О Б О Б Щ Е Н И Е
практики рассмотрения дел по спорам, связанным с изменением вида разрешенного использования земельного участка и об оспаривании отказа в осуществлении кадастрового учета объекта недвижимости

Введение

В соответствии с Планом работы первого судебного состава Арбитражного суда Поволжского округа на первое полугодие 2017 года судьями первого судебного состава Петрушкиным В.А. и Ананьевым Р.В. изучена и проанализирована практика рассмотрения дел по спорам, связанным с изменением вида разрешенного использования земельного участка и об оспаривании отказа в осуществлении кадастрового учета объекта недвижимости в целях выработки единых подходов к их разрешению.

Настоящее обобщение посвящено делам по спорам об оспаривании действий органа кадастрового учета или органа местного самоуправления по отказу либо изменению вида разрешенного использования земельного участка, исправлению кадастровой (технической ошибки), оспариванию действий органа кадастрового учета в осуществлении либо отказе осуществления кадастрового учета объекта недвижимости, отказе либо внесении изменений в сведения государственного кадастрового учета объекта недвижимости, оспаривания действий регистрирующего органа во внесении изменений в сведения о характеристиках объекта недвижимости в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также по наиболее актуальным проблемам в этой сфере правоотношений, возникающих в судебной практике Арбитражного суда Поволжского округа.

В пункте 12 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.2014 № 167 «Рекомендации по применению критериев сложности споров, рассмотренных в арбитражных судах Российской Федерации» отмечено, что дела, где объектом спора является недвижимость, в том числе и земля, отнесены к делам особо сложным.

Согласно части 2 статьи 27, пункту 2 части 1 статьи 29, части 1 статьи 197 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) арбитражному суду подведомственны дела об оспаривании затрагивающих права и законные интересы лиц в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц, в том числе судебных приставов-исполнителей.

К решениям относятся акты органов государственной власти, органов местного самоуправления, их должностных лиц, государственных, муниципальных служащих и приравненных к ним лиц, принятые единолично или коллегиально, содержащие властное волеизъявление, порождающее правовые последствия для конкретных граждан и организаций. При этом необходимо учитывать, что решения органов власти различных уровней могут быть приняты в письменной, в устной форме, или в виде резолюции на документах. В свою очередь, письменное решение принимается как в установленной законодательством определенной форме, так и в произвольной (например, письменное сообщение об отказе должностного лица в удовлетворении обращения гражданина).

К действиям органов государственной власти, органов местного самоуправления, их должностных лиц, государственных или муниципальных служащих по смыслу главы 24 АПК РФ относится властное волеизъявление названных органов и лиц, которое не облечено в форму решения, но повлекло нарушение прав и свобод граждан и организаций или создало препятствия к их осуществлению. К действиям, в частности, относятся выраженные в устной форме требования должностных лиц органов, осуществляющих государственный надзор и контроль.

В силу части 2 статьи 201 АПК РФ и правовой позицией, изложенной в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» основанием для принятия решения суда о признании ненормативного акта, а в случаях, предусмотренных законом, также нормативного акта

государственного органа или органа местного самоуправления недействительным являются одновременно как его несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом гражданских прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица, обратившихся в суд с соответствующим требованием.

Согласно части 5 статьи 200 АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действия (бездействие).

В соответствии с частью 1 статьи 65 АПК РФ лицо, оспаривающее этот акт либо решение, должно доказать те обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований, в том числе наличие у него права, нарушенного данным актом, решением.

При подготовке обобщения судебной практики указанной категории дел проанализировано 32 судебных акта, принятых арбитражными судами Поволжского округа в 2016 году и первом полугодии 2017 года, в том числе 7 судебных актов было отменено постановлениями Арбитражного суда Поволжского округа (далее – АС ПО), из которых по одному делу отменено постановление суда апелляционной инстанции и оставлено в силе решение суда первой инстанции, 3 дела направлено на новое рассмотрение и по 3 делам приняты новые судебный акты**.**

При разрешении дел рассматриваемой категории арбитражные суды применяют положения:

- Главы 24 АПК РФ;

- Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) ;

- Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ);

- Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ);

- Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», в редакции, действующей до 01.01.2017 (далее – Закон № 221-ФЗ);

- Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в редакции, действующей до 01.01.2017 (далее – Закон № 122-ФЗ);

- Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», действующего с 01.01.2017(далее – Закон № 218-ФЗ);

- Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Закон № 137-ФЗ);

- Федерального закона от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» (далее – Закон № 172-ФЗ)

- Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 171-ФЗ);

- Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»; (далее – Закон № 191-ФЗ);

- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Также арбитражные суды при разрешении дел данной категории руководствуются разъяснениями Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, в частности:

- постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – постановление Пленума от 29.04.2010 № 10/22);

- постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 12.10.2006 № 54 «О некоторых вопросах подсудности дел по искам о правах на недвижимое имущество» (далее – постановление Пленума от 12.10.2006 № 54);

- постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания»;

- Обзором судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2013 года, утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.06.2014;

- Обзором судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огородническими и дачными некоммерческими объединениями, за 2010-2013 годы, утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 02.07.2014;

- Обзором судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.11.2016;

- Обзором судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №1 (2016), утвержденным Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13.04.2016;

- постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»;

- постановлением Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

Кроме того, суды при разрешении дел данной категории руководствуются правовыми позициями, сформулированными в отдельных постановлениях и определениях Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации.

В рамках настоящего обобщения считаем необходимым отметить наиболее актуальные вопросы, возникающие у арбитражных судов при разрешении дел по спорам, связанным с изменением вида разрешенного использования земельного участка и об оспаривании отказа в осуществлении кадастрового учета объекта недвижимости, с анализом судебных актов, отражающих позицию АС ПО, сформированную с учетом существующей в других округах правоприменительной практики.

I Процессуальные вопросы, по спорам, связанным с изменением вида разрешенного использования земельного участка

Требование об оспаривании отказа органа государственной власти или местного самоуправления в изменении вида разрешенного использования земельного участка, а также иные требования, связанные с применением норм земельного и градостроительного законодательства, предъявление которых не направлено на установление рыночной стоимости объекта недвижимости или на изменение кадастровой стоимости объекта недвижимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте, рассматриваются судами в соответствии с их компетенцией по правилам искового производства (подраздел II раздела II ГПК РФ, раздел II АПК РФ) либо по правилам главы 22 КАС РФ или главы 24 АПК РФ.

Правовое обоснование:

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 04.06.2014 № 143-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с изменением подведомственности некоторых категорий дел, рассматриваемых судами общей юрисдикции и арбитражными судами» (далее – Закон № 143-ФЗ) в части 1 и 5 статьи 24.19 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 135-ФЗ) внесены изменения,

направленные на исключение дел об оспаривании результатов определения кадастровой оценки из компетенции арбитражных судов.

Закон № 143-ФЗ установил также родовую подсудность указанных споров, дополнив часть 1 статьи 26 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее – ГПК РФ) пунктом 8 о рассмотрении дел об оспаривании результатов определения кадастровой оценки верховным судом республики, краевым, областным судом, судом города федерального значения, судом автономной области и судом автономного округа по первой инстанции.

Согласно пункту 2 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости» (далее - постановление Пленума от 30.06.2015 № 28) результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости могут быть оспорены заявителем, а после 15.09.2015 - административным истцом в судебном порядке посредством предъявления следующих требований:

– об установлении в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости;

– об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки; об оспаривании решения или действия (бездействия) Комиссии.

Рассмотрение первых двух названных требований осуществляется в соответствии с правилами главы 25 Кодекса административного судопроизводства Российской Федерации (далее – КАС РФ), последнего - по правилам главы 22 КАС РФ.

В пункте 5 постановления Пленума от 30.06.2015 № 28 указано, что в целях соблюдения правил подсудности и подведомственности дел требования об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости не подлежат совместному рассмотрению с иными требованиями.

Требования, связанные с применением норм земельного и градостроительного законодательства, предъявление которых не направлено на установление рыночной стоимости объекта недвижимости или на изменение кадастровой стоимости объекта

недвижимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте, требованиями об оспаривании результатов кадастровой стоимости не являются.

К таким требованиям, в частности, относятся требования об оспаривании решения органа государственной власти или местного самоуправления об изменении или отказе в изменении вида разрешенного использования земельного участка, об оспаривании решений, действий (бездействия) органа кадастрового учета, а также требования, вытекающие из межевых споров, и др.

То обстоятельство, что орган, осуществляющий функции по государственной кадастровой оценке, определяет кадастровую стоимость объекта недвижимости при изменении вида разрешенного использования или уточнении площади объекта, не является основанием для квалификации перечисленных выше требований как требований об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости.

Указанные требования рассматриваются судом общей юрисдикции или арбитражным судом в соответствии с их компетенцией и разрешаются ими по правилам искового производства (подраздел II раздела II ГПК РФ, раздел II АПК РФ) либо по правилам главы 22 КАС РФ или главы 24 АПК РФ (Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016), утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13.04.2016).

В качестве примера можно привести обстоятельства спора по делу № А65-15339/2015.

Общество с ограниченной ответственностью «Барс-Сервис» (далее – ООО «Барс-Сервис») обратилось в Арбитражный суд Республики Татарстан с заявлением к федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (далее - кадастровая палата) о возложении обязанности исправить ошибку в сведениях государственного кадастра недвижимости в отношении земельного участка площадью 52 825 кв. м с кадастровым номером 16:50:290202:10, путем исключения из государственного кадастра недвижимости сведений о кадастровой стоимости земельного участка в размере 334 379 080 руб. 50 коп. и удельном показателе кадастровой стоимости в размере 6329 руб. 94 коп. за 1 кв. м, рассчитанных

с применением 17 группы видов разрешенного использования на основании постановления Кабинета Министров Республики Татарстан от 25.11.2013 № 927 и внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о кадастровой стоимости данного земельного участка в размере 298 868 530 руб. 75 коп. и удельном показателе кадастровой стоимости в размере 5657 руб. 71 коп., рассчитанных с применением 8 группы видов разрешенного использования за период с 01.04.2014 по настоящее время.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 02.11.2015, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 04.02.2016, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Постановлением АС ПО от 17.05.2016 указанные судебные акты отменены, производство по делу прекращено.

Суд кассационной инстанции, отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, указал, что предметом рассматриваемого спора является требование ООО «Барс-Сервис» об исправлении кадастровой ошибки путем изменения сведений о виде разрешенного использования земельных участков и, как следствие, изменения сведений о кадастровой стоимости земельных участков.

Таким образом, фактически требования заявлены об изменении кадастровой стоимости в связи с недостоверными сведениями об объекте (вид разрешенного использования).

Согласно разъяснениям, содержащимся в пункте 1 постановления Пленума от 30.06.2015 № 28 под оспариванием результатов определения кадастровой стоимости понимается предъявление любого требования, возможным результатом удовлетворения которого является изменение кадастровой стоимости объектов недвижимости.

В соответствии с пунктом 2 указанного постановления результаты определения кадастровой стоимости объекта недвижимости могут быть оспорены в судебном порядке посредством предъявления требования об изменении кадастровой стоимости в связи с выявлением недостоверных сведений об объекте оценки, использованных при

определении его кадастровой стоимости, в том числе об исправлении технической и (или) кадастровой ошибки.

В пункте 13 постановления от 30.06.2015 № 28 разъяснено, что к недостоверным сведениям относится допущенное при проведении кадастровой оценки искажение данных об объекте оценки, на основании которых определялась его кадастровая стоимость. Например, неправильное указание сведений в перечне объектов недвижимости, подлежащих государственной кадастровой оценке либо неправильное определение оценщиком условий, влияющих на стоимость объекта недвижимости (в том числе, его местоположение, назначение, вид разрешенного использования земельного участка, аварийное состояние объекта, нахождение объекта в границах санитарно-защитных зон и других зон с особыми условиями использования территории и иные условия), неправильное применение данных при расчете кадастровой стоимости, неиспользование сведений об аварийном состоянии объекта оценки.

Исходя из содержания статьи 28 Закона № 221-ФЗ кадастровые ошибки, повлиявшие на размер кадастровой стоимости, а также технические ошибки, повлекшие неправильное внесение сведений о кадастровой стоимости в государственный кадастр недвижимости, следует расценивать как недостоверные сведения об объекте недвижимости.

Таким образом, споры об исправлении таких ошибок, в результате которых изменяется кадастровая стоимость земельного участка, являются спорами о пересмотре кадастровой стоимости.

Изменения, направленные на исключение дел по спорам о результатах определения кадастровой стоимости из компетенции арбитражных судов, впервые были внесены в части 1 и 5 статьи 24.19 Закона № 135-ФЗ и статьей 3 Закона № 143-ФЗ посредством замены слов «арбитражными судами» словом «судами».

Закон № 143-ФЗ установил также родовую подсудность указанных споров, дополнив часть 1 статьи 26 ГПК РФ пунктом 8 о рассмотрении дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов оценки Верховным судом

республики, краевым, областным судом, судом города федерального значения, судом автономной области и судом автономного округа по первой инстанции.

Согласно статье 16 Закона № 143-ФЗ дата его вступления в силу установлена по истечении ста восьмидесяти дней после дня вступления в силу Закона Российской Федерации о поправке к Конституции Российской Федерации от 05.02.2014 № 2-ФКЗ «О Верховном Суде Российской Федерации и прокуратуре Российской Федерации», что соответствует дате - 06.08.2014.

Федеральным законом от 21.07.2014 № 225-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности» была изменена редакция главы III.1 «Государственная кадастровая оценка» Закона № 135-ФЗ, а вопросы о порядке рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости стали предметом регулирования статьи 24.18 Закона № 135-ФЗ. Однако в данной норме законодатель сохранил терминологию статьи 24.19 Закона № 135-ФЗ посредством указания на суд как юрисдикционный по рассмотрению названных выше споров. Указанный закон вступил в силу со дня его официального опубликования - 22.07.2014.

