



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Краснознаменная, д. 56, г. Оренбург, 460024

<http://www.Orenburg.arbitr.ru/>

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Оренбург
17 июня 2020 года

Дело № А47-911/2020

Резолютивная часть решения объявлена 09 июня 2020 года
В полном объеме решение изготовлено 17 июня 2020 года

Арбитражный суд Оренбургской области в составе судьи Третьякова Н.А. при ведении протокола секретарем судебного заседания Черноморец В.В. рассмотрел в открытом судебном заседании дело по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Первая межевая компания» (г.Оренбург, ИНН 5610142421, ОГРН 1115658032236) к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области (г.Оренбург) о признании незаконным решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета №56/20-167 от 09.01.2020 и обязанности произвести кадастровый учет в соответствии с заявлением от 02.10.2019,

с участием в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, Вещиковой Дарьи Михайловны (п.Пригородный, Оренбургский район, Оренбургская область).

В судебном заседании приняли участие:

от заявителя: законный представитель Кузьмин М.С., Аитов А.Д., представитель по доверенности от 23.01.2019,

от заинтересованного лица: Горецкий В.В., представитель по доверенности от 09.01.2020.

Иные лица, участвующие в деле, о времени и месте судебного заседания извещены надлежащим образом в соответствии со ст. 121, 123 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), в том числе путем размещения информации на официальном сайте суда в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», явку представителей в судебное заседание не обеспечили.

Общество с ограниченной ответственностью «Первая межевая компания» (далее по тексту – заявитель, общество) обратилось в Арбитражный суд Оренбургской области с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области (далее по тексту – заинтересованное лицо, регистрирующий орган, Управление Росреестра по Оренбургской области), государственному регистратору прав Затышняк Е.В. о признании незаконным решения №56/20-167 от 09.01.2020 об отказе в осуществлении кадастрового учета земельного участка с кадастровым номером 56:21:1411016:234 (местоположение Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский с/с, с.т. Ландыш, участок №4) и обязанности произвести кадастровый учет в соответствии с заявлением от 02.10.2019.

В обоснование заявленных требований заявитель указывает, что оспариваемый отказ государственного регистратора прав Затышняк Е.В. не основан на нормах ст.ст. 26 и 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о государственной регистрации недвижимости), поскольку в данных нормах не предусмотрена возможность отказа в государственном кадастровом учете земельного участка, права на который зарегистрированы ранее, в связи с оценкой действий кадастрового инженера в части его полномочий по определению местоположения границ земельного участка. В данном случае местоположение границ земельного участка может быть уточнено на основании документов, предоставленных для осуществления государственного кадастрового учета.

В судебном заседании представителем заявителя представлено письменное заявление об исключении из состава заинтересованных лиц государственного регистратора прав Затышняк Е.В.

Рассмотрев данное заявление, суд, с учетом мнения заинтересованного лица, не возражавшего относительно исключения государственного регистратора прав Затышняк Е.В. из состава заинтересованных лиц, пришел к выводу об удовлетворении данного заявления и исключении государственного регистратора прав Затышняк Е.В. из состава заинтересованных лиц.

Заинтересованным лицом в материалы дела представлен письменный отзыв на заявление, в котором требования заявителя не признает, указывая, что оспариваемым отказом не нарушены права и законные интересы заявителя, кроме того указывает, что в представленном на государственную регистрацию межевом плане в разделах «Исходные данные» и «Приложение» отсутствует указание на документ, содержащий описание и обоснование местоположения границ уточняемого земельного участка на местности 15 и более лет.

Вещиковой Дарьей Михайловной письменный отзыв на заявление в материалы дела не представлен, в связи с чем суд рассматривает дело по имеющимся в нем доказательствам.

При рассмотрении материалов дела судом установлены следующие обстоятельства.

Земельный участок с кадастровым номером 56:21:1411016:234 (местоположение Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский с/с, с.т. Ландыш, участок №4) поставлен на кадастровый учет в 1996 году.

Вещикова Дарья Михайловна на основании договора купли-продажи земельного участка от 13.06.2017 является собственником земельного участка с кадастровым номером 56:21:1411016:234 (местоположение Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский с/с, с.т. Ландыш, участок №4), право собственности на который зарегистрировано в ЕГРН без установления границ земельного участка 17.06.2017 за №56:21:1411016:234-56/001/2017-2.

