



**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД
ЦЕНТРАЛЬНОГО ОКРУГА**

248001, г. Калуга, ул. Кирова, д.4, официальный сайт: <http://fasco.arbitr.ru>
e-mail: info@fasco.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

кассационной инстанции по проверке законности
и обоснованности судебных актов арбитражных судов,
вступивших в законную силу

1 февраля 2013 г.
г.Калуга

Дело № А35-1732/2012

Резолютивная часть объявлена 25.01.2013

Полный текст постановления изготовлен 01.02.2013

Федеральный арбитражный суд Центрального округа в составе:
председательствующего судьи Стрегелевой Г.А.,
судей Ключниковой Н.В., Смолко С.И.,
рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с
ограниченной ответственностью «Кортаж» на решение Арбитражного суда
Курской области от 18.07.2012 (судья Морозова М.Н.) и постановление
Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.10.2012 (судьи
Донцов П.В., Скрынников В.А., Миронцева Н.Д.) по делу № А35-1732/2012,
при участии в судебном заседании представителей:
от заявителя – общества с ограниченной ответственностью «Кортаж» (ОГРН
1027739215789, ул.Заводская, д.2, п.Прямыцыно, Октябрьский р-н, Курская
область, 307200) – Бушина С.В. (дов. от 24.11.2012, сроком на один год),
от Федерального Государственного бюджетного учреждения «Федеральная
кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по
Курской области (ОГРН 1027700485757, ул.Ломакина, д.17, г. Курск, 305029)
– не явились, о месте и времени слушания дела, извещены надлежащим
образом,

от общества с ограниченной ответственностью «Мюллон Парас-Курск» (ОГРН 1084632011331, ул.Дзержинского, д.9А, оф.400, г.Курск) – не явились, о месте и времени слушания дела, извещены надлежащим образом, от администрации Октябрьского района Курской области (ОГРН 1054603020053, ул.Октябрьская, 134, п.Прямыцыно, Октябрьский район, Курская область, 307200) – не явились, о месте и времени слушания дела, извещены надлежащим образом,

У С Т А Н О В И Л:

Общество с ограниченной ответственностью «Кортаж» (далее - общество) обратилось в арбитражный суд с заявлением о признании незаконными действий Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Курской области (далее - ФГБУ "ФКП" по Курской области) по постановке на кадастровый учет земельных участков с кадастровыми номерами 46:17:010114:130 и 46:17:010114:129, расположенных по адресу: Курская область, Октябрьский район, п.Прямыцыно, ул.Заводская, д.2, об обязанности ФГБУ "ФКП" по Курской области устранить допущенные нарушения, исключив из государственного земельного кадастра сведения о земельных участках с кадастровыми номерами 46:17:010114:130 и 46:17:010114:129, расположенных по адресу: Курская область, Октябрьский район, п.Прямыцыно, ул.Заводская, д.2.

К участию в деле, в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований на предмет спора, привлечены ООО «Мюллон Парас-Курск», Администрация Октябрьского района Курской области.

Решением Арбитражного суда Курской области от 18.07.2012, оставленным без изменения постановлением Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.10.2012, в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе ООО «Кортаж» просит отменить решение и постановление судов, как незаконные и не обоснованные, принять по делу новый судебный акт.

Законность решения и постановления судов проверена кассационной инстанцией по правилам статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, проверив обоснованность доводов, содержащихся в жалобе, выслушав пояснения принявшего участие в судебном заседании представителя ООО «Кортаж», суд кассационной инстанции не находит оснований для отмены судебных актов.

Как следует из материалов дела, 06.06.2007 года между ООО Финансовая Компания "Балтинвест" и ООО "Кортаж" заключены договоры лизинга недвижимого имущества № 2277-БТ и № 2267-БТ. По условиям заключенных

договоров ООО Финансовая Компания "Балтинвест" предоставило ООО "Кортаж" в лизинг с условиями передачи в собственность, после полного расчета по договору, следующие объекты недвижимого имущества: нежилое здание с антресолю, литер В/7, общей площадью 3616,5 кв. м и нежилое помещение - овощехранилище с навесом, литер Б/9, Г/10, общей площадью 2273,2 кв. м, расположенные по адресу: Курская область, Октябрьский район, п.Прямыцыно, ул.Заводская, д.2.

Данные объекты недвижимого имущества расположены на земельном участке с кадастровым номером 46:17:010114:0097, адрес (местоположение): Курская область, Октябрьский район, п. Прямыцыно, ул. Заводская, д. 2.

Указанный земельный участок предоставлен ООО Финансовая Компания "Балтинвест" (собственнику объектов недвижимости) Администрацией Октябрьского района Курской области по договору аренды №36 от 26.03.2008 сроком с 26.03.2008 по 26.02.2011. Договор аренды зарегистрирован в установленном законодательстве порядке.