Вместе с тем, поскольку норма, устанавливающая подсудность дел по спорам об определении результатов кадастровой стоимости, была введена 06.08.2014, именно с этой даты дела указанной категории исключены из сферы ведения арбитражных судов.

В соответствии со статьей 6 Европейской конвенции о защите прав человека и основных свобод, статьей 14 Международного пакта о гражданских и политических правах, статьей 15 (часть 4) Конституции Российской Федерации право каждого на судебную защиту, обеспечиваемое путем рассмотрения его дела законным, независимым и беспристрастным судом, означает, в частности, что рассмотрение дел должно осуществляться законно установленным, а не произвольно выбранным судом; признание же суда законно установленным требует, чтобы его компетенция по рассмотрению данного дела определялась законом. Поэтому статья 47 (часть 1) Конституции Российской Федерации гарантирует, что никто не может быть лишен права на рассмотрение его дела в том суде и тем судьей, к подсудности которых оно отнесено законом.

ООО «Барс-Сервис» обратилось в арбитражный суд с настоящим требованием 29.06.2015, то есть после вступления в законную силу Закона № 143-ФЗ, а, следовательно, у суда первой инстанции отсутствовали основания для рассмотрения по существу данного заявления, поскольку в силу прямого указания закона дело по заявленным ООО «Барс-Сервис» требованиям неподведомственно арбитражному суду.

Аналогичные выводы АС ПО изложены в постановлениях от 24.08.2015 по делу № А57-22250/2014, от 18.01.2016 по делу № А12-14221/2015, от 29.03.2016 по делу № А12-25291/2015; от 23.08.2016 по делу № А12-61090/2015 и др.

При этом необходимо отметить, что аналогичный подход применяется арбитражными судами округов, в частности в постановлении Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 10.09.2015 по делу № А10-4930/2014; постановлениях Арбитражного суда Уральского округа от 03.12.2015 по делу № А50-3467/2015, от 21.01.2016 по делу № А50-5288/2015.

Также аналогичные выводы изложены в определении Верховного Суда Российской Федерации от 08.04.2016 № 309-КГ16-2448.

В связи с чем следует исходить из того, что дела об исправлении кадастровой или технической ошибки, в результате которых может измениться кадастровая стоимость объекта недвижимости, не подведомственны арбитражному суду с 06.08.2014.

II. Применение норм материального права по спорам, связанным с изменением вида разрешенного использования земельного участка

1 Изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется в соответствии с правилами землепользования и застройки конкретного муниципального образования (пункт 3 части 1, пункт 3 части 2, пункт 3 части 3 статьи 8, пункт 2 части 3 статьи 30 ГрК РФ).

Правовое обоснование:

В соответствии с подпунктом 8 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ одним из принципов

земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Пунктом 1 статьи 7 ЗК РФ предусмотрено, что земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на семь категорий. Указанные земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования (пункт 2 статьи 7 ЗК РФ).

В главах XIV-XVIII ЗК РФ устанавливается правовой режим каждой категории земель.

Кроме того, особенности использования земель отдельных категорий раскрываются в отраслевом законодательстве, например Лесном кодексе Российской Федерации, Федеральном законе от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и др.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, введенным в действие с 24.12.2014.

При этом в соответствии с пунктами 11-13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с ЗК РФ Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному Классификатору.

Зонированием на территории поселений, городских округов, а также межселенных территориях (находящимся вне границ поселений), в случае планирования застройки таких территорий регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации (часть 2 статьи 31 ГрК РФ).

Территориальное планирование, под которым в ГрК РФ понимается планирование развития территорий (пункт 2 статьи 1), направлено, как следует из статьи 9, на определение назначения территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (часть 1).

Согласно части 1 статьи 18 ГрК РФ документами территориального планирования муниципальных образований являются схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов.

ГрК РФ определяет градостроительное зонирование как зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов, которые включаются в правила землепользования и застройки и определяют правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. В данных регламентах указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны.

ГрК РФ (части 4, 6 статьи 36) определены территории, где зонирование не является способом определения разрешенного использования земельных участков.

К документам градостроительного зонирования относятся правила землепользования и застройки - документ, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов

федерального значения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (пункт 8 статьи 1 ГрК РФ)

Отнесение земельных участков к определенным территориальным зонам и правовой режим использования земельных участков в составе таких зон, виды использования земельных участков определяются генеральным планом.

В соответствии с пунктом 9 статьи 1 ГрК РФ виды разрешенного использования земельных участков предусматриваются градостроительным регламентом.

В силу статьи 37 ГрК РФ применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основной вид разрешенного использования, вспомогательный и условно разрешенный вид использования объектов недвижимости. Любой вид разрешенного использования выбирается лицом, кому принадлежит земельный участок самостоятельно без дополнительных разрешений и процедуры согласования. При этом разрешенное использование определяется не собственником земельного участка применительно к конкретному участку, а градостроительным регламентом применительно к каждой территориальной зоне. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (части 2, 3 статьи 37 ГрК РФ).

Таким образом, вид разрешенного использования земель определяется нормативными актами территориального зонирования.

Пунктом 12 статьи 34 Закона № 171-ФЗ предусмотрено, что до 01.01.2020 орган местного самоуправления поселения, орган местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными Классификатором видов разрешенного использования земельных участков. При этом проведение публичных

слушаний по проекту изменений, вносимых в правила землепользования и застройки, не требуется.

По заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка Классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка (пункт 13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ.

Данные положение Закона № 171-ФЗ вступили в действие с 01.03.2015.

В качестве примера можно привести обстоятельства спора по делу № А65-30058/2015.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 23.03.2016, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 08.06.2016, МКУ «КЗиО ИК МО г.Казани» отказано в удовлетворении исковых требований к ИП Серебрянников И.Л., ФГБУ «ФКП Росреестра» по РТ о понуждении снять с кадастрового учета земельный участок с кадастровым номером 16:50:110911:3724, образованный путем объединения земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:110911:3318, 16:50:110911:41 и восстановлении в ГКН первоначальные сведения о них, в том числе указав первоначально установленные виды их разрешенного использования.

Между МКУ «КЗиО ИК МО г. Казани» (продавец) и ИП Серебрянниковым И.Л. (покупатель) заключены договоры купли-продажи земельного участка от 27.03.2008 № 4904 и от 10.07.2014 № 21220, по условиям которых предприниматель приобрел в собственность земельные участки площадью 450,0 кв.м с кадастровым номером

16:50:110911:41, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Адоратского, д. 82, занимаемый гаражом с административно-складским блоком, и площадью 678,0 кв. м с кадастровым номером 16:50:110911:3318, расположенный по адресу: г.Казань, ул.Адоратского, для благоустройства территории прилегающего к земельному участку, занимаемому гаражом для автомашины с административно-хозяйственным блоком.

Пунктом 1.4.2 договора купли-продажи от 10.07.2014 № 21220 предусмотрено, что земельный участок предоставлен для целей, не связанных со строительством, без права возведения капитальных сооружений (объектов недвижимости).

В результате объединения земельных участков площадью 678,0 кв. м с кадастровым номером 16:50:110911:3318 и площадью 450,0 кв. м с кадастровым номером 16:50:110911:41 был образован земельный участок общей площадью 1 128 кв. м, который 27.02.2015 был поставлен на государственный кадастровый учет с присвоением кадастрового номера 16:50:110911:3724, разрешенный вид использования: склады.

Право собственности на образованный земельный участок с кадастровым номером 16:50:110911:3724 зарегистрировано за предпринимателем, о чем 11.03.2015 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись.

МКУ «КЗиО ИК МО г. Казани», обращаясь в арбитражный суд, полагала что изменение вида разрешенного использования земельного участка произведено с нарушением действующего законодательства.

Суды первой и апелляционной инстанций, установив, что земельный участок с кадастровым номером 16:50:110911:3724 был образован в соответствии с требованиями действующего законодательства, принимая во внимание, что вид разрешенного использования определен для данного земельного участка в соответствии с основными видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки (часть II Градостроительного устава г. Казани), утвержденными решением Казанского Совета народных депутатов от 22.04.2004 № 51-19, руководствуясь статьей 7 ЗК РФ, статьями 37, 39 ГрК РФ, пришли к выводу о том, что изменение вида разрешенного использования спорного

земельного участка не противоречит нормам ЗК РФ и ГрК РФ, в связи с чем, отказали в удовлетворении заявленных требований.

Постановлением АС ПО от 16.09.2016 судебные акты оставлены без изменения.

При этом суд кассационной инстанции отклонил довод МКУ «КЗиО ИК МО г. Казани» о том, что земельный участок площадью 678,0 кв. м с кадастровым номером 16:50:110911:3318, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Адоратского, был предоставлен предпринимателю для благоустройства территории прилегающего к земельному участку, занимаемому гаражом для автомашины с административно-хозяйственным блоком без права строительства, в связи с чем установление для земельного участка с кадастровым номером 16:50:110911:3724, образованного в результате объединения земельных участков с кадастровыми номерами 16:50:110911:3318 и 16:50:110911:41, вида разрешенного использования: склады, не соответствует требованиям земельного и градостроительного законодательства.

Как указал суд кассационной инстанции, вид разрешенного использования земель определяется нормативными актами территориального зонирования.

Согласно письму Управление архитектуры и градостроительства Исполнительного комитета муниципального образования г. Казани от 07.08.2015 № 23-22-10585 земельный участок с кадастровым номером 16:50:110911:3318 расположен в зоне КС – зона коммунально-складская, которая включает в себя в качестве основного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитально строительства, в частности: склады.

На основании части 1 статьи 30.1 Градостроительного устава Казани, утвержденного Казанским советом народных депутатов от 22.04.2004 № 51-19, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений и унитарных предприятий) имеют право самостоятельно выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенный как основной и вспомогательный для соответствующих территориальных зон без дополнительных разрешений и согласований.

Таким образом, вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 16:50:110911:3724 при его образовании был установлен в соответствии с требованиями действующего земельного и градостроительного законодательства.

Аналогичная позиция изложена в постановлениях АС ПО от 20.01.2016 по делу № А55-7477/2015, от 30.03.2017 по делу № А55-7539/2016, от 28.10.2016 по делу № А65-1591/2016.

2. При принятии или изменении правил землепользования и застройки, которыми изменяется территориальное зонирование, содержание градостроительного регламента и, соответственно, разрешенное использование земельного участка, его собственник вправе продолжать использование этого участка, разрешенное до такого изменения, без какого-либо ограничения, в том числе по сроку, если только такое использование не создает опасности для перечисленных в части 8 статьи 36 ГрК РФ объектов.

Правовое обоснование:

В соответствии с частью 1 статьи 33 ГрК РФ внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 настоящего Кодекса.

В силу части 8 статьи 36 ГрК РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия

При принятии или изменении правил землепользования и застройки, которыми изменяется территориальное зонирование, содержание градостроительного регламента

и, соответственно, разрешенное использование земельного участка, его собственник вправе продолжать использование этого участка, разрешенное до такого изменения, без какого-либо ограничения, в том числе по сроку, если только такое использование не создает опасности для перечисленных в части 8 статьи 36 ГрК РФ объектов (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 18.06.2013 № 136/13).

В качестве примера приводим обстоятельства споров по следующему делу.

Решением Арбитражного суда Саратовской области от 04.03.2016 по делу № А57-27976/2015, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 25.05.2016, ООО «Инвариант» отказано в удовлетворении требований о признании незаконными действий администрации МО «Город Саратов» по изменению вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 64:48:040343:0007, посредством изменения территориальной зоны с Ж2 на зону Р2, без принятия решения о таком изменении Саратовской городской Думой; понуждении администрации внести соответствующие изменения в Карту зонирования муниципального образования «Город Саратов», вернув карту в первоначальное положение.

Между Комитетом по управлению имуществом Саратовской области (арендодатель) и Федеральным государственным унитарным дорожным эксплуатационным предприятием № 331 (далее – ФГУ ДЭП № 331) (арендатор) заключен договор аренды земельного участка от 01.11.2005 № 593, по условиям которого ФГУ ДЭП №331 в аренду сроком на 11 месяцев предоставлен земельный участок площадью 4835 кв. м с кадастровым номером 64:48:040343:0007, расположенный по адресу г. Саратов, ул.Бульварная, 2а, занимаемый нежилым зданием, права и обязанности арендатора по которому на основании договора замены стороны в обязательстве от 30.11.2011 переданы ООО «Инвариант».

На вышеуказанном земельном участке находится двухэтажное нежилое здание общей площадью 700,1 кв.м, принадлежащее ООО «Инвариант» на праве собственности.

Земельный участок с кадастровым номером 64:48:040343:0007 был поставлен на государственный кадастровый учет 14.12.1996, разрешенное использование: многоквартирные жилые дома от 3 до 6 этажей, в том числе со встроенными и (или) встроено-пристроенными нежилыми помещениями.

В ответ на обращение ООО «Инвариант» о разрешенном виде использования земельного участка администрация письмом от 19.02.2015 № 01-02-20/71 сообщила обществу о том, что решением Саратовской городской Думы от 25.07.2014 № 38-429 в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов» в части пункта 37 («Карта градостроительного зонирования территории города Саратова») внесены изменения, согласно которым, территориальная зона, к которой отнесен земельный участок с кадастровым номером 64:48:04 03 43:7, изменена с Ж2 (жилищное строительство этажностью от 3 до 6 этажей) на Р2 (зона зеленых насаждений общего пользования).

Суды первой и апелляционной инстанций, установив, что территориальная зона, в которой расположен земельный участок с кадастровым номером 64:48:040343:0007 был изменен с зоны Ж2 на зону Р2 на основании решения Саратовской городской Думы от 25.07.2014 № 38-429 «О внесении изменений в решение Саратовской городской Думы от 29.04.2008 № 27-0280 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», пришли к выводу о том, что администрация не изменяла вид разрешенного использования указанного земельного участка посредством отнесения его к иной территориальной зоне, в связи с чем отказали в удовлетворении заявленных требований.

