе в государственном кадастровом учете, противоречит действующему законодательству и нарушает его права и законные интересы, обратился в суд с настоящим заявлением, отказывая в удовлетворении которого суды обоснованно исходили из следующего.

В силу статьи 70 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Законом N 218-ФЗ.

В соответствии с частью 1 статьи 14 Закона о регистрации государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке. Согласно части 1 статьи 21 Закона о регистрации документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости.

В соответствии с частью 1 статьи 22 Закона о регистрации межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из ЕГРН о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках.

Порядок определения местоположения границ земельного участка при их уточнении установлен частью 10 статьи 22 Закона о регистрации, а также пунктом 70 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее - Требование к подготовке межевого плана).

Согласно части 10 статьи 22 Закона N 218-ФЗ при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его

образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

В соответствии с пунктом 70 Требования к подготовке межевого плана выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка осуществляется на основании документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Закона о регистрации.

Согласно части 3 статьи 61 Закона о регистрации 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.

Частью 4 той же статьи предусмотрено, что в случаях, если существуют основания полагать, что исправление технической ошибки в записях и реестровой ошибки может причинить вред или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие записи, содержащиеся в ЕГРН, такое исправление производится только по решению суда.

Суды установили, что согласно сведениям ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 34:16:150001:81, общей площадью 20 000 кв. м, расположенный по адресу: Волгоградская область, р-н. Михайловский, с. Сидоры является ранее учтенным (дата постановления на кадастровый учет 16.11.2006), границы установлены в соответствии с действующим законодательством. В отношении спорного объекта недвижимости содержатся сведения о расположении земельного участка в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Кроме того, в ЕГРН содержатся сведения о регистрации 25.04.2007 права собственности в отношении указанного земельного участка за Волгоградской

областью на основании пункта 2 статьи 3.1. Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного Кодекса Российской Федерации" и регистрации 12.08.2016 права постоянного (бессрочного) пользования ГБУЗ "ВОКПБ N 2", на основании постановления администрации Волгоградской области от 28.12.2015 N 792-п, постановления администрации Волгоградской области от 11.04.2016 N 157-п, передаточного акта от 17.06.2016 N 1974, акта от 01.07.2016 о приеме-передаче объекта основных средств (кроме зданий, сооружений).

Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области 21.03.2019 обратился в орган государственной регистрации с заявлением об исправлении реестровой ошибки в отношении земельного участка с кадастровым номером 34:16:150001:81.

При этом ни Комитет, ни общество "Землеустройство" каких-либо доказательств наличия ошибки в кадастровых документах в отношении земельного участка с кадастровым номером 34:16:150001:81 регистрирующему органу и суду не представили.

По сведениям ЕГРН границы спорного земельного участка внесены в ЕГРН с достаточной точностью, без каких-либо наложений.

При проведении правовой экспертизы документов, представленных вместе с заявлением (от 21.03.2019 КУВД-001/2019-34402324/3, от 21.03.2019 МФС-0135/2019-16804) государственным регистратором установлено, что согласно представленному межевому плану площадь спорного земельного участка увеличилась на 54 кв. м и составила 20 054 кв. м, однако указанное изменение площади вышеуказанного земельного участка и изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием или уточнением его границ.

В целях устранения причин приостановления кадастровому инженеру, подготовившему межевой план, уведомлением от 03.04.2019 N КУВД-001/2019-3402324/1 предложено устранить вышеуказанные замечания, и предоставить межевой план с устранением выявленных нарушений в соответствии с Требованиями к подготовке межевого плана.

Дополнительно заявителем представлен межевой план от 18.06.2019.

Согласно заключению кадастрового инженера в новом межевом плане от 18.06.2019 местоположение границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 34:16:150001:81 определялось методом спутниковых геодезических изменений на местности. Граница земельного участка проходит: от т. 1 до т. 7 - без ограждения, от т. 7 до т. 11 - по бетонному ограждению, от т. 11 до т. 12 - без ограждения, от т. 12 до т. 1 - по бетонному ограждению, предлагает исправить реестровую ошибку в местоположении границ и площади земельного участка с кадастровым номером 34:16:150001:81.

При проведении правовой экспертизы представленных документов регистрирующим органом выявлено, что уточняемый земельный участок с кадастровым номером 34:16:150001:81 не полностью входит в границы лесничества, обнаружено пересечение с лесопарком с номером 34:16:-15.1 - 383.23 кв. м.

В соответствии с лесоустроительными материалами Михайловского лесничества данный земельный участок пересекает земли лесного фонда Михайловского лесничества, Рахинского участкового лесничества, квартал 36, части выделов 6, 7, 11 на площади 0,7527 га.

Установив пересечение спорного земельного участка с землями лесного фонда, регистрирующий орган правомерно отказал обществу в осуществлении государственного кадастрового учета.

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 общества с ограниченной ответственностью «Землеустройство» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Судья Верховного Суда
Российской Федерации

Н.С. Чучунова