15.06.2010 между ООО Финансовая Компания "Балтинвест" и ООО "Юва" заключен договор № 2267-Ц о замене стороны в обязательстве, по условиям которого ООО "Юва" приобрело право аренды, с последующим выкупом, нежилого помещения - овощехранилище с навесом, литер Б/9, Г/10, общей площадью 2273,2 кв. м, расположенного по адресу: Курская область, Октябрьский район, п.Прямыцыно, ул.Заводская, д.2.

ООО "Юва" реализовало свое право досрочного выкупа арендуемого объекта недвижимости и, зарегистрировав 10.08.2010 право, стало собственником указанного объекта недвижимости.

В результате проведения кадастровых работ, с целью образования двух земельных участков, путем раздела земельного участка с кадастровым номером 46:17:010114:97, Администрация Октябрьского района Курской области обратилась с заявлением в ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Курской области о постановке на государственный кадастровый учет вновь образованных земельных участков с кадастровыми номерами 46:17:010114:130 (на данном земельном участке расположено нежилое помещение - овощехранилище с навесом, литера Б9, Г10, общей площадью 2273,2 кв. м, принадлежащее ООО "Юва" на праве собственности) и 46:17:010114:129 (на данном земельном участке расположено одноэтажное нежилое здание с антресолю литера В7 площадью 3616,5 кв. м, принадлежащее ООО "Кортаж").

На основании обращения Администрации Октябрьского района Курской области органом кадастрового учета принято решение № 46/10-5379 от 07.10.2010 "О постановке на кадастровый учет объекта недвижимости", на основании которого на кадастровый учет были поставлены земельные участки с кадастровыми номерами 46:17:010114:130 и 46:17:010114:129, образованные в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 46:17:010114:0097.

Не согласившись с действиями органа кадастрового учета по постановке на кадастровый учет земельных участков с кадастровыми номерами 46:17:010114:130 и 46:17:010114:129, расположенных по адресу: Курская область, Октябрьский район, п. Прямицыно, ул. Заводская, д. 2, посчитав их не соответствующими закону, нарушающими права и законные интересы общества, ООО "Кортаж" обратилось в арбитражный суд.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суды первой и апелляционной инстанций правомерно руководствовались следующим.

Согласно [ч. 1 ст. 198](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации 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.

Ненормативные правовые акты, решения и действия (бездействие) органов, осуществляющих публичные полномочия, могут быть признаны недействительными при наличии одновременно двух условий, а именно: несоответствие их закону или иному нормативному правовому акту и нарушение прав и законных интересов граждан и юридических лиц – [ч.4 ст.200](#) АПК РФ.

Статьей 11.2 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Согласно пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон №221-ФЗ) кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости (далее - постановка на учет объекта недвижимости), прекращением его существования (далее также - снятие с учета объекта недвижимости) либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в [пунктах 7, 10 - 21 части 2 статьи 7](#) настоящего Федерального закона сведений об объекте недвижимости.

В силу с пункта 1 статьи 24 Закона №221-ФЗ в случае образования двух и более объектов недвижимости представляются одно заявление о кадастровом учете всех образуемых объектов недвижимости и необходимые для их кадастрового учета документы. Постановка на учет всех таких образуемых объектов недвижимости осуществляется одновременно.

В соответствии с пунктом 2 статьи 27 Закона №221-ФЗ орган кадастрового учета принимает решение об отказе в осуществлении кадастрового учета в случае, если:

1) имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным **законом**;

2) заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям настоящего Федерального закона;

3) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями;
(п. 3 в ред. Федерального **закона** от 22.07.2008 N 141-ФЗ)

4) объект недвижимости, о кадастровом учете которого представлено заявление, образован из объекта недвижимости, внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения о котором носят временный характер;
(п. 4 в ред. Федерального **закона** от 21.12.2009 N 334-ФЗ)

5) с заявлением о кадастровом учете обратилось **ненадлежащее лицо**;

6) истек **срок** приостановления осуществления кадастрового учета и не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении;

7) межевой план, технический план или акт обследования заверен подписью **неуправомоченного лица**;
(п. 7 введен Федеральным **законом** от 21.12.2009 N 334-ФЗ)

Суды первой и апелляционной инстанций обоснованно пришли к выводу об отсутствии у ФГБУ "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Курской области оснований по принятию решения об отказе в осуществлении кадастрового учета земельных участков с кадастровыми номерами 46:17:010114:130 и 46:17:010114:129, образованных в результате раздела земельного участка с кадастровым номером 46:17:010114:0097.

Довод кассационной жалобы общества о том, что межевание земельных участков с кадастровыми номерами 46:17:010114:130 и 46:17:010114:129 выполнено с нарушением требований статьи 39 Закона №221-ФЗ, т.е. без согласования местоположения границ с участием лиц, обладающими правами на смежные земельные участки, является несостоятельным в силу следующего.