Как правильно отмечено судами, решение Саратовской городской Думы от 25.07.2014 № 38-429 «О внесении изменений в решение Саратовской городской Думы от 29.04.2008 № 27-0280 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», в соответствии с которым спорный земельный участок был отнесен к территориальной зоне Р2, в установленном законом порядке не оспорено, недействующим не признано и в рамках настоящего дела не может быть предметом оценки, в том числе и по процедуре его принятия.

Градостроительный регламент, который был установлен Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Саратов», обязателен для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Таким образом, суды пришли к верному выводу о том, что администрация не совершала действий по изменению вида разрешенного использования спорного земельного участка посредством отнесения его к иной территориальной зоне.

Постановлением АС ПО от 29.09.2016 судебные акты оставлены без изменения.

При этом суд кассационной инстанции отметил, что при принятии или изменении правил землепользования и застройки, которыми изменяется территориальное зонирование, содержание градостроительного регламента и, соответственно, разрешенное использование земельного участка, его собственник вправе продолжать использование этого участка, разрешенное до такого изменения, без какого-либо ограничения, в том числе по сроку, если только такое использование не создает опасности для перечисленных в части 8 статьи 36 ГрК РФ объектов.

Аналогичные выводы АС ПО изложены в постановлениях по делам № А72-12429/2015, № А57-7135/2015, постановлениях Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 28.03.2017 по делу № А67-3039/2016, постановлениях Арбитражного суда Центрального округа от 19.10.2016 по делу № А68-9574/2015, от 16.06.2016 по делу № А09-11219/2015.

3. Вид разрешенного использования земельного участка, устанавливаемый после 01.03.2015, должен соответствовать Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

Правовое обоснование:

Согласно статье 7 ЗК РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным

органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

В соответствии с пунктами 11-13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с ЗК РФ Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному Классификатору.

До 01.01.2020 орган местного самоуправления поселения, орган местного самоуправления городского округа обязаны внести изменения в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными Классификатором видов разрешенного использования земельных участков. При этом по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка Классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка. Указанные положения Закона № 171-ФЗ вступили в силу с 01.03.2015.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 и вступил в силу с 24.12.2014.

В силу статьи 4 ГК РФ акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

Соответственно, после 01.03.2015 для целей определения вида разрешенного использования земельных участков по заявлению землепользователя подлежит применению утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, в связи с чем избираемый вид разрешенного использования земельного участка после 01.03.2015 должен соответствовать Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, соответствующая запись в сведениях кадастра о виде разрешенного использования земельного участка не может быть произвольной и должна соответствовать виду разрешенного использования, предусмотренного Классификатором и учитывать функциональное назначение расположенного на земельном участке объекта недвижимости.

В качестве примера приводим обстоятельства споров по следующему делу.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 30.10.2015 по делу № А55-10273/2015, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.01.2016, удовлетворено требование ТУ Росимущества в Самарской области о признании незаконным решения ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области об отказе в учете изменений объекта недвижимости и о понуждении провести государственный кадастровый учет изменений земельного участка с кадастровым номером 63:09:0201059:13918 в части изменения вида разрешенного использования земельного участка на «многоквартирные многоэтажные жилые дома».

Распоряжением ТУ Росимущества в Самарской области от 08.07.2014 № 350-р земельный участок площадью 8566,00 кв.м с кадастровым номером 63:09:0201059:528, находящийся в федеральной собственности разделен на земельные участки: площадью 524,00 кв. м с кадастровым номером 63:09:0201059:13916, площадью 5981,00 кв. м с кадастровым номером 63:09:0201059:13917, площадью 2061,00 кв. м с кадастровым номером 63:09:0201059:13918.

В сведениях ЕГРП и сведениях ГКН в отношении земельного участка площадью 2061,00 кв.м с кадастровым номером 63:09:0201059:13918 был установлен вид разрешенного использования «для эксплуатации здания детского сада и овощехранилища».

ТУ Росимущества в Самарской области 06.11.2014 обратилось в ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области с заявлением о государственном кадастровом учете изменений в сведения ЕГРП в части изменения вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 63:09:0201059:13918.

На данном земельном участке расположен жилой дом с мансардой и магазином, принадлежащий на праве собственности Власенкову А.А.

Решением ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской от 11.02.2015 в осуществлении государственного кадастрового учета изменений объекта недвижимости отказано на основании пункта 6 части 2 статьи 27 Закона № 221-ФЗ, в связи с отсутствием документов выданных уполномоченным органом государственной власти или органом местного самоуправления, подтверждающий изменение вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 63:09:0201059:13918.

Суды первой и апелляционной инстанций установив, что обращаясь с заявлением об изменении вида разрешенного использования участка, ТУ Росимущества в Самарской области просило привести его вид в соответствии Правилами землепользования и застройки городского округа Тольятти, согласно которым к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне многоэтажной жилой застройки Ж-4 отнесены в числе прочих многоквартирные многоэтажные жилые дома без встроенно-пристроенных помещений делового, культурного и обслуживающего назначения и многоквартирные многоэтажные жилые дома с встроенно-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения, и фактическим использованием, пришли к выводу о том, что требование ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области о предоставлении дополнительных документов не было основано на нормах закона, в связи с чем удовлетворили заявленные требования.

Постановлением АС ПО от 07.04.2016 вышеуказанные судебные акты в части понуждения ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя путем осуществления государственного кадастрового учета изменений земельного участка с кадастровым номером 63:09:021059:13918 в части изменения вида разрешенного использования земельного участка на многоквартирные многоэтажные жилые дома с встроено-пристроенными помещениями делового, культурного и обслуживающего назначения отменены, в отмененной части дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Самарской области.

Как указал суд кассационной инстанции, принимая решение о возложении на ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области обязанности устранить допущенные нарушения прав и законных интересов заявителя, суд неправильно применил часть 4 статьи 201 АПК РФ и не применил подлежащую применению статью 7 ЗК РФ, не проверив избранный заявителем вид разрешенного использования земельного участка на соответствие Классификатору, без учета функционального назначения расположенного на земельном участке объекта недвижимости.

Поскольку Территориальное управление обратилось с заявлением от 06.11.2014 об осуществлении изменений кадастрового учета земельного участка до 01.03.2015, в удовлетворении заявления не может быть отказано по мотиву отсутствия решения уполномоченного органа об установлении нового вида разрешенного использования, так как пункт 13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ, установивший данный порядок внесения изменений в сведения кадастрового учета на основании решения уполномоченного органа, еще не действовал. Полномочия управления на обращение с заявлением о внесении изменений в сведения кадастрового учета ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области не оспаривались.

После 01.03.2015 вид разрешенного использования земельного участка должен соответствовать Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, соответствующая запись в сведениях кадастра о виде разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 63:09:0201059:13918 не

может быть произвольной и должна соответствовать виду разрешенного использования, предусмотренного Классификатором.

В частности, пунктом 2.1.1 Классификатора предусмотрено малоэтажная многоквартирная жилая застройка: размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

Пунктом 2.5 Классификатора – среднеэтажная жилая застройка, включающему в себя размещение на земельном участке жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

Пунктом 2.6 Классификатора – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), предусматривающая размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных

помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

Как следует из материалов дела, на земельном участке расположен незавершенный строительством жилой дом с мансардой и магазином, степень готовности 64%. Согласно техническому паспорту, данный объект состоит из 2-х этажей, имеется также подвал и мансардный этаж. Из имеющегося градостроительного заключения по земельному участку усматривается, что на спорном земельном участке предусматривалось строительство 4-х подъездного жилого дома с предельной высотой построек: две секции-2 этажа, последний этаж мансардный, 2 секции -3 этажа, последний этаж мансардный.

Таким образом, принимая обжалуемые судебные акты, суды неправильно применили часть 4 статьи 201 АПК РФ и не применил подлежащую применению статью 7 ЗК РФ, не проверив избранный заявителем вид разрешенного использования земельного участка на соответствие Классификатору, без учета функционального назначения расположенного на земельном участке объекта недвижимости.

Аналогичная позиция изложена в постановлениях АС ПО по делам № А55-9540/2015, А12-33731/2016, постановлении Арбитражного суда Московского округа от 15.12.2016 по делу № А40-69523/2016, постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 17.04.2017 по делу № А42-3125/2016, постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 28.04.2016 по делу № А47-3796/2015.

При этом необходимо отметить, что нельзя изменять один вид разрешенного использования земельного участка на иной, не соответствующий территориальному зонированию под видом приведения текущего вида разрешенного использования земельного участка виду разрешенного использования, установленному Классификатором, в соответствии с пунктом 13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ.

Данная позиция также изложена в постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 25.04.2017 по делу № А79-5709/2016, постановлении Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 04.10.2016 по делу

№ А33-16489/2015, постановлении Арбитражного суда Дальневосточного округа от 24.05.2016 по делу № А51-15081/2015.

4. Порядок определения разрешенных видов использования земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется соответствующими законами.

Правовое обоснование:

Градостроительные регламенты, определяющие разрешенное использование земельных участков, не устанавливаются для отдельных категорий земель, в том числе для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития, а решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами (пункт 6 статьи 1, пункт 3 части 2 и часть 6 статьи 30, частях 1, 6 статьи 36, части 5 статьи 37 ГрК РФ).

Таким образом, в отношении земель вышеуказанных категорий порядок изменения вида разрешенного использования должен быть определен специальными законами.

Так в Обзоре судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за четвертый квартал 2013 года, утвержденном Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 04.06.2014 разъяснено, что градостроительное зонирование земельных участков сельскохозяйственных угодий не осуществляется и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются, вследствие этого они не могут быть изменены.

Запрет на установление градостроительного регламента исключает возможность использования указанных земель для застройки и последующей эксплуатации объектов строительства, а также применение порядка принятия решений об изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренного пунктом 3 части 1 статьи 4 Закона № 191-ФЗ.

Иного федерального закона, регламентирующего использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются и определяется порядок проведения зонирования территорий, не имеется, что означает невозможность изменения вида разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения и действие принципа сохранения целевого использования данных земельных участков, закрепленного подпунктом 1 пункта 3 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В Стратегии национальной безопасности Российской Федерации до 2020 года, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 12.05.2009 №537, определено, что продовольственная безопасность России должна обеспечиваться путем предотвращения истощения земельных ресурсов и сокращения сельскохозяйственных земель и пахотных угодий.

Таким образом, до принятия специального законодательства о зонировании территорий для сельскохозяйственных угодий установлен особый правовой режим, имеющий целью охрану указанных земель и недопущение выведения таких земель из сельскохозяйственного оборота, осуществления их застройки, в том числе в целях использования в сельскохозяйственной деятельности.

С учетом изложенного изменение вида разрешенного использования для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения возможно только после перевода этих земель или земельных участков в составе таких земель из земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию.

Такой перевод допускается в исключительных случаях, перечисленных в части 1 статьи 7 Закона № 172-ФЗ, в том числе связанных с установлением или изменением черты населенных пунктов. Особенности перевода земель сельскохозяйственного

назначения в земли населенных пунктов путем включения земельного участка в границы населенного пункта либо исключения из границ населенного пункта предусмотрены статьей 4.1 Закона № 191-ФЗ.

В качестве примера можно привести обстоятельства спора по делу № А65-4720/2015.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.07.2015, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.11.2015, удовлетворены требования АО «Транснефть-Прикамье» о признании недействительным постановления Исполнительного комитета Тукаевского муниципального района Республики Татарстан от 28.12.2009 № 1039 которым был изменен вид разрешенного использования земельного участка площадью 96 000 кв. м с кадастровым номером 16:39:102405:120, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, с «для сельскохозяйственного производства» на «для дачного строительства».

Постановлением главы администрации Тукаевского района Республик Татарстан от 10.08.2005 № 1271 утвержден проект границ земельных участков, на которых расположен магистральный нефтепровод, общей площадью 23,716405 га, утвержден проект границ зон особого режима использования земель от режимообразующих объектов общества для прилегающих к ним земельных участков (частей участков), охранная зона МН 432,53 га, зона минимально допустимых расстояний 2153,89 га, охранная зона ЛЭП 84,1929 га.

Земельный участок площадью 96 000 кв. м с кадастровым номером 16:39:102405:120 по адресу: Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, х-во ПК «Камский», в районе н.п. Большая Шильна, принадлежавший на праве общей долевой собственности физическим лицам, находится в зоне минимально допустимых расстояний до нефтепровода заявителя.

Постановлением Исполкома от 28.12.2009 № 1039 был изменен вид разрешенного использования земельного участка площадью 96 000 кв. м с кадастровым номером 16:39:102405:120, категория земель: земли

сельскохозяйственного назначения, с «для сельскохозяйственного производства» на «для дачного строительства».

Суды первой и апелляционной инстанций, установив, что земельный участок площадью 96 000 кв. м с кадастровым номером 16:39:102405:120, как и земельные участки, образованные в результате его раздела, относятся к землям сельскохозяйственного назначения, в установленном законом порядке в иную категорию земель не переводились, пришли к выводу о несоответствии оспариваемого постановления действующему законодательству.

Постановлением АС ПО от 18.02.2016 судебные акты оставлены без изменения.

При этом суд кассационной инстанции отметил, что порядок перевода земель из одной категории в другую регламентирован Законом № 172-ФЗ.

Согласно статье 7 Закона № 172-ФЗ перевод земель сельскохозяйственных угодий или земельных участков в составе таких земель из сельскохозяйственного назначения в другую категорию допускается только в исключительных случаях, с соблюдением установленного порядка и принятием соответствующего акта, уполномоченным органом.

