



## ДЕСЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

117997, г. Москва, ул. Садовническая, д. 68/70, стр. 1, [www.10aas.arbitr.ru](http://www.10aas.arbitr.ru)

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Москва

16 марта 2015 года

Дело № А41-47540/14

Резолютивная часть постановления объявлена 11 марта 2015 года

Постановление изготовлено в полном объеме 16 марта 2015 года

Десятый арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего судьи Катькиной Н.Н.,

судей Епифанцевой С.Ю., Коротковой Е.Н.,

при ведении протокола судебного заседания: Чугуевой Н.Н.,

при участии в заседании:

от государственного бюджетного учреждения Московской области