

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 306-ЭС14-2019

г. Москва

Дело № А65-25514/2013

резолютивная часть определения объявлена 25.11.2014.

полный текст определения изготовлен 02.12.2014 г.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Завьяловой Т.В.,

судей Борисовой Е.Е., Попова В.В.,

рассмотрела в судебном заседании жалобу федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Республике Татарстан на постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 30.07.2014 по делу № А65-25514/2013 Арбитражного суда Республики Татарстан

по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Городская лизинговая компания» к федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Республике Татарстан о признании незаконным решения об отказе в осуществлении кадастрового учета; об обязанности осуществить кадастровый учет помещения.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечено Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.

В заседании приняли участие представители федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата

Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Республике Татарстан – Хусаинова Д.Р. (по доверенности от 22.04.2013 № 16/2013-30), Левашина Е.Г. (по доверенности от 22.04.2013 № 16/2013-14).

Общество с ограниченной ответственностью «Городская лизинговая компания», Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства, своих представителей для участия в судебном заседании не направили, дело рассмотрено в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в их отсутствие.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также объяснения представителей федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Республике Татарстан, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **установила:**

общество с ограниченной ответственностью «Городская лизинговая компания» (далее – общество) 23.09.2013 обратилось к федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Республике Татарстан (далее – кадастровая палата) с заявлением о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости (помещения), расположенного по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Мусина, ул. Ямашева, помещение 1100, с приложением технического плана помещения.

Кадастровая палата решением от 04.10.2013 отказала в осуществлении государственного кадастрового учета указанного помещения на основании пункта 2 части 2 статьи 27 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), со ссылкой на то, что в техническом плане помещения в строке «Кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение» указан кадастровый номер объекта незавершенного строительства.

Полагая, что отказ кадастровой палаты является незаконным и нарушающим права и законные интересы общества, последнее обратилось в арбитражный суд с заявлением по настоящему делу.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 31.01.2014, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2014, в удовлетворении заявленных требований отказано. Суды исходили из того, что в соответствии с действующим

законодательством кадастровый учет возможен только в здании или сооружении, а не объекте незавершенного строительства.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа постановлением от 30.07.2014 названные судебные акты отменил, заявленные требования удовлетворил. Суд указал, что вступившим в законную силу определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.03.2012 по делу № А65-20045/2009, оставленным без изменения постановлением Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 28.08.2012, признано право собственности общества на спорное помещение № 1100 в объекте незавершенного строительства, степенью готовности 70 процентов, расположенном по адресу: г. Казань, ул. Мусина, ул. Ямашева.

Поскольку спорное помещение является частью здания, поставленного на кадастровый учет в качестве объекта незавершенного строительства, то у кадастровой палаты отсутствовали правовые основания для отказа в осуществлении кадастрового учета помещения по причине нахождения его в объекте незавершенного строительства.

Отказ кадастровой палаты в осуществлении кадастрового учета помещения препятствует обществу в государственной регистрации права собственности на спорный объект недвижимости, на который право собственности признано в судебном порядке.

Кадастровая палата обратилась в Верховный Суд Российской Федерации с заявлением об отмене постановления Федерального арбитражного суда Поволжского округа, поскольку им нарушены нормы материального права, применимые при рассмотрении дела.

Заявитель указал, что судом кассационной инстанции не приняты во внимание положения закона, определяющие требования при постановке на кадастровый учет объектов недвижимости. По мнению заявителя, проведение кадастрового учета помещения в объекте незавершенного строительства до его окончания строительством и ввода здания (сооружения) в эксплуатацию, не предусмотрено положениями закона.

Согласно части 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основаниями для отмены или изменения Судебной коллегией Верховного Суда Российской Федерации судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Проверив доводы, изложенные в жалобе, и выступления присутствующих в судебном заседании представителей кадастровой палаты, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации считает, что постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа подлежит отмене по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 27 Закона о кадастре ( в редакции от 24.07.2007), на котором был основан оспариваемый отказ, орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета в случае, если заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо по содержанию не соответствуют требованиям настоящего Закона.

Как следует из материалов дела, основанием для отказа кадастровой палатой в осуществлении государственного кадастрового учета явилось представление заявителем в этих целях технического паспорта на помещение, расположенное в объекте незавершенного строительства, то есть документов, не соответствующих по форме и содержанию требованиям закона, не предусматривающего проведение заявленного учета по такому объекту.

Суды первой и апелляционной инстанций, проверяя в соответствии с положениями главы 24 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, оспариваемый отказ кадастровой палаты на соответствие требованиям закона, обоснованно исходили из положений Закона о кадастре, регулирующего отношения, возникающие в сфере государственного кадастра недвижимости, и устанавливающего порядок и основания его осуществления.

Государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с указанным законом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений. Государственный кадастр недвижимости является федеральным государственным информационным ресурсом ( пункт 2 статьи 1 Закона о кадастре).

Статья 7 Закона о кадастре, определяющая состав сведений государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости, предусматривает, что в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости: 1) вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства); 2) кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в государственный кадастр недвижимости; 3) описание местоположения границ объекта недвижимости в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, если объектом недвижимости является земельный участок; 4) описание местоположения объекта недвижимости на земельном участке в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости, если объектом недвижимости является здание, сооружение или объект незавершенного строительства; 5) кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах

здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение; 6) площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с этим законом требований, если объектом недвижимости является земельный участок, здание или помещение.

В государственный кадастр недвижимости могут также быть внесены дополнительные сведения об объекте недвижимости, в том числе степень готовности объекта незавершенного строительства в процентах ( подпункт 26 пункта 2 статьи 7 закона).