Таким образом, действующее законодательство не предусматривает изменение вида разрешенного использования сельскохозяйственных угодий для целей, не связанных с сельскохозяйственным производством, без перевода этих земель в другую категорию в порядке, предусмотренном ЗК РФ и Законом № 172-ФЗ. Между тем земельный участок площадью 96 000 кв. м с кадастровым номером 16:39:102405:120, как и земельные участки образованные в результате его раздела, относятся к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, и в установленном законом порядке в иную категорию земель не переводились.

Независимо от усмотрения местной администрации оснований для изменения вида разрешенного использования: «для сельскохозяйственного производства» на разрешенное использование: «для садоводства», без изменения категории земель не имелось, иное противоречило бы действующему законодательству.

Аналогичная позиция изложена в постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 19.05.2017 по делу № А46-13180/2016, постановлении

Арбитражного суда Московского округа от 06.11.2014 по делу № А41-7079/2013, постановлениях Арбитражного суда Уральского округа от 26.05.2016 по делу № А60-35856/2016, от 10.03.2016 по делу № А07-18948/2015, в постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18.11.2016 по делу № А25-914/2015.

5. Установление или изменение границ населенных пунктов является основанием для перевода земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов.

Правовое обоснование:

Порядок внесения изменений в государственный кадастр недвижимости (далее - кадастр) в связи с переводом земельных участков из одной категории земель в другую установлен, в частности, статьей 5 Закона № 172-ФЗ.

Согласно пункту 1 статьи 8 ЗК РФ перевод земель населенных пунктов в земли иных категорий и земель иных категорий в земли населенных пунктов независимо от их форм собственности осуществляется путем установления или изменения границ населенных пунктов в порядке, установленном ЗК РФ и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Частью 1 статьи 8 Закона № 172-ФЗ предусмотрено, что установление или изменение границ населенных пунктов, а также включение земельных участков в границы населенных пунктов либо исключение земельных участков из границ населенных пунктов является переводом земель населенных пунктов или земельных участков в составе таких земель в другую категорию либо переводом земель или земельных участков в составе таких земель из других категорий в земли населенных пунктов.

Также согласно данному федеральному закону не требуется принятия акта о переводе земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую.

В соответствии с пунктом 1 статьи 84 ЗК РФ установлением или изменением границ населенных пунктов является:

1) утверждение или изменение генерального плана городского округа, поселения, отображающего границы населенных пунктов, расположенных в границах соответствующего муниципального образования;

2) утверждение или изменение схемы территориального планирования муниципального района, отображающей границы сельских населенных пунктов, расположенных за пределами границ поселений (на межселенных территориях).

В силу пункта 3 части 3 статьи 23 ГрК РФ генеральный план содержит, в том числе, карту границ населенных пунктов, входящих в состав поселения или городского округа.

Согласно части 2 этой же статьи подготовка генерального плана может осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, городского округа, с последующим внесением в генеральный план изменений, относящихся к другим частям территорий поселения, городского округа. Подготовка генерального плана и внесение в генеральный план изменений в части установления или изменения границы населенного пункта также могут осуществляться применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, городского округа.

С учетом названных положений и правил пункта 2 статьи 7 ЗК РФ земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам, могут включаться в состав указанных территориальных зон в границах населенных пунктов в результате перевода этих земельных участков в иную категорию – «земли населенных пунктов».

В качестве примера приводим обстоятельства споров по следующим делам.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.06.2016 по делу № А65-30645/2015 главе КФХ Мохтаровой Л.Ф. отказано в удовлетворении заявления о признании недействительным решения ФГБУ «ФКП Росреестра» об отказе в учете изменений объекта недвижимости: внесения изменений в категорию земли и разрешенного вида использования земельного участка с кадастровым номером 16:39:103701:17, согласно утвержденному генеральному плану и понуждении внести

изменения в сведения ГКН в категорию земель: «земли населенных пунктов» разрешенный вид использования: «зона жилой застройки».

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 21.10.2016 решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.06.2016 отменено, заявленные требования удовлетворены.

Главе КФХ Мохтаровой Л.Ф. на праве собственности принадлежит земельный участок общей площадью 38 400 кв. м с кадастровым (условным) номером 16:39:103701:17, расположенный по адресу: РТ, Тукаевский муниципальный район, тер. ДНП УК «Усадьба», относящийся к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Глава КФХ Мохтарова Л.Ф. 17.11.2015 обратилась в ФГБУ«ФКП Росреестра» с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета указанного земельного участка в связи с изменением категории земель, к которой отнесен земельный участок; изменением вида разрешенного использования земельного участка на вид разрешенного использования, предусмотренных зонированием территории.

ФГБУ «ФКП Росреестра» решением от 12.12.2015 отказало в учете изменений объекта недвижимости, поскольку ответ на межведомственный запрос Исполнительного комитета Тукаевского муниципального района, свидетельствует об отсутствии документов (и информации) об изменении категории земель земельного участка с кадастровым номером 16:39:103701:17, необходимого для проведения кадастрового учета, а также в связи с непредставлением необходимых для кадастрового учета документов: отсутствует документ, подтверждающий изменение сведений о виде разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 16:39:103701:17.

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении заявленных требований, исходил из того, что суду не представлены доказательства, подтверждающие перевод органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации спорного земельного участка из категории земель: земли сельскохозяйственного назначения в другую категорию земель.

При этом суд первой инстанции не принял во внимание в качестве надлежащего доказательства, подтверждающего включение спорного земельного участка в границы населенного пункта, генеральный план Малошельнинского сельского поселения Тукаевского муниципального район, заключение от 16.12.2015 на проект генерального плана Малошельнинского сельского поселения Тукаевского муниципального район поскольку данные документы не подтверждают факт перевод категории земельного участка с кадастровым номером 16:39:103701:17 в иную категорию земель в порядке, предусмотренном пунктом 4 части 1 статьи 8 ЗК РФ.

Суд апелляционной инстанции пришел к выводу, что у кадастрового органа не было необходимости для обращения в органы муниципальной власти для истребования документов, так как необходимые документы для осуществления государственного кадастрового учета изменений в сведениях о категории земли и разрешенного вида использования земли были предоставлены при подаче заявления о внесении изменений в сведения ГКН, а именно: выписка из Генерального плана Малошильнинского сельского поселения, решение Совета муниципального образования «Малошильнинское сельское поселение» от 16.12.2014 № 12/7.

Поскольку, в рассматриваемом случае, перевод завершен в момент утверждения Генерального плана, которым установлены границы населенного пункта, а также включения спорного земельного участка в границы этого населенного пункта, учитывая, что Главой КФХ Мохтаровой Л.Ф. к заявлению о внесении изменений объекта недвижимости: земельного участка с кадастровым номером 16:39:103701:17, в связи с изменением категории земли и изменении разрешенного вида использования земельного участка были приложены все документы, необходимые для внесения изменений в сведения ГКН, суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и удовлетворил заявленные требования.

Постановлением АС ПО от 06.03.2017 постановление суда апелляционной инстанции было оставлено без изменения.

Аналогичная позиция изложена в постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 10.04.2017 по делу № А32-22779/2015, постановлениях Арбитражного суда Уральского округа от 26.05.2017 по делу № А47-1497/2016,

от 17.02.2017 по делу №А60-30386/2016, от 14.03.2016 по делу № А76-29615/2015, постановлениях Федерального Арбитражного суда Дальневосточного округа от 14.03.2012 по делу № А51-7142/2011, от 31.10.2011 по делу № А51-6407/2011.

6. Собственник земельного участка самостоятельно выбирает вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Правовое обоснование:

Пункт 3 статьи 85 ЗК РФ допускает использование земельных участков их собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами в соответствии с любым видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

Положения указанной нормы устанавливают общий критерий, позволяющий изменить именно фактическое использование земельного участка, которое должно быть впоследствии отражено в кадастре недвижимости.

Согласно статье 16 Закона № 221-ФЗ, в редакции действующей до 01.01.2017, осуществление кадастрового учета в связи с изменением разрешенного использования земельного участка на основании заявления правообладателя и необходимых для кадастрового учета документов.

Также в соответствии с частью 3 статьи 20 данного закона с заявлениями об учете изменений объектов недвижимости вправе обратиться собственники таких объектов недвижимости или в случаях, предусмотренных федеральным законом, иные лица.

В силу частей 1 и 2 статьи 37 ГрК РФ виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства подразделяются на основные, условно разрешенные и вспомогательные и устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне.

При этом в силу части 4 указанной нормы основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технического регламента (часть 3 этой статьи).

В качестве примера приводим обстоятельства спора по следующему делу.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 24.05.2016 по делу №А65-1591/2016, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от19.08.2016, МКУ «КЗиО ИК МО г.Казани» отказано в удовлетворении исковых требований к ООО «ГРАНЬ-ИНВЕСТ» и ФГБУ «ФКП Росреестра» по РТ о понуждении восстановить первоначально установленный вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 16:50:011102:120 - для целей, не связанных со строительством, а именно для благоустройства территории, без права возведения капитальных сооружений (объектов недвижимости).

ООО «ГРАНЬ-ИНВЕСТ» на праве собственности принадлежит земельный участок общей площадью 255 кв. м с кадастровым номером 16:50:011102:120, расположенный по адресу: г. Казань, ул. Старая.

Согласно кадастровой выписке от 13.11.2015 вид разрешенного использования для указанного земельного участка: административные офисы общей площадью не более 600 кв. м.

МКУ «КЗиО ИК МО г. Казани», указывая, что ранее постановлением Исполнительного комитета г. Казани от 16.02.2010 № 1119 и договором купли-продажи земельного участка от 29.06.2010 № 10883, заключенным с Анисимовой Н.Н., земельный участок был предоставлен за плату для благоустройства территории, а изменение вида использования и целевого назначения возможно только в порядке,

предусмотренном действующим законодательством, обратился в арбитражный суд с иском.

Суды первой и апелляционной инстанции, установив, что спорный земельный участок расположен в зоне ДКИ – зона коммерческого ядра центра города на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, к основным видам разрешенного использования в которой относится: административные офисы общей площадью не более 600 кв. м, пришли к выводу, что изменение вида разрешенного использования было осуществлено в соответствии с действующим законодательством.

Согласно частям 1 и 2 статьи 37 ГрК РФ виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства подразделяются на основные, условно разрешенные и вспомогательные и устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне.

При этом в силу части 4 указанной нормы основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технического регламента (часть 3 статьи 37 ГрК РФ).

Статьей 29.2 Градостроительного устава г. Казани предусмотрено, что объекты благоустройства в качестве вспомогательных разрешенных видов использования земельных участков допускаются во всех территориальных зонах градостроительного регламента в соответствии с требованиями, установленными настоящей статьей; объекты благоустройства в качестве основных разрешенных видов использования земельных участков допускаются только в случаях, если они указаны в основных разрешенных видах использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующей территориальной зоны.

Доказательства того, что основным разрешенным видом использования земельного участка с кадастровым номером 16:50:011102:120 является благоустройство территории МКУ «КЗиО ИК МО г. Казани» не представило.

Из письма Управления архитектуры и градостроительства Исполкома г. Казани от 21.10.2014 № 23-22-14738 следует, что спорный земельный участок расположен в зоне ДКИ - зона коммерческого ядра центра города на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры и в данной зоне объекты благоустройства относятся к вспомогательным видам разрешенного использования земельного участка, тогда как административные офисы общей площадью не более 600 кв. м относятся к основным видам разрешенного использования земельного участка в зоне ДКИ.

Постановлением АС ПО от 28.10.2016 судебные акты оставлены без изменения.

Аналогичная позиция изложена в постановлениях АС ПО от 02.11.2016 по делу № А72-16043/2015, от 05.04.2016 по делу № 55-16313/2015, постановлении Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 17.06.2016 по делу № А74-8039/2015, постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 31.10.2016 по делу № А27-22168/2015, постановлении Арбитражного суда Московского округа от 27.10.2016 по делу № А40-242319/2015, постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 19.12.2016 по делу № А53-4002/2016, постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 27.06.2016 по делу № А76-21174/2015.

7. Изменение вида разрешенного использования земельного участка находящегося в долевой собственности осуществляется только с согласия всех его собственников.

Правовое обоснование:

Согласно пункту 1 статьи 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом (пункт 1 статьи 247 ГК РФ).

В качестве примера приводим обстоятельства споров по следующим делам.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 28.01.2016 по делу № А65-24091/2015, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 28.04.2016, ООО «Компания «Коммерческая недвижимость» отказано в удовлетворении требований о признании незаконным решения ФГБУ «ФКП Росреестра» об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета изменения земельного участка.

ООО «Компания «Коммерческая недвижимость» на праве общей долевой собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 16:50:110605:278 в размере 480/10000 долей в праве.

ООО «Компания «Коммерческая недвижимость» 27.03.2015 обратилось в ФГБУ «ФКП Росреестра» с заявлением о государственном кадастровом учете изменений указанного земельного участка в части изменения вида разрешенного использования и кадастровой стоимости земельного участка.

Решением от 09.07.2015 № 1600/501/15-98355 ФГБУ «ФКП Росреестра» отказала в учете изменений земельного участка с кадастровым номером 16:50:110605:278.

Суды первой и апелляционной инстанций, установив, что спорный земельный участок на праве общей долевой собственности, помимо заявителя, принадлежит ООО «Делфо-Гулливер», ООО «Салма», ООО «БАРС СИНТЕЗ», ООО Торговый Комплекс «Савиново», ООО «ФОН», Фатыхову А.А., Абдулнасыровой Р.К., Ахмадееву Л.А., Киселеву Л.А., Валахановичу А.В., Ганибаеву Р.Ш., Киямову Р.Х., Данилову Н.В., Роднищевой Е.Н., Сулейманову А.Р., учитывая, что с заявлением о государственном кадастровом учете изменений земельного участка с кадастровым номером 16:50:110605:278 в орган кадастрового учета обратился только один из правообладателей земельного участка, отказали в удовлетворении заявленных требований.

Суд кассационной инстанции, оставляя без изменения судебные акты судов первой и апелляционной инстанций, указал.

Частью 3.1 статьи 20 Закона № 221-ФЗ предусмотрено, что с заявлениями об учете изменений объектов недвижимости в связи с изменением сведений, указанных в пунктах 7, 13 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона, вправе обратиться любые лица.

Вместе с тем, в соответствии со статьей 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

В соответствии со статьей 247 ГК РФ владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при недостижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом.

В силу указанных норм согласие остальных собственников общего имущества необходимо не только в связи с реализацией одним из собственников общего имущества правомочий по распоряжению имуществом, но и реализации любого из правомочий собственника.

Закон прямо предусматривает случаи, когда реализация правомочий собственника общего имущества может производиться по его усмотрению, то есть без согласования с остальными собственниками (пункт 2 статьи 246 ГК РФ). В остальных же случаях реализация правомочий одного из собственников общего имущества может происходить только по согласованию с остальными собственниками.

Данный вопрос должен решаться на общем собрании собственников.

Земельный участок рассматривается как самостоятельный объект, в отношении которого подано заявление о кадастровом учете изменений такого объекта.

Таким образом, общим имуществом, в отношении которого происходит изменение его характеристик, в данном случае, является именно земельный участок с кадастровым номером 16:50:110605:278.

Согласно Конституции Российской Федерации каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами (статья 35, часть 2); в Российской Федерации

гарантируется свобода экономической деятельности (статья 8, часть 1); каждый имеет право на свободное использование своего имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности (статья 34, часть 1).

Таким образом, отказ ФГБУ «ФКП Росреестра» во внесении изменений в ГКН в сведения о спорном земельном участке, находящегося в общей долевой собственности, в части изменения вида разрешенного использования и кадастровой стоимости земельного участка, при отсутствии заявления (согласия) от всех сособственников данного объекта недвижимости, соответствует требованиям действующего законодательства.

Аналогичная позиция изложена в определении Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 20.09.2010 № ВАС-11951/10.

8. Изменение вида разрешенного использования земельного участка сданного в аренду, может являться правовым основанием для изменения или расторжения договора аренды земельного участка.

Правовое обоснование:

Основным механизмом реализации права на использование земельного участка арендатором является предоставление ему участка в аренду. Арендатор получает право использования земельного участка по указанному в договоре назначению, которое конкретизирует виды разрешенного использования, предусмотренные градостроительным регламентом для соответствующего земельного участка.

Согласно пункту 1 статьи 615 ГК РФ арендатор обязан пользоваться арендованным имуществом в соответствии с условиями договора, а если они не определены - в соответствии с назначением имущества.

В связи с наличием договорных отношений с собственником земли изменение использования земельного участка (в рамках видов, предусмотренных градостроительным регламентом) предполагает изменение соответствующего договора и невозможно без изменения такого договора.

В тоже время использование земельного участка не по назначению, может является основанием для расторжения договора аренды.

В качестве примера приводим обстоятельства спора по по делу № А72-8876/2015.

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 12.11.2015, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.02.2016, удовлетворены требования ООО «ТД «Ульяновский хладокомбинат» к администрации муниципального образования «Город Ульяновск» о расторжении договора аренды земельного от 26.10.2011 № 24-3-1610.

По результатам проведенного аукциона между мэрией г. Ульяновска (арендодатель) и ООО «ТД «Ульяновский хладокомбинат» (арендатор) заключен договор аренды от 26.10.2011 № 24-3-1610, по условиям которого обществу в аренду предоставлен земельный участок площадью 2252,5 кв.м с кадастровым номером 73:24:030405:79, расположенный по адресу: г. Ульяновск, Засвияжский район, западнее дома № 6 по проезду Высотному, вид разрешенного использования: под строительство многоквартирного жилого дома, в границах, указанных в кадастровом плане земельного участка, прилагаемом к договору и являющемся его неотъемлемой частью.

Главой Администрации 06.09.2012 утвержден градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 73:24:030405:79, которым предусмотрено размещение многоквартирного жилого дома в соответствии с проектом.

Правомерность действий администрации по подготовке и выдаче Градостроительного плана земельного участка от 06.09.2012 были предметом рассмотрения Ленинского районного суда г. Ульяновска по делу № 2-185/2014 по иску прокурора Засвияжского района города Ульяновска в интересах неопределенного круга лиц к администрации, в удовлетворении которого решением суда 17.01.2014 было отказано.

Решением Ленинского районного суда города Ульяновска от 27.03.2014 по делу № 2-1485/14 было отказано в иске Скворцовой В.С., Карпеевой Н.А., Мишиной А.П., Минакову Э.Е., Ворониной Г.Н. к администрации о признании незаконными действий по формированию земельного участка для строительства многоквартирного дома.

Решением Засвияжского районного суда города Ульяновска от 14.11.2014, оставленным без изменения апелляционным определением Ульяновского областного суда от 17.02.2015, отказано в удовлетворении требований жителей дома по проезду Высотный в г. Ульяновске Скворцовой В.С., Минакова Э.Е. о признании незаконными действий администрации, Комитета по проведению аукциона от 21.10.2011 по продаже права на заключение договора аренды земельного участка по адресу: г. Ульяновск, западнее дома № 6 по проезду Высотный.

ООО «ТД «Ульяновский хладокомбинат» 07.10.2014 обратилось в администрацию с заявлением о выдаче разрешения на строительство объекта капитального строительства - многоквартирного жилого дома.

Письмом от 21.10.2014 № 13384-01 администрация отказала в выдаче разрешения на строительство в связи с тем, что представленная проектная документация не соответствует требованиям градостроительного плана земельного участка.

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 24.03.2015 по делу № А72-15069/2014, вступившим в законную силу, признан недействительным отказ администрации в выдаче разрешения на строительство. Суд обязал администрацию в срок не более десяти дней после вступления решения в законную силу выдать разрешение на строительство многоквартирного жилого дома по адресу: г. Ульяновск, Засвияжский район, западнее дома № 6 по проезду Высотный.

На основании постановления администрации органом кадастрового учета осуществлен государственный кадастровый учет изменений вида разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 73:24:030405:79 с «под строительство многоквартирного жилого дома» на «индивидуальные жилые дома».

Решением органа кадастрового учета от 14.04.2015 ООО «ТД «Ульяновский хладокомбинат» отказано в учете изменения объекта недвижимости (вида разрешенного использования) земельного участка с кадастровым номером 73:24:030405:79, ввиду отсутствия у заявителя, являющегося арендатором данного земельного участка со сроком аренды менее 5 лет, права на самостоятельное обращение с таким заявлением.

Вышеуказанные обстоятельства послужили основанием для обращения общества в суд.

В соответствии с пунктом 1, подпунктом 1 и абзацем первым подпункта 2 пункта 2 статьи 450 ГК РФ изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено данным Кодексом, другими законами или договором. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной либо в иных случаях, предусмотренных Кодексом, другими законами или договором.

Статья 620 ГК РФ предоставляет арендатору право на досрочное расторжение в судебном порядке договора аренды в ряде случаев, а именно, когда: арендодатель не предоставляет имущество в пользование арендатору либо создает препятствия пользованию имуществом в соответствии с условиями договора или назначением имущества (пункт 1); переданное арендатору имущество имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены арендодателем при заключении договора, не были заранее известны арендатору и не должны были быть обнаружены арендатором во время осмотра имущества или проверки его исправности при заключении договора (пункт 2); арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт имущества в установленные договором аренды сроки, а при отсутствии их в договоре в разумные сроки (пункт 3); имущество в силу обстоятельств, за которые арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования (пункт 4).

В силу положений пунктов 2 и 4 статьи 620 ГК РФ к недостаткам, препятствующим пользованию арендованным имуществом, могут быть отнесены не только физическое состояние объекта аренды, но и юридическая невозможность использовать имущество по назначению и в целях, согласованных сторонами договора аренды.

В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности публично-правовое образование, реализуя свои полномочия в обеспечении устойчивого развития территории и тем самым - в защите публичного интереса, может изменить правовой режим земельного участка, его разрешенное использование таким

образом, что арендатор участка лишается возможности использовать его в целях, которые были согласованы с этим же публично-правовым образованием при заключении договора аренды с учетом законодательства Российской Федерации на момент заключения договора.

В этом случае стороны договора аренды могут прийти к соглашению о его изменении (с соблюдением императивных норм земельного и гражданского законодательства). Если договор аренды не может быть изменен или стороны не приходят к соглашению о его изменении, то арендатор не лишен права на основании пункта 2 статьи 620 ГК РФ, обратиться с требованием о досрочном расторжении договора.

Суды первой и апелляционной инстанций, установив, что администрацией допущено существенное нарушение условий договора аренды, а именно, отказано в выдаче разрешения на строительство многоэтажного жилого дома и изменен вид разрешенного использования земельного участка, что делает этот земельный участок непригодным для тех целей аренды, для которых он был предоставлен, пришли к выводу о правомерности требований общества о досрочном расторжении договора аренды. Постановлением АС ПО от 14.02.2017 судебные акты оставлены без изменения.

III Кадастровый учет объектов недвижимости

В силу части 3 статьи 1 Закона № 221-ФЗ в редакции, действующей до 01.01.2017, 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 данным Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости, прекращением его существования либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в пунктах 7, 9, 11 - 21.1, 25 - 30 части 2 статьи 7 поименованного федерального закона сведений об объекте недвижимости (часть 1 статьи 16 Закона № 221-ФЗ).

Часть 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ, действующая с 01.01.2017, определяет государственный кадастровый учет недвижимого имущества как внесение в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Законом № 218-ФЗ сведений об объектах недвижимости.

Согласно части 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ со дня вступления в силу данного Закона сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости считаются сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости и не требующими дополнительного подтверждения, в том числе указанными в статье 4 Закона № 218-ФЗ участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

1. Оспорить кадастровый учет объекта недвижимости имеют право заинтересованные лица, чьи права и законные интересы нарушены.

Правовое обоснование:

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 2 постановления Пленума от 29.04.2010 № 10/22 иск об установлении границ земельного участка относится к самостоятельному виду исков о правах на недвижимое имущество.

При этом законом не установлено, что за судебной защитой прав в отношении земельного участка может обратиться только лицо, обладающее вещными правами на земельный участок. Перечень лиц, к которым может быть предъявлено соответствующее требование, законодателем не определен, в связи с чем таким лицом может быть и арендатор, в собственности которого находится расположенное на земельном участке здание. Иное бы противоречило статье 19 Конституции Российской Федерации и статье 209 ГК РФ.

В качестве примера приводим обстоятельства спора по делу № А06-9566/2015.

Решением Арбитражного суда Астраханской области от 31.12.2015, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 03.03.2016, администрации МО «Яксатовский сельсовет» отказано в удовлетворении требований о признании незаконными действий ФГБУ «ФКП Росреестра» по постановке на государственный кадастровый учет изменений в части установления границ земельного участка и понуждении в пятидневный срок с момента вступления в законную силу соответствующего судебного решения, отменить государственную регистрацию изменений в части установления границ земельного участка, а также исключить соответствующую информацию из государственного кадастра недвижимости.

Бегалиевой Э.М. на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 800 кв.м с кадастровым номером 30:09:140103:754, расположенный по адресу Астраханская область, Приволжский район, с. Яксатово, ул. Южная, 8.

В результате выполнения комплекса работ по уточнению местоположения границы и площади земельного участка с кадастровым номером 30:09:140103:754,

площадь указанного земельного участка составила 850 кв.м, о чем были внесены изменения в сведения ГКН.

Управлением Росреестра 19.05.2015 зарегистрировано право собственности Бегалиевой Э.М. на земельный участок площадью 850 кв. м с кадастровым номером 30:09:140103:754.

Бегалиева Э.М., ссылаясь на нарушение своих прав, 08.07.2015 обратилась в администрацию с претензией, в которой просила устранить препятствие в пользовании ею земельным участком площадью 850 кв. м с кадастровым номером 30:09:140103:754, расположенным по адресу: Астраханская область, Приволжский район, с. Яксатово, ул. Южная, д. 8.

Администрация, указывая, что действия ФГБУ «ФКП Росреестра» по внесению изменений в сведения ГКН о земельном участке с кадастровым номером 30:09:140103:754 противоречат действующему законодательству, поскольку уточненные границы спорного земельного участка не были согласованы с органами местного самоуправления, и, фактически под видом уточнения границ земельного участка произошел захват земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, обратилась в аребитражный суд.

В пункте 2.9 Обзора судебной практики по вопросам, возникающим при рассмотрении дел, связанных с садоводческими, огороднические и дачными некоммерческими объединениями, за 2010-2013 годы, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 02.07.2014 разъяснено, поскольку судебной защите в силу статьи 11 ГК РФ и статьи 3 ГПК РФ подлежит только нарушенное право, суды правильно проверяют, в какой мере установление границ земельного участка ответчика при проведении кадастровых работ без соответствующего согласования могло нарушить права и законные интересы истца.

Споры, не урегулированные в результате согласования местоположения границ, после оформления акта согласования границ разрешаются в судебном порядке (часть 5 статьи 40 Закона № 221-ФЗ, статья 64 ЗК РФ).

В вышеуказанном обзоре Президиум Верховного Суда Российской Федерации также отметил, что при рассмотрении указанной категории дел судами

устанавливается не только факт нарушения закона, выразившегося в отсутствии подписи смежного землепользователя в акте согласования границ при проведении кадастровых работ, но и правовые последствия такого нарушения. Отсутствие согласования границ земельного участка со смежными землепользователями является нарушением закона. Однако данное обстоятельство не всегда рассматривается судами как достаточное основание для удовлетворения требований о признании результатов межевания недействительными.

То есть, сам факт не согласования границ земельного участка со смежным землепользователем не является безусловным основанием для удовлетворения заявленных администрацией требований.

Согласно частям 1, 3 статьи 39 Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 настоящей статьи (далее - заинтересованные лица), в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости.

Из буквального толкования указанной нормы права следует, что согласование местоположения границ должно проводиться с лицами, владеющими смежными земельными участками, обладающими конкретными характеристиками, сведения о которых имеются в кадастре.

Администрацией не представлено доказательств нахождения в муниципальной собственности земельных участков, непосредственно граничащих с земельным участком Бегалиевой Э.М. и являющихся по отношению к нему смежными.

Фактически земельный участок Бегалиевой Э.М. граничит не с земельными участками, оформленными в собственности муниципального образования, а землями, находящимися в конкретном муниципальном образовании.

Таким образом, в порядке, установленном Законом № 221-ФЗ, должно быть согласовано местоположение границ земельных участков, сведения о которых

содержатся в государственном кадастре недвижимости, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ таких земельных участков.

Следовательно, если земельный участок граничит с землями, находящимися в государственной или муниципальной собственности, а не с земельными участками, то согласование местоположения в отношении такой границы в порядке, установленном Законом № 221-ФЗ, не проводится.

Кроме того, данная позиция неоднократно разъяснялась в письмах Минэкономразвития России от 26.04.2011 № ДОЗ-1742, от 14.06.2011 № Д23-2502, от 14.12.2012 № 27701-ПК/Д23и, от 27.02.2013 № ОГ-Д23-833.

Постановлением АС ПО от 14.07.2016 судебные акты оставлены без изменения.

2. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

Правовое обоснование:

В силу части 4 статьи 30 ГрК РФ, пунктов 1, 2 статьи 85 ЗК РФ границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Вместе с тем, поскольку земельный участок признается образованным после формирования и постановки на государственный кадастровый учет, земельный участок должен соответствовать нормам законодательства как по состоянию на момент формирования, так и по состоянию на момент постановки на кадастровый учет.

В качестве примера приводим обстоятельства спора по следующим делам.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 14.06.2016 по делу № А12-57306/2015 признан незаконным отказ администрации, Волгограда, изложенный постановлении администрации Волгограда от 27.04.2015 № 594, в предоставлении в собственность ООО «ЛомСервис» земельного участка площадью 5788 кв. м с кадастровым номером 34:03:130001:585, расположенного по адресу: Волгоград, р.п. Гумрак, ул. им. В.И. Ленина, 12 Б, как не соответствующий Земельному кодексу Российской Федерации. В порядке восстановления нарушенного права суд обязал администрацию Волгограда в месячный срок со дня вступления настоящего судебного акта в законную силу подготовить и направить обществу проект договора купли-продажи земельного участка площадью 5788 кв. м с кадастровым номером 34:03:130001:585, расположенного по адресу: Волгоград, р. п. Гумрак, ул. им. В.И. Ленина, 12 Б.

Постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.08.2016 решение Арбитражного суда Волгоградской области от 14.06.2016 отменено, принят новый судебный акт, которым в удовлетворении требований ООО «ЛомСервис» отказано.

Между администрацией Волгограда (арендодатель) и обществом с ограниченной ответственностью «Поволжская консалтинговая компания» (арендатор) заключен договор аренды земельного участка от 06.04.2011 № 9756, по условиям которого обществу в аренду сроком на один год передан земельный участок из земель населенных пунктов площадью 5788 кв. м с кадастровым номером 34:03:130001:585, расположенный по адресу: Волгоград, Дзержинский район, р.п. Гумрак, ул. им. В.И. Ленина, 12 Б, для строительства капитального объекта - производственной базы с административным зданием.

Согласно материалам дела капитальный объект - производственная база с административным зданием на указанном земельном участке не создан.

Из технического паспорта по состоянию на 19.07.2013 следует, что на данном земельном участке имеется здание административно-бытового корпуса площадью 69,1 кв. м по наружному обмеру, площадью строения 60,2 кв. м.

Указанное здание площадью 60,2 кв. м с кадастровым номером 34:03:130001:2537, расположенное по адресу: Волгоград, р.п. Гумрак, ул. им. В.И. Ленина, 12 Б, на основании соглашения о предоставлении отступного передачей должником недвижимого имущества от 09.04.2014, заключенного ООО «ЛомСервис» (кредитор) с обществом с ограниченной ответственностью «ВолгоПромБаза» (должник) передано в собственность ООО «ЛомСервис», о чем в ЕГРП сделана запись регистрации.

Принимая во внимание указанное обстоятельство, Министерство по управлению государственным имуществом Волгоградской области (арендодатель) заключило с ООО «ЛомСервис» (арендатор) дополнительное соглашение от 25.06.2014 № 2 к договору аренды от 06.04.2011 № 9756, в соответствии с которым ООО «ЛомСервис» является арендатором земельного участка площадью 5788 кв. м с кадастровым номером 34:03:130001:585, расположенного по адресу: Волгоград, Дзержинский район, р.п. Гумрак, ул. им. В.И. Ленина, 12 Б.

ООО «ЛомСервис» 14.01.2015 обратилось в Комитет земельных ресурсов администрации Волгограда с заявлением о предоставлении ему в собственность земельного участка площадью 5788 кв. м с кадастровым номером 34:03:130001:585, на котором расположено принадлежащее ему здание.

Постановлением администрации от 27.04.2015 № 594 администрация Волгограда отказала обществу в предоставлении в собственность испрашиваемого земельного участка.

Суд апелляционной инстанции, отменяя решение суда первой инстанции и отказывая ООО «ЛомСервис» в удовлетворении исковых требований исходил, в том числе из того, что в нарушение части 4 статьи 30 ГрК РФ, согласно которой формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в разных территориальных зонах, не допускается, из градостроительного заключения № 006-03-ОБ следует, что спорный земельный участок находится в двух территориальных зонах: зоне застройки объектами общественно-делового и жилого назначения на территориях, планируемых к

реорганизации (Д2-2) и зоне производственных и коммунально-складских объектов IV и V класса вредности (П 1 - 3).

При этом в соответствии с решением Волгоградской городской Думы от 15.09.2010 № 36/1087 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград» размещение производственной базы в зоне Д 2-2 не предусмотрено ни основными, ни условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Постановлением АС ПО от 07.12.2016 постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.08.2016 оставлено без изменения.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 25.01.2016 по делу № А55-22310/2015, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 01.04.2016, удовлетворены требования АО «Самаранефтепродукт» о признании незаконным решения ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области об отказе в осуществлении кадастрового учета земельного участка и понуждении устранить нарушенные права общества путем постановки на кадастровый учет вышеуказанного земельного участка.

АО «Самаранефтепродукт» на праве собственности принадлежит автозаправочная станция № 42 площадью застройки 3862 кв. м, расположенная по адресу: Самарская область, Ставропольский район, с. Зеленовка, о чем 21.10.2014 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации.

Общество для оформления прав на земельный участок под указанным объектом недвижимости 26.02.2015 обратилось в ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области с заявлением о постановке на кадастровый учет земельного участка, расположенного по адресу: Самарская область, муниципальный район Ставропольский, сельское поселение Васильевка, трасса М-5 Москва-Челябинск, 978 км + 300 м (справа).

Решением ФГБУ «ФКП Россреестра» по Самарской области кадастровый учет земельного участка приостановлен на основании пункта 1 части 2 статьи 26 Закона №221-ФЗ в связи с противоречиями между сведениями об объекте недвижимости,

содержащимися в представленных заявителем для осуществления кадастрового учета документах, и кадастровыми сведениями о данном объекте недвижимости.

Решением ФГБУ «ФКП Россреестра» по Самарской области АО «Самаранефтепродукт» отказано в осуществлении государственного кадастрового учета на основании пункта 6 части 2 статьи 27 Закона № 221-ФЗ, поскольку согласно письму Министерства лесного хозяйства, охраны окружающей среды и природопользования Самарской области от 13.03.2015 №27-05-02/4346 земельный участок частично относится к землям лесного фонда и находится в квартале 1 Федоровского участкового лесничества Ставропольского лесничества.

Суды первой и апелляционной инстанций, в совокупности оценив доказательства, имеющиеся в материалах дела, в порядке статьи 71 АПК РФ, установив, что заявителем на государственный кадастровый учет земельного участка, были предоставлены все документы, предусмотренные статьей 22 Закона № 221-ФЗ, пришли к выводу о том, что у ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области отсутствовали законные основания, предусмотренные статьей 27 Закона № 221-ФЗ, для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета спорного объекта.

Суд кассационной инстанции, оставляя без изменения вышеуказанные судебные акты отклонил довод ФГБУ «ФКП Россреестра» по Самарской области о том, что согласно сведениям предоставленным Министерством лесного хозяйства, охраны окружающей среды и природопользования Самарской области земельный участок частично относится к землям лесного фонда и находится в квартале 1 Федоровского участкового лесничества Ставропольского лесничества.

В соответствии с пунктом 1 статьи 6 Лесного кодекса Российской Федерации (далее – ЛК РФ) леса располагаются на землях лесного фонда и землях иных категорий.

Границы земель лесного фонда и границы земель иных категорий, на которых располагаются леса, определяются в соответствии с земельным законодательством, лесным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности (пунктом 3 статьи 6 ЛК РФ).

В силу статьи 7 ЛК РФ лесным участком является земельный участок, границы которого определяются в соответствии со статьями 67, 69 и 92 данного Кодекса.

Согласно пункту 1 статьи 67 ЛК РФ лесоустройство проводится на землях лесного фонда, а также на землях обороны и безопасности, на которых расположены леса, землях населенных пунктов, на которых расположены городские леса и землях особо охраняемых природных территорий, на которых расположены леса.

Лесоустройство включает в себя: проектирование лесничеств и лесопарков, эксплуатационных лесов, защитных лесов, резервных лесов, а также особо защитных участков лесов, лесных участков, закрепление на местности местоположения границ лесничеств, лесопарков, эксплуатационных лесов, защитных лесов, резервных лесов, особо защитных участков лесов и лесных участков, таксацию лесов, проектирование мероприятий по охране, защите, воспроизводству лесов (пункт 1 статьи 68 ЛК РФ).

Пунктами 1, 2 статьи 69 ЛК РФ предусмотрено, что при проектировании лесных участков осуществляется подготовка проектной документации о местоположении, границах, площади и об иных количественных и качественных характеристиках лесных участков. Местоположение, границы и площадь лесных участков определяются соответственно по лесным кварталам и (или) лесотаксационным выделам, их границам и площади.

В силу статьи 92 ЛК РФ государственный кадастровый учет лесных участков осуществляется в соответствии с Законом № 221-ФЗ.

По данным, представленным Министерством лесного хозяйства, охраны окружающей среды и природопользования Самарской области и ГКУ «Самарские лесничества» в суд первой инстанции, в результате кадастровых работ, проведенных в 2014 году ФГУП «Рослесинфорг», границы Ставропольского лесничества были уточнены, а соответствующая информация о них была внесена в государственный кадастр недвижимости путем внесения изменений в сведения о земельном участке с кадастровым номером 63:32:0000000:85.

В настоящее время границы земель лесного фонда Ставропольского района, Ставропольского лесничества, Федоровского участкового лесничества определены, государственный кадастровый учет осуществлен (сведения государственного кадастра

недвижимости от 27.01.2015 № 63-00-102/15-61822 и от 27.01.2015 № 63-00-102/15-61800), многоконтурный земельный участок площадью 37707800+/-107466 кв. м с кадастровым номером 63:32:0000000:85 образован из ранее учтенного земельного участка и состоит из 26 контуров, при этом ни один из контуров данного земельного участка не пересекается и не накладывается на земельный участок, испрашиваемый обществом.

В соответствии с материалами лесоустройства Ставропольского лесничества 2014 года и сведениями государственного кадастра недвижимости земельный участок, который общество просило поставить на государственный кадастровый учет, к землям лесного фонда не относится.

Данный земельный участок расположен на территории сельского поселения Васильевка муниципального района Ставропольский.

Согласно топографическому плану, согласованному с отделом архитектуры и градостроительства муниципального района Ставропольский, Комитетом по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального района Ставропольский и главой сельского поселения Васильевка, граница указанного земельного участка не пересекает границу Ставропольского лесничества, земельный участок расположен в зоне инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ зона).

Таким образом, спорный земельный участок не находится в двух территориальных зонах, в связи с чем суды пришли к правильному выводу о том, что требования общества обоснованы и подлежат удовлетворению.

Постановлением АС ПО от 22.06.2016 судебные акты оставлены без изменения.

Аналогичная позиция изложена в постановлениях АС ПО от 07.06.2016 № А55-16789/2015, от 14.04.2016 по делу № А72-5226/2015, постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 12.08.2015 по делу № А79-3013/2013, постановлении Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 12.01.2016 по делу № А19-4306/2015, постановлении Арбитражного суда Дальневосточного округа от 10.10.2016 по делу № А04-530/2016, постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 06.09.2016 по делу № А03-22578/2015, постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 10.02.2016 по делу № А52-2356/2015.

3. Спор о праве не может быть разрешен в рамках дела об оспаривании кадастрового учета объекта недвижимости, рассматриваемого по правилам главы 24 АПК РФ.

Правовое обоснование:

Согласно разъяснениям, изложенным в пункте 1 постановления Пленума от 12.10.2006 № 54 и пункте 2 постановления Пленума от 29.04.2010 № 10/22 иски об установлении границ земельного участка относятся к искам о правах на недвижимое имущество.

Такой иск представляет собой самостоятельный способ защиты нарушенного права, он направлен на устранение неопределенности в прохождении границы земельного участка и разрешение спора о принадлежности той или иной его части. Ответчиком по такому иску является смежный землепользователь.

В силу пункта 56 постановления Пленума от 29.04.2010 № 10/22 зарегистрированное право на недвижимое имущество не подлежит оспариванию путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по правилам главы 24 АПК РФ, поскольку в порядке производства по делам, возникающим из публичных отношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество.

Таким образом, спор о праве не может быть разрешен в рамках дела об оспаривании кадастрового учета объекта недвижимости, рассматриваемого по правилам главы 24 АПК РФ.

Между тем согласно положениям абзаца 2 пункта 56 данного постановления если лицо полагает, что государственным регистратором допущены нарушения при осуществлении государственной регистрации права или сделки, оно вправе обратиться в суд с заявлением по правилам главы 24 АПК РФ с учетом подведомственности дела.

В качестве примера приводим обстоятельства спора по делу № А55-5972/2016.

Решением Арбитражного суда Самарской области от 21.06.2016 ИП Пряникову А.О. отказано в удовлетворении требований о признании незаконным решения ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области об отказе в осуществлении кадастрового учета по заявлению о постановке на кадастровый учет объекта

недвижимости и понуждении осуществить кадастровой учет изменений объекта недвижимости, поскольку образование земельного участка, о постановке на кадастровый учет которого просит предприниматель, приводит к его вклиниванию в земельный участок с кадастровым номером 63:08:0105050:184.

Постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.10.2016 решение суда первой инстанции отменено. Суд признал незаконным решение ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области и обязал осуществить кадастровый учет изменений объекта недвижимости по заявлению о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости от 15.09.2015 № 35-2638424.

Постановлением АС ПО от 31.01.2017 постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.10.2016 отменено, оставлено в силе решение Арбитражного суда Самарской области от 21.06.2016.

Как указал суд кассационной инстанции, на момент подготовки кадастровым инженером Пряниковым А.О. межевого плана, приложенного им к заявлению о постановке на кадастровый учет спорного земельного участка, в государственном кадастре недвижимости (ГКН) имелись актуальные сведения о смежном земельном участке с кадастровым номером 63:08:0105050:184, границы которого пересекались с границами спорного участка, а, следовательно, поскольку при постановке на учет спорного земельного участка в соответствии с требованиями действующего законодательства, требовалось внесение соответствующих изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о местоположении границ и площади смежного земельного участка с кадастровым номером 63:08:0105050:184, представленный вместе с заявлением межевой план в разделе «Заключение кадастрового инженера», должен был содержать обоснованные выводы кадастрового инженера о наличии ошибки и способах ее исправления.

Между тем недочеты, на которые указало ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области, приостанавливая кадастровый учет спорного земельного участка, заявителем не устранены; дополнительно представленные документы причин приостановления осуществления кадастрового учета также не устранили; такой

межевой план не мог быть положен в основу для осуществления кадастрового учета образуемого земельного участка.

Таким образом, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о правомерности отказа ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области в постановке спорного земельного участка на кадастровый учет, основания для его отмены у суда апелляционной инстанции отсутствовали.

В соответствии с пунктом 56 постановления Пленума от 29.04.2010 № 10/22 зарегистрированное право на недвижимое имущество не подлежит оспариванию путем заявления требований, подлежащих рассмотрению по правилам главы 25 ГПК РФ или главы 24 АПК РФ, поскольку в порядке производства по делам, возникающим из публичных правоотношений, не может разрешаться спор о праве на недвижимое имущество.

Исходя из положений указанного пункта, суд вправе сделать выводы о допущенном регистрирующем органе нарушении только в том случае, если вносимые изменения не повлекут нарушений прав и законных интересов других лиц и при отсутствии спора о праве на недвижимое имущество.

Между тем, из материалов настоящего дела следует, что образование и постановка на кадастровый учет земельного участка в заявленных границах на основании представленного кадастровым инженером Пряниковым А.О. межевого плана, противоречит действующему земельному законодательству, влечет нарушение прав и законных интересов других лиц, поскольку по существу представляет собой изменение границ смежного земельного участка с кадастровым номером 63:08:0105050:184, правомерность постановки которого в существующих границах на кадастровый учет никем не оспаривалась.

Аналогичная позиция изложена в постановлении АС ПО от 14.02.2017 по делу № А72-1071/2016, постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 31.03.2016 по делу № А43-32132/2014, постановлении Арбитражного суда Дальневосточного округа от 17.01.2017 по делу № А73-17776/2015, постановлении Арбитражного суда Московского округа от 24.02.2016 по делу № А41-34785/2015.

4. Процессуальный срок оспаривания действий органа кадастрового учета по постановке объекта на кадастровый учет либо внесения в ГКН изменений в сведения кадастрового учета в соответствии с частью 4 статьи 198 АПК РФ составляет три месяцев со дня, когда гражданину, организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов, если иное не установлено федеральным законом.

Правовое обоснование:

В соответствии с частью 4 статьи 198 АПК РФ заявление о признании недействительными ненормативных правовых актов может быть подано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня, когда гражданину, организации стало известно о нарушении их прав и законных интересов, если иное не установлено федеральным законом. Пропущенный по уважительной причине срок подачи заявления может быть восстановлен судом.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 18.11.2004 № 367-О, установленный в части 4 статьи 198 АПК РФ срок определен законодателем в соответствии с его исключительной компетенцией; само по себе установление в законе сроков для обращения в суд с заявлением о признании ненормативных актов недействительными обусловлено необходимостью обеспечить стабильность и определенность административных и иных публичных правоотношений и не может рассматриваться как нарушающее право на судебную защиту, поскольку несоблюдение установленного срока, в силу соответствующих норм Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, не является основанием для отказа в принятии заявлений по делам, возникающим из административных и иных публичных правоотношений, - вопрос о причинах пропуска срока решается судом после возбуждения дела, то есть в судебном заседании. Заинтересованные лица вправе ходатайствовать о восстановлении пропущенного срока, и, если пропуск срока был обусловлен уважительными причинами, такого рода ходатайства подлежат удовлетворению судом.

В качестве примера приводим обстоятельства спора по следующему делу.

Решением Арбитражного суда Волгоградской области от 27.07.2015 по делу №А12-19481/2015, оставленным без изменения постановлением Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 06.10.2015, Комитету по управлению государственным имуществом Волгоградской области отказано в удовлетворении заявления к о признании незаконными действий ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о площади земельного участка с кадастровым номером 34:34:030134:705 в размере 36 420 кв. м и границах, соответствующих указанной площади, понуждении ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области исключить из государственного кадастра недвижимости сведения о площади земельного участка с кадастровым номером 34:34:030134:705 в размере 36 420 кв. м и о границах, соответствующих указанной площади; внесении в государственный кадастр недвижимости сведений о площади земельного участка с кадастровым номером 34:34:030134:705 в размере 33 114 кв. м.

ООО «Селигер» на праве собственности принадлежит земельный участок площадью 33 114 кв. м с кадастровым номером 34:34:030134:705, расположенный по адресу: Волгоград, улица Ангарская, 9Б, категория земель: земли населенных пунктов для выращивания цветочной продукции в теплицах, на основании договора купли-продажи недвижимого имущества от 22.11.2013, о чем 25.11.2013 в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации.

Впоследствии в соответствии с градостроительным планом земельного участка № RU 343010003296, утвержденным распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре Волгограда от 28.08.2013 № 364-осп, на основании заявления ООО «Селигер» о государственном учете изменений от 26.11.2013 изменен вид разрешенного использования земельного участка площадью 33 114 кв. м с кадастровым номером 34:34:030134:705 – для размещения многоквартирного жилого дома (многоквартирный жилой дом).

ООО «Селигер» 17.01.2014 обратилось в ФГБУ «ФКП Росреестр» по Волгоградской области с заявлением о государственном кадастром учете спорного земельного участка в части площади и местоположении границ земельного участка, приложив межевой план от 17.12.2013, обосновывающий изменение площади земельного участка с 33 114 кв. м до 36 420 кв. м и изменение местоположения границ.

ФГБУ «ФКП Росреестр» по Волгоградской области осуществлен кадастровый учет изменений объекта недвижимости в части уточнения сведений о площади земельного участка и границах земельного участка.

За ООО «Селигер» зарегистрировано право собственности на земельный участок площадью 36 420 кв. м с кадастровым номером 34:34:030134:705, расположенный по адресу: Волгоград, улица Ангарская, 9Б, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения многоквартирного жилого дома (многоквартирных жилых домов), о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сделана запись регистрации.

ООО «Селигер» 08.05.2014 получено разрешение RU 34301000-449/С/13 на строительство объекта капитального строительства: «жилая застройка по улице Ангарская в Дзержинском районе Волгограда (1 очередь), жилой дом N 1, 2», на земельном участке площадью 36 420 кв. м с кадастровым номером 34:34:030134:705.

Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области, полагая, что действия ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области по внесению изменений в сведения кадастра недвижимости в отношении земельного участка с кадастровым номером 34:34:030134:705 в части уточнения его площади и границ противоречат действующему законодательству и нарушают его права и законные интересы, обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Суды первой и апелляционной инстанций, установили, что ООО «Селигер» представило в ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области все документы, предусмотренные частью 1 статьи 22 Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», необходимые для кадастрового учета изменений сведений о спорном земельном участке и у ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области отсутствовали основания, предусмотренные статьей 27

Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ, для отказа во внесении изменений в сведения государственного кадастра недвижимости в отношении указанного земельного участка в части уточнения границ и площади земельного участка.

Кроме того, суды первой и апелляционной инстанций, установив, что Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области узнал о внесении изменений в сведения государственного кадастра недвижимости в отношении спорного земельного участка 01.04.2014, тогда как с настоящим заявлением обратился в арбитражный суд только 12.05.2015, пришли к выводу о том, что Комитетом пропущен срок, предусмотренный частью 4 статьи 198 АПК РФ.

Поскольку Комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области не заявлял ходатайства о восстановлении пропущенного процессуального срока, суды правильно отказали в удовлетворении заявления о признании незаконными действий ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о площади земельного участка с кадастровым номером 34:34:030134:705 в размере 36 420 кв. м и границах, соответствующих указанной площади, так как пропуск срока, предусмотренного частью 4 статьи 198 АПК РФ является самостоятельным основанием для отказа в удовлетворении заявленных требований.

Постановлением АС ПО от 25.01.2016 судебные акты судов первой и апелляционной инстанций оставлены без изменения.

5. Если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки, допущенные при установлении местоположения помещений (ранее допущенные кадастровые ошибки), несоответствия площади помещения, указанной в документах, предусмотренных пунктом 13 Требования к подготовке технического плана помещения, утвержденного приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.11.2010 №583, действующего до 01.01.2017, и площади помещения, определенной с учетом требований, установленных органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, в соответствии с частью 10 статьи 41 Закона № 221-ФЗ, в разделе «Заключение

кадастрового инженера» приводятся предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений и расчетов.

При этом для постановки на кадастровый учет помещение должно обладать одновременно двумя признаками: обособленностью и изолированностью. Отсутствие хотя бы одного из указанных признаков является законным основанием для отказа в осуществлении кадастрового учета. (Обзор судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденный Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.11.2016)

Правовое обоснование.

В соответствии с частью 3 статьи 1 Закона № 221-ФЗ орган кадастрового учета уполномочен на ведение государственного кадастра недвижимости, осуществление государственного кадастрового учета, а именно выполнение действий по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества.

Частью 5 статьи 4 Закона № 221-ФЗ предусмотрено, что сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим Законом порядке документов, если иное не установлено настоящим Законом.

В силу части 1 статьи 41 Закона № 221-ФЗ 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.

Согласно части 7 статьи 41 Закона № 221-ФЗ в текстовой части технического плана указываются необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения в объеме, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

В соответствии с пунктом 3 Требований к оформлению технического плана помещения, утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.11.2010 № 583 технический план составляется в отношении помещения (в том числе представляющего собой совокупность нескольких изолированных (обособленных) и смежных помещений (например, часть жилого дома, состоящая из расположенных в ней комнат и помещений вспомогательного использования), которые в том числе могут располагаться на нескольких этажах здания либо сооружения один над другим и должны иметь доступ друг к другу без использования помещений общего пользования в таком здании либо сооружении), при этом такое помещение должно быть в соответствии с Законом изолировано и обособленно от других помещений в здании или сооружении.

Пунктом 9 Требований к оформлению технического плана помещения к оформлению технического плана раздел «Заключение кадастрового инженера» включается в технический план, в случае если в ходе кадастровых работ выявлено несоответствие кадастровых сведений о помещении и сведений, включенных в технический план по результатам кадастровых работ, а также в иных случаях, если, по мнению лица, выполняющего кадастровые работы, необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ.

Согласно пункту 31 Требований к оформлению технического плана раздел «Заключение кадастрового инженера» оформляется кадастровым инженером в виде связного текста.

В качестве примера приводим обстоятельства спора по делу №А72-8242/2015.

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 22.09.2015, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от

14.12.2015, удовлетворены требования ООО «Ивла-Опт», ЗАО «Ивла-Опт» о признании незаконным решения к ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области о приостановлении осуществления кадастрового учета и об отказе в учете изменений объекта недвижимости с кадастровым номером 73:24:041903:693; приостановлении осуществления кадастрового учета и об отказе в учете изменений объекта недвижимости с кадастровым номером 73:24:041903:694.

ЗАО «Ивла-Опт» и ООО «Ивла-Опт» на праве собственности принадлежат объекты недвижимости, расположенные по адресу: г. Ульяновск, ул. Гончарова, д. 30.

ЗАО «Ивла-Опт» принадлежат на праве собственности совокупность помещений общей площадью 287,1 кв. м, расположенных на 2-м этаже с номерами на поэтажном плане 14, 44, 46, 49 - 51, 63 - 65, 69, 70, на 3-м этаже - помещения с номерами на поэтажном плане 15, 23 - 28, 68, 70 - 73.

