



ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 14950/10

Москва

19 апреля 2011 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Иванова А.А.;

членов Президиума: Амосова С.М., Андреевой Т.К., Бациева В.В., Валявиной Е.Ю., Витрянского В.В., Горячевой Ю.Ю., Исайчева В.Н., Козловой О.А., Першутова А.Г., Моисеевой Е.М., Слесарева В.Л., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве о пересмотре в порядке надзора постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2010 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 22.07.2010 по делу № А40-127386/09-122-889 Арбитражного суда города Москвы.

В заседании приняли участие представители:

Официальный сайт Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: <http://www.arbitr.ru/>
(информация о движении дела, справочные материалы и др.).

от заявителя – Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве – Гультяев К.С., Зорина А.В.;

от открытого акционерного общества «Группа компаний «СТАНКОЛИТ» – Самойлов А.Н.

Заслушав и обсудив доклад судьи Моисеевой Е.М., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Открытое акционерное общество «Группа компаний «СТАНКОЛИТ» (далее – общество) и Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом по городу Москве (далее – управление ФАУГИ) обратились в Арбитражный суд города Москвы с заявлениями, объединенными в одно производство, о признании незаконными решений Управления Федеральной регистрационной службы по городу Москве (в настоящее время – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве; далее – управление Росреестра) от 23.09.2009 № 77-77-13/007/2009-576 и № 77-77-13/007/2009-578 (далее – письма от 23.09.2009) об отказе в государственной регистрации права собственности Российской Федерации на земельные участки площадью 37 314 кв. метров и 15 725 кв. метров с учетными номерами 2 и 3, входящие в состав земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021007:8, имеющего адресные ориентиры: Москва, участок № 1 Савеловской железной дороги, и обязанности управления Росреестра в течение 10 дней с момента вступления решения суда в законную силу произвести государственную регистрацию права собственности Российской Федерации на спорные земельные участки.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 12.01.2010 в удовлетворении требований общества и управления ФАУГИ отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2010 решение суда первой инстанции отменено, требования удовлетворены.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 22.07.2010 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре постановлений судов апелляционной и кассационной инстанций в порядке надзора управление Росреестра просит их отменить, ссылаясь на допущенные судами нарушения единообразия в толковании и применении статей 20, 28 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации), Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре недвижимости), а также главы I.1 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Земельный кодекс), решение суда первой инстанции оставить без изменения.

В отзыве на заявление общество просит оставить оспариваемые судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

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

Судом установлено, что управление ФАУГИ 23.07.2009 обратилось в управление Росреестра с заявлениями о государственной регистрации права собственности Российской Федерации на части (учетные номера 2 и 3) земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021007:8, отведенного в целом под эксплуатацию производственно-

технологического комплекса – узловой автобазы Московской железной дороги – в целях последующего предоставления их в аренду обществу как собственнику находящихся на участках объектов недвижимости.

Решениями, оформленными письмами от 23.09.2009, управление Росреестра отказало управлению ФАУГИ в государственной регистрации права собственности Российской Федерации на спорные части земельного участка на основании абзацев четвертого и десятого пункта 1 статьи 20 Закона о государственной регистрации, сославшись на отсутствие документов, необходимых для государственной регистрации права собственности, и на невозможность регистрации права на часть земельного участка.

Управление ФАУГИ и общество, не согласившись с этими отказами, обратились в суд с настоящими заявлениями.

Суд первой инстанции установил, что регистрация испрашивается в отношении двух из пяти учетных частей (номер 2 и номер 3) земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021007:8 общей площадью 373 957 кв. метров, который в целом на праве собственности за Российской Федерацией не зарегистрирован.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд сослался на невозможность осуществления государственной регистрации права на части земельного участка, поскольку исходя из положений статей 15, 17, 18 Земельного кодекса и статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации эти участки не являются самостоятельными объектами гражданских прав.

Суд апелляционной инстанции, признав, что присвоение отдельным сформированным частям земельных участков, занятых объектами недвижимого имущества, учетных кадастровых номеров, произведенное на основании пункта 7 Правил присвоения кадастровых номеров земельным участкам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.09.2000 № 660 (далее – Правила), позволяет установить

сведения о данных частях земельного участка, пришел к выводу о том, что такой кадастровый учет не исключает возможности государственной регистрации права на учетные части земельных участков, занятые объектами недвижимого имущества.

Суд кассационной инстанции поддержал выводы суда апелляционной инстанции.

Между тем суды апелляционной и кассационной инстанций допустили неправильное толкование и применение норм материального права, регулирующих спорные правоотношения.

Объектами земельных отношений в соответствии со статьей 6 Земельного кодекса являются: земля как природный объект и природный ресурс, земельные участки, а также части земельных участков.

Согласно статье 11.1 Земельного кодекса земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Исходя из статьи 11.2 Земельного кодекса земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки, прекращают свое существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Законом о государственной регистрации, за исключением случаев, указанных в пункте 4 статьи 11.4 Земельного кодекса, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

Как видно из материалов дела, право собственности Российской Федерации на весь земельный участок с кадастровым номером 77:02:0021007:8 не было зарегистрировано. Не была соблюдена и

процедура образования из указанного участка новых земельных участков на основе его частей, учтенных в кадастре недвижимости.

В соответствии со статьями 15, 17, 18 Земельного кодекса объектом права собственности граждан, юридических лиц, государственной собственности могут быть земельные участки, но не их части.

В силу части 3 статьи 1 Закона о кадастре недвижимости 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 недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Законом сведений о недвижимом имуществе.

Как следует из материалов дела, спорным частям земельного участка, имеющего упомянутый адресный ориентир, присвоены учетные кадастровые номера.

Согласно пункту 7 Правил учетным кадастровым номером части земельного участка является порядковый номер записи, содержащий сведения о данной части земельного участка в соответствующем подразделе государственного реестра земель кадастрового района.

Однако присвоение частям земельных участков учетных кадастровых номеров не свидетельствует об их индивидуализации в качестве самостоятельных объектов вещных прав. Государственная регистрация права собственности на часть земельного участка противоречит действующему законодательству.

Следовательно, вывод суда первой инстанции о том, что управление Росреестра, отказывая в государственной регистрации права

собственности Российской Федерации на части земельного участка, действовало в соответствии с требованиями названных законов, обоснован.

Общество не лишается права, предусмотренного статьей 36 Земельного кодекса, на заключение договора аренды учетной части земельного участка с кадастровым номером 77:02:0021007:8, занятой объектом недвижимости, принадлежащим обществу на праве собственности, и необходимой для его использования, которая определена в кадастре недвижимости как учетная часть.

Однако договор аренды может быть заключен обществом лишь после регистрации права собственности Российской Федерации на указанный земельный участок в целом.

Поэтому для осуществления права аренды общество может требовать понуждения Российской Федерации зарегистрировать право собственности на весь земельный участок с указанным кадастровым номером.

При таких обстоятельствах оспариваемые судебные акты в силу пункта 1 части 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации подлежат отмене как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

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 Девятого арбитражного апелляционного суда от 08.04.2010 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 22.07.2010 по делу № А40-127386/09-122-889 Арбитражного суда города Москвы отменить.

Решение Арбитражного суда города Москвы от 12.01.2010 по указанному делу оставить без изменения.

Председательствующий

А.А. Иванов