В соответствии с **частью 1 статьи 39** Закона № 221-ФЗ местоположение границ земельных участков подлежит в установленном Законом о кадастре порядке обязательному согласованию с лицами, указанными в **части 3 статьи 39** Закона о кадастре, 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.

Учитывая изложенное, в порядке, установленном Законом № 221-ФЗ, должно быть согласовано местоположение границ земельных участков, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости (независимо от наличия в государственном кадастре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на указанные земельные участки либо сведений о координатах характерных точек их границ или иного описания местоположения границ), если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ таких земельных участков.

Поскольку границы исходного земельного участка с кадастровым номером 46:17:010114:97 были согласованы с участием лиц, обладающими правами на смежные земельные участки, в результате проведения кадастровых работ по разделу данного земельного участка, его границы и площадь не изменились, местоположение границ смежных с ним земельных участков не уточнялось, следовательно, акт согласования границ не требуется.

Учитывая вышеизложенное, суды пришли к обоснованному выводу, что основания для отказа в постановке на кадастровый учет земельных участков с кадастровыми номерами 46:17:010114:130 и 46:17:010114:129, расположенных по адресу: Курская область, Октябрьский район, п.Прямыцыно, ул.Заводская, д.2 у ФГБУ "ФКП" по Курской области отсутствовали.

Доводы общества, изложенные в кассационной жалобе о необходимости представителю Администрации Октябрьского района Курской области Цукановой Н.М. представить нотариально удостоверенную доверенность при обращении в орган кадастрового учета, являлись предметом проверки суда апелляционной инстанции, который обоснованно признал их несостоятельными.

Суд правильно указал, что в силу пункта 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации доверенность от имени юридического лица выдается за подписью его руководителя или иного лица, уполномоченного на это его учредительными документами, с приложением печати этой организации.

Кроме того, кассационная коллегия судей соглашается с выводом суда апелляционной инстанции об отклонении довода ООО «Кортаж» о том, что спорные земельные участки были сформированы за счет земель, принадлежащих обществу на праве аренды или на каком – либо ином праве.

Так как, 30.08.2010 между Администрацией Октябрьского района Курской области и ООО Финансовая компания «Балтинвест» заключено соглашение о расторжении договора аренды спорного земельного участка от 26.03.2008 №36.

Довод кассационной жалобы о том, что Администрация Октябрьского района Курской области не представила в ФГБУ "ФКП" по Курской области

решения о разделе земельного участка с кадастровым номером 46:17:010114:0097 и образования из него двух земельных участков с кадастровыми номерами 46:17:010114:130 и 46:17:010114:129, обоснованно отклонен судом апелляционной инстанции, в силу следующего.

Состав документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета земельных участков, предусмотрен [статьей 22](#) Закона №221-ФЗ и является исчерпывающим.

Одним из документов, необходимых для постановки на государственный кадастровый учет образуемого в результате раздела, объединения, перераспределения или выдела земельного участка, является в том числе межевой план.

[Требования](#) к подготовке межевого плана утверждены Приказом Министерства Экономического Развития Российской Федерации от 24 ноября 2008 г. № 412 "Об утверждении формы межевого плана и требований к его подготовке, примерной формы извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельных участков". Включение в состав межевого плана, подготовленного в результате выполнения кадастровых работ по образованию земельных участков, согласия (решения) землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков на образование из них земельных участков, в порядке, предусмотренном [Земельным кодексом](#) Российской Федерации, [Законом № 221-ФЗ](#) , [Требованиями](#) не предусмотрено.

Таким образом, у органа кадастрового учета отсутствовали основания для принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета или приостановлении осуществления государственного кадастрового учета в связи с отсутствием в составе межевого плана вышеуказанного согласия (решения).

В связи с вышеизложенным, суды первой и апелляционной инстанций пришли к обоснованному выводу об отказе в удовлетворении требований ООО «Кортаж».

Доводы общества, изложенные в кассационной жалобе, являлись предметом рассмотрения судебных инстанций, признаны несостоятельными и не подтвержденные надлежащими доказательствами.

В соответствии с нормами [главы 35](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд кассационной инстанции полномочиями по переоценке доказательств не наделен.

Нормы материального права применены судами по отношению к установленным ими обстоятельствам правильно, выводы судов соответствуют имеющимся в деле доказательствам, исследованным в соответствии с требованиями, определенными [ст. 65, 71](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Нарушений норм процессуального права, являющихся в силу [ч. 4 ст. 288](#) Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации основанием к

отмене обжалуемых судебных **актов**, судом кассационной инстанции не выявлено.

Руководствуясь пунктом 1 части 1 статьи 287, статьей 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

П О С Т А Н О В И Л:

Решение Арбитражного суда Курской области от 18.07.2012 и постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.10.2012 по делу № А35-1732/2012 оставить без изменения, а кассационную жалобу - без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу с момента его принятия.

Председательствующий судья

Г.А. Стрегелева

Судьи

Н.В. Ключникова

С.И. Смолко