В государственном кадастре недвижимости данный объект имеет кадастровый номер 73:24:041903:693.

ООО «Ивла-Опт» на праве собственности принадлежит совокупность нежилых помещений общей площадью 187,12 кв. м, расположенных на 2-м этаже с номерами на поэтажном плане 15, 16, 19, 20, 37.

В государственном кадастре недвижимости (далее - ГКН) данный объект имеет кадастровый номер 73:24:041903:694.

Сведения о данных объектах в ГКН содержатся в составе сведений о ранее учтенном здании, расположенном по адресу: г. Ульяновск, ул. Гончарова, д. 30, с кадастровым номером 73:24:041903:538, площадью 3351,3 кв. м, литеры А, А1, А2, А4, сведения о котором переданы в ГКН 12.09.2013 от органов технического учета и (или) технической инвентаризации, в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 11.01.2011 № 1 «О сроках и порядке включения в ГКН сведений о ранее учтенных объектах недвижимости».

Помещение № 14 площадью 6,74 кв. м, расположенное на 2-ом этаже, находящееся в собственности ЗАО «Ивла-Опт», обособлено (не является смежным) от иных помещений, принадлежащих ЗАО «Ивла-Опт» в составе объекта недвижимости с

кадастровым номером 73:24:041903:693 и доступ (проход) в это помещение возможен только через помещение № 15, находящееся в собственности ООО «Ивла-Опт».

ЗАО «Ивла-Опт» продало помещение № 14 ООО «Ивла-Опт» по договору купли-продажи недвижимого имущества от 27.02.2015.

Кадастровым инженером Ульяновского областного государственного унитарного предприятия бюро технической инвентаризации подготовлены технические планы помещений от 26.02.2015 в результате выполнения кадастровых работ в связи с исправлением кадастровых ошибок объектов с кадастровым номером 73:24:041903:693 и с кадастровым номером 73:24:041903:694.

ЗАО «Ивла-Опт» и ООО «Ивла-Опт» 27.02.2015 обратились в ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области с заявлениями об осуществлении государственного кадастрового учета изменений объектов недвижимости с кадастровыми номерами 73:24:041903:693 и 73:24:041903:694, в связи с изменениями площадей помещений.

К поданным заявлениям приложены оформленные в файловом варианте на цифровых носителях технические планы помещений от 26.02.2015, подготовленные кадастровым инженером УОГУП БТИ, а также свидетельства о государственной регистрации прав собственности обществ на помещения.

ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области решениями от 13.03.2015 № 73-00/2015-18703 и № 73-00/2015-18768 приостановило кадастровый учет изменения объекта недвижимости ЗАО «Ивла-Опт» и объекта недвижимости ООО «Ивла-Опт», а, впоследствии, оспариваемыми решениями от 15.06.2015 № 73-00/2015-43675 и № 73-00/2015-43677 отказало в учете изменения объектов недвижимости.

Основанием приостановления кадастрового учета изменений объектов недвижимости и последующего отказа в учете изменений послужило представление заявителями в орган кадастрового учета технических планов, подготовленных кадастровым инженером УОГУП БТИ Щербиной И.В., которые по содержанию не соответствуют Требованиям к подготовке технического плана помещения, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 29.11.2010 № 583, а именно: в разделе «Заключение кадастрового

инженера» технического плана отсутствует обоснование изменения площади и местоположения помещения, в отношении которого исправляется кадастровая ошибка.

Суды первой и апелляционной инстанций, оценив представленные сторонами в материалы дела доказательства в аспекте оценки полноты и обоснованности «Заключений кадастрового инженера», изложенных в представленных в орган кадастрового учета технических планах помещений от 26.02.2015, составленных кадастровым инженером УОГУП БТИ Щербиной И.В., сделали правильный вывод о том, что в указанных заключениях в совокупности со всей иной информацией, содержащейся в технических планах и в письмах от ЗАО «Ивла-Опт» (от 26.02.2015 № 12), от ООО «Ивла-Опт» (от 26.02.2015 № 3), с достаточной полнотой и обоснованностью изложены результаты кадастровых работ и предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок, в том числе результаты необходимых измерений.

Суды обеих инстанций пришли к обоснованному выводу о том, что изложенной в заключениях кадастрового инженера информации и обоснования достаточно применительно к устранению кадастровой ошибки, заключающейся в отнесении помещения (№ 14), доступ к которому невозможен кроме как через иной объект кадастрового учета (73:24:041903:694), путем изъятия при согласии с этим собственником объектов из состава объекта с кадастровым номером 73:24:041903:693 (собственник ЗАО «Ивла-Опт») помещения № 14 и включения этого же помещения в состав объекта с кадастровым номером 73:24:041903:694 (собственник ООО «Ивла-Опт») при том, что доступ в помещение № 14 возможен только через помещение № 15, относящееся к кадастровому номеру 73:24:041903:694.

Постановлением АС ПО от 07.04.2016 судебные акты оставлены без изменения.

6. Объект незавершенного строительства может быть поставлен на кадастровый учет, когда степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества (недвижимой вещи).

Правовое обоснование:

Согласно части 3 статьи 1 Закона № 221-ФЗ государственным кадастровым учетом недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее - уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

В соответствии со статьей 131 ГК РФ государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество.

В силу пункта 1 статьи 130 ГК РФ понятие объекта недвижимости является правовой категорией, определяется совокупностью признаков и позволяющей считать имущество объектом гражданских прав.

По смыслу положений гражданского законодательства право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления) может быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 № 1160/13 указано, что термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому он не может подменять собой правовую категорию "объект недвижимого имущества".

Как отметил Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в вышеуказанном постановлении, требования о государственной регистрации прав установлены только в отношении недвижимости как категории гражданского права,

если объект является вспомогательным и не имеет самостоятельного назначения, такие объекты не могут рассматриваться в качестве отдельных гражданских прав.

Вопрос о том, является ли конкретное имущество недвижимым, должен разрешаться с учетом назначения этого имущества и обстоятельств, связанных с его созданием.

Таким образом, поскольку понятие объекта недвижимости является правовой категорией, именно суд, исходя из имеющихся в деле доказательств, оценив их в совокупности, может дать оценку отвечает ли объект признакам объекта недвижимости или нет.

Согласно разъяснениям, изложенным пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» по смыслу статьи 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 ГК РФ).

При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы.

В пункте 3 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30.11.2016 сформулирована правовая позиция, согласно которой объект незавершенного строительства может быть поставлен на кадастровый учет, когда степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества (недвижимой вещи).

В качестве примера приводим обстоятельства спора по следующему делу.

Администрация города Ульяновска (далее - администрация) обратилась в Арбитражный суд Ульяновской области с исковым заявлением к обществу с ограниченной ответственностью «Торгово-Офисный Центр» (далее – ООО «ТОЦ», общество) о признании отсутствующим права собственности ООО «ТОЦ» на незавершенное строительном здание торгово-офисного комплекса с кадастровым номером 73:24:041401:68, расположенное по адресу: г. Ульяновск, ул. Карла Маркса, д. 13А, корпус 1А; понуждении Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области исключить из Единого государственного реестра прав запись от 25.02.2011 № 73-73-01/041/2011-174 о государственной регистрации права собственности общества на указанный объект.

Определением Арбитражного суда Ульяновской области от 19.04.2016 на основании статьи 50 АПК РФ к участию в деле в качестве третьего лица, заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора, был привлечен Департамент государственного имущества и земельных отношений Ульяновской области (далее - Департамент) с иском, уточненным в порядке статьи 49 АПК РФ, о признании права собственности ООО «ТОЦ» на незавершенное строительством здание торгово-офисного комплекса с кадастровым номером 73:24:041401:68, расположенное по адресу: г. Ульяновск, ул. Карла Маркса, д. 13А, корпус. 1 А, отсутствующим.

Решением Арбитражного суда Ульяновской области от 30.05.2016 по делу № А72-14819/2015, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.09.2016, администрации отказано в удовлетворении исковых требований; иск Департамента удовлетворен. Суд признал отсутствующим право собственности ООО «ТОЦ» на незавершенное строительством здание торгово-офисного комплекса с кадастровым номером 73:24:041401:68, площадью 3 209,4 кв. м, степенью готовности 7,2%, расположенное по адресу: г. Ульяновск, ул. Карла Маркса, д. 13А, корпус 1 А.

Суды первой и апелляционной инстанции исходили из того, что на земельном участке с кадастровым номером 73:24:041612:228 находится объект, который представляет собой свайное поле одна часть из которых объединена монолитными

ростверками, во второй части свайного поля ростверков не имеется, пришли к выводу, что спорный объект фактически является совокупностью строительных материалов, что не исключает фактической возможности их разборки, а, следовательно, спорный объект не является объектом недвижимости, в связи с чем, руководствуясь разъяснениями, изложенными в пункте 52 постановления Пленума от 29.04.2010 № 10/22, удовлетворили исковые требования Департамента о признании отсутствующим права собственности ООО «ТОЦ» на незавершенное строительством здание торгово-офисного комплекса с кадастровым номером 73:24:041401:68, площадью 3 209,4 кв. м, степенью готовности 7,2%, расположенное по адресу: г. Ульяновск, ул. Карла Маркса, д. 13А, корпус 1 А.

Постановлением АС ПО от 19.12.2016 решение Арбитражного суда Ульяновской области от 30.05.2016 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 19.09.2016 отменены, дела направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Судебная коллегия, отменяя судебные акты судов первой и апелляционной инстанции, отметила, что при рассмотрении настоящего дела судам необходимо было установить завершены ли работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы в соответствии с проектной документацией, на основании выданного разрешения на строительство, и соответствуют ли проектной документации проведенные работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы.

Между тем, суд первой инстанции, назначая судебную строительно-техническую экспертизу, на разрешение экспертов поставил вопрос: «Имеет ли объект (объекты), возведенный на земельном участке с кадастровым номером 73:24:041401:68, расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Карла Маркса, д. 13А, корпус 1 А, признаки объекта капитального строительства, прочно связанного с землей, и возможно ли перемещение данного объекта (объектов) без несоразмерного ущерба его назначению?».

Однако, как указывалось выше, «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому он не может подменять собой правовую категорию «объект недвижимого имущества».

Поскольку понятие объекта недвижимости является правовой категорией, именно суд, исходя из имеющихся в деле доказательств, оценив их в совокупности, может дать оценку отвечает ли объект признакам объекта недвижимости или нет.

Из заключения экспертов от 13.04.2016 следует, что на земельном участке зафиксированы следующие конструкции: сваи, монолитные железобетонные ростверки, монолитные железобетонные оголовники, монолитные железобетонные фундаменты, стена из сборных блоков стен подвала с монолитными, железобетонными вставками. При этом под ростверки и монолитные стены выполнены свайные фундаменты из отдельных железобетонных свай заводского изготовления в виде свайной ленты в 2 ряда, а под монолитные железобетонные оголовники - в виде свайных кустов, объединенных монолитными ростверками и монолитными оголовниками. Сопряжение ростверка со сваями выполнено жестким, т.е. с заделкой в тело ростверка, выпусков арматуры сваи на длину 250 мм, вследствие чего данная конструкция является единым элементом.

Однако судами не было установлено, какие работы по возведению фундамента были предусмотрены проектной документацией на объект «Торгово-офисный комплекс по ул. Карла Маркса, 13А в Ленинском районе г. Ульяновска, второй этап строительства», завершены ли предусмотренные проектной документацией работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы и соответствуют ли произведенные работы проектной документации.

Таким образом, выводы судов первой и апелляционной инстанций о том, что спорный объект не является объектом недвижимости, на который может быть зарегистрировано право собственности, являются преждевременными.

Аналогичная позиция изложена в постановлении АС ПО от 27.04.2017 по делу №А65-8616/2016, постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 18.04.2017 по делу № А28-13677/2015, постановлении Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 04.04.2017 по делу № А58-2502/2016, постановлении Арбитражного суда Дальневосточного округа от 04.05.2016 по делу №А51-12491/2014, постановлении Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11.08.2016 по делу № А46-15724/2015, постановлении Арбитражного суда Московского округа

от 09.03.2017 по делу № А40-122558/2015, постановлении Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 11.04.2017 по делу № А32-9672/2016.

Заключение

Для обеспечения законности в деятельности органов государственной власти и местного самоуправления существенное значение имеет контроль со стороны субъектов предпринимательской деятельности, являющийся эффективной мерой в противодействии бюрократизму, коррупции, должностным злоупотреблениям и правонарушениям.

Одним из немаловажных инструментом такого контроля является возможность оспаривания ненормативных актов, решений, действий (бездействия) органов государственной власти и местного самоуправления.

В соответствии со статьей 46 Конституции Российской Федерации и главой 24 АПК РФ граждане и организации вправе обратиться в суд за защитой своих прав и свобод с заявлением об оспаривании решений, действий (бездействия) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных или муниципальных служащих, в результате которых, по мнению указанных лиц, были нарушены их права и свободы или созданы препятствия к осуществлению ими прав и свобод либо на них незаконно возложена какая-либо обязанность или они незаконно привлечены к ответственности.

Изучение судебной практики по спорам, связанным с изменением вида разрешенного использования земельного участка и об оспаривании отказа в осуществлении кадастрового учета объекта недвижимости свидетельствует о том, что по некоторой категории споров у арбитражных судов Поволжского округа возникают определенные сложности, в частности при рассмотрении дел об исправлении кадастровой или технической ошибок, квалификации капитальных объектов как объектов недвижимого имущества и др.

Анализ рассмотренных АС ПО дел позволяет сделать вывод о том, что судебная практика в основном формируется с учетом положений действующего в этой сфере законодательства, разъяснений, содержащихся постановлениях Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, информационных письмах Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, а также практики Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по конкретным делам.

Судьи В.А. Петрушкин

Р.В. Ананьев