29.06.2017 между Вещиковой Дарьей Михайловной (заказчик) и заявителем (исполнитель) заключен договор №202/3195, согласно условиям которого исполнитель подготавливает межевой план в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного участка, расположенного по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский с/с, с.т.Ландыш, участок №4, а заказчик оплачивает выполненные работы в соответствии с условиями договора.

26.08.2017 кадастровым инженером, являющимся работником общества, подготовлен межевой план, о чем между сторонами договора №202/3195 от 29.06.2017 составлен акт выполненных работ №3195 от 26.06.2017.

02.10.2019 Вещикова Дарья Михайловна обратилась в Управление Росреестра по Оренбургской области с заявлением о государственном кадастровом учете земельного участка с кадастровым номером 56:21:1411016:234 (местоположение Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский с/с, с.т. Ландыш, участок №4), приложив к заявлению межевой план и оптический диск.

09.01.2020 Управлением Росреестра по Оренбургской области принято решение №56/20-167 об отказе в учете изменений объекта недвижимости, поскольку в реквизитах «InputData» и «Conslusion» XML-схемы межевого плана отсутствует информация (реквизиты) о документах, подтверждающих местоположения границ уточняемого земельного участка на местности 15 и более лет.

Уведомлением №56/20-167 от 09.01.2020 Вещиковой Дарье Михайловне сообщено о принятом решении об отказе в учете изменений объекта недвижимости.

20.01.2020 Вещикова Дарья Михайловна обратилась в общество с заявлением об устранении причин, послуживших основанием для отказа в учете изменений объекта недвижимости.

Считая принятое Управлением Росреестра по Оренбургской области решение №56/20-167 от 09.01.2020 об отказе в учете изменений объекта

недвижимости незаконным, заявитель обратился в суд с рассматриваемым заявлением.

Исследовав материалы дела, заслушав доводы представителей лиц, участвующих в деле, оценив представленные в материалы дела доказательства в соответствии со статьей 71 АПК РФ, суд приходит к следующим выводам.

В соответствии с ч. 1 ст. 198 АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

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

В силу статьи 70 Земельного кодекса Российской Федерации государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".

В соответствии с пунктом 1 части 2 статьи 7 Закона о государственной регистрации недвижимости единый государственный реестр недвижимости представляет собой свод достоверных систематизированных сведений в текстовой форме (семантические сведения) и графической форме (графические сведения) и состоит, в том числе из реестра объектов недвижимости (кадастр недвижимости).

В силу части 1 статьи 8 Закона о государственной регистрации недвижимости в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости.

Границы относятся к основным характеристикам земельного участка (пункт 2 статьи 8 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Согласно ст. 14 Закона о государственной регистрации недвижимости государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

В соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 14, частью 1 статьи 22 Закона о государственной регистрации недвижимости документом, являющимся основанием для осуществления государственного кадастрового учета, в том числе, является межевой план, представляющий собой документ, в котором указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения о земельном участке или земельных участках.

Согласно ч.ч.6, 7, 8, 10 ст. 22 Закона о государственной регистрации недвижимости межевой план состоит из графической и текстовой частей.

В графической части межевого плана воспроизводятся сведения кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке, а также указываются местоположение границ образуемых земельного участка или земельных участков, либо границ части или частей земельного участка, либо уточняемых границ земельных участков, доступ к образуемым или измененным земельным участкам (проход или проезд от земельных участков общего пользования), в том числе путем установления сервитута.

В текстовой части межевого плана указываются необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках, включая сведения об использованной при подготовке межевого плана геодезической основе, в том числе о пунктах государственных геодезических сетей или опорных межевых сетей, а также в установленном частью 3 настоящей статьи случае сведения о согласовании местоположения границ земельных участков в форме акта согласования местоположения таких границ.

Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности

пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 утверждены формы и состав сведений межевого плана, требования к его подготовке (далее - Требования N 921).

Согласно пункту 70 Требований N 921 выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка осуществляется на основании документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Закона о государственной регистрации недвижимости. В данном случае реквизиты таких документов приводятся в реквизите "1" раздела "Исходные данные".

В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется с учетом содержания утвержденного в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории.

При отсутствии таких документов или при отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений, необходимых для уточнения местоположения границ земельного участка, местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет.

При этом наименование и реквизиты таких документов приводятся в разделе "Исходные данные", указанные документы или их копии в состав Приложения не включаются.

В разделе межевого плана "Заключение кадастрового инженера" в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка, содержащее, например: описание конкретных объектов искусственного происхождения, которыми закреплены на местности границы земельного участка (вид объекта, например кирпичное ограждение, стена здания); сведения, обосновывающие существование границы земельного участка на местности пятнадцать и более лет (например, дата создания садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, дата карты (плана), фотопланов местности, с использованием которых определялись границы земельного участка).

Статья 27 Закона о государственной регистрации недвижимости предусматривает, что в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав отказывается по решению государственного регистратора прав в случае, если в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению

государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 Закона о регистрации недвижимости.

Статьей 26 Закона о государственной регистрации недвижимости предусматривается исчерпывающий перечень оснований для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав, в том числе в случае, если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (п.7 ч.1 ст. 26 Закона о государственной регистрации недвижимости).

Из представленного в материалы дела межевого плана, подготовленного сотрудником общества с ограниченной ответственностью «Первая межевая компания», следует, что межевой план подготовлен с целью внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений об описании местоположения и площади земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, указаны реквизиты документов, подтверждающих местоположение земельного участка (договор купли-продажи), приведено обоснование местоположения уточненных границ земельного участка.

Целью выполненных кадастровым инженером уточнений границ земельного участка в данном случае как раз и является определение границ (координат) земельного участка на местности, поскольку данный земельный участок был сформирован и поставлен на кадастровый учет без определения границ земельного участка на местности.

Таким образом, нарушения, на которые ссылается заинтересованное лицо, в межевом плане отсутствуют.

Доводы заинтересованного лица о том, что оспариваемым актом не нарушаются права и законные интересы заявителя, отклоняются судом по следующим основаниям.

Частью 4 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 года № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее - Закон о кадастровой деятельности) определено, что кадастровой деятельностью являются выполнение работ в отношении недвижимого имущества в соответствии с установленными федеральным законом требованиями, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества (далее - кадастровый учет) сведения о таком недвижимом имуществе (далее - кадастровые работы), и оказание услуг в установленных федеральным законом случаях.

В силу части 1 ст. 35 Закона о кадастровой деятельности, кадастровые работы выполняются на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и настоящего Федерального

закона договора подряда на выполнение кадастровых работ, если иное не установлено федеральным законом.

Из материалов дела следует, что межевой план составлял кадастровый инженер - сотрудник общества.

Заинтересованность общества в оспаривании решения об отказе в осуществлении кадастрового учета земельного участка, в отношении которого кадастровый инженер (сотрудник общества) по поручению собственника земельного участка Вещиковой Д.М. уточнил границы и составил межевой план, состоит в том, что общество на основании полученного отказа обязано в рамках договора подряда устранить обстоятельства, послужившие основанием для отказа в кадастровом учете изменений в отношении земельного участка.

Таким образом, вопреки доводам заинтересованного лица, оспариваемое заявителем решение непосредственно затрагивает права и обязанности общества.

При таких обстоятельствах заявленные требования подлежат удовлетворению.

В порядке ст. 110 АПК РФ с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Первая межевая компания» подлежат взысканию понесенные судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 3 000 рублей.

Руководствуясь ст.ст. 110, 167-170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

РЕШИЛ:

Требования заявителя удовлетворить.

Признать незаконным решение Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета №56/20-167 от 09.01.2020.

Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области в течение семи дней со дня вступления решения суда в законную силу осуществить проведение кадастрового учета в отношении земельного участка с кадастровым номером 56:21:1411016:234 (местоположение - Оренбургская область, Оренбургский район, Нежинский с/с, с.т. Ландыш, участок №4), документы на который были предоставлены с заявлением № 56-0-1-105/3001/2019-16891 от 02.10.2019.

Взыскать с Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области в пользу общества с ограниченной ответственностью «Первая межевая компания»

судебные расходы по уплате государственной пошлины в размере 3 000 рублей.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Восемнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Оренбургской области.

Судья

Н.А.Третьяков

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 12.04.2019 6:47:52
Кому выдана Третьяков Николай Анатольевич