Для проведения кадастрового учета здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства заявителем представляются необходимые для этого документы, в том числе, технический план и другие указанные в статье 22 Закона о кадастре документы.

В соответствии с частью 1 статьи 41 Закона о кадастре технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении или об объекте незавершенного строительства, необходимые для постановки на учет такого объекта недвижимости, либо сведения о части или частях такого объекта недвижимости, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о таком объекте недвижимости, которому присвоен кадастровый номер.

Из указанных норм Закона о кадастре следует, что проведение кадастрового учета объекта недвижимости осуществляется в отношении здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства.

В соответствии с подпунктами 6 и 14 пункта 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных; помещение – часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Завершение строительства и ввод объекта в эксплуатацию оформляется соответствующим разрешением, то есть документом, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации (статья 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Форма кадастрового паспорта помещения утверждена приказом Минэкономразвития России от 28.12.2012 № 831. Из положений приложения

№ 2 к указанному приказу следует, что помещение является частью здания или сооружения, а не объекта незавершенного строительства.

Системное толкование приведенных норм свидетельствует о том, что Законом о кадастре осуществление кадастрового учета предусмотрено в отношении зданий и сооружений, в установленном порядке введенных в эксплуатацию, помещений, расположенных в них, а также в отношении объекта незавершенного строительства.

В силу пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) к недвижимым вещам отнесены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также иные, указанные в статье объекты прав.

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» определяет недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации, такие объекты, как здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, предприятия как имущественные комплексы (статья 1 закона), устанавливая особенности регистрации права собственности на объекты незавершенного строительства (статья 25 закона).

Из имеющихся в деле технического плана и технического паспорта следует, что административный корпус, находящийся по адресу: г. Казань, ул. Мусина, ул. Ямашева, со степенью готовности 70 процентов является объектом незавершенного строительства. Объект техническую инвентаризацию прошел, объект в целом не учтен, так как в эксплуатацию не сдан, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не выдано, в установленном законом порядке права как на объект недвижимости не зарегистрированы (учтен лишь как объект незавершенного строительства).

Таким образом, поскольку наличие объекта незавершенного строительства подразумевает возможность дальнейшего его преобразования в здание или сооружение, это может повлечь изменение его характеристик, состава помещений в объекте, определяемых по завершении строительства и ввода объекта в эксплуатацию, и подлежащих впоследствии указанию в техническом плане здания, сооружения.

В силу вышеизложенного, поскольку постановка на кадастровый учет помещения до завершения строительства и ввода в эксплуатацию здания (сооружения), в котором оно расположено, Законом о кадастре не предусмотрена, кадастровая палата обоснованно отказала в проведении кадастрового учета спорного помещения.

При указанных обстоятельствах ссылка общества на отмену с 01.10.2013 подпункта 2 пункта 2 статьи 27 Закона о кадастре в связи с внесением в него Федеральным законом от 23.07.2013 № 250-ФЗ изменений, не может опровергать выводы судов, сделанные по существу спора по заявлению общества, обратившегося в кадастровую палату до указанных изменений в законе (23.09.2013 года).

Более того, введенным Федеральным законом от 23.07.2013 № 250-ФЗ подпунктом 5 части 2 статьи 26 Закона о кадастре предусмотрено, что

предоставление для кадастрового учета документов по форме либо содержанию не соответствующих требованиям указанного закона является основанием для приостановления осуществления кадастрового учета, а последующее не устранение обстоятельства, послужившего основанием для принятия решения о приостановлении в соответствии с подпунктом 6 части 2 статьи 27 этого же закона - основанием для отказа в осуществлении кадастрового учета.

Изменение Федеральным законом от 23.07.2013 № 250-ФЗ порядка отказа в осуществлении кадастрового учета при предоставлении документов по форме либо содержанию не соответствующих требованиям Закона о кадастре только после первоначального приостановления, по существу не влияет на наличие при установленных по делу обстоятельствах основания для отказа в проведении кадастрового учета спорного объекта.

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа при принятии постановления от 30.07.2014, отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, исходил из наличия определения Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.03.2012 по делу № А65-20045/2009, которым было признано право собственности общества на спорное помещение № 1100 в объекте незавершенного строительства. Наличие указанного судебного акта по существу явилось поводом для возложения на кадастровую службу обязанности по осуществлению учета спорного помещения, необходимого для последующей регистрации права собственности на него.

Между тем, поскольку предметом спора по настоящему делу является требование о признании оспариваемого отказа кадастровой палаты несоответствующим требованиям Закона о кадастре, суды первой и апелляционной инстанций обоснованно при рассмотрении дела руководствовались пунктом 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

При рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности (пункт 4 статьи 200 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Принимая во внимание характер спора по настоящему делу, суды обоснованно установили обстоятельства, подлежащие доказыванию при его рассмотрении, и проверили оспариваемый акт кадастровой палаты на соответствие требованиям закона, подлежащего применению при его рассмотрении.

Таким образом, поскольку в Законе о кадастре, на соответствие которому был проверен отказ, не содержится положений о проведении кадастрового учета помещения в объекте незавершенного строительства, оснований для признания его несоответствующим закону в связи с наличием указанного судебного акта.

В силу изложенного Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что Федеральным арбитражным судом Поволжского округа при рассмотрении настоящего спора были допущены существенные нарушения норм материального права, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав и законных интересов, в связи с чем оно в соответствии с положениями статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежит отмене.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 176, 291.11 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### ОПРЕДЕЛИЛА:

постановление Федерального арбитражного суда Поволжского округа от 30.07.2014 по делу № А65-25516/2013 Арбитражного суда Республики Татарстан отменить.

Решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 31.01.2014 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 15.04.2014 оставить без изменения.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Т.В. Завьялова

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

В.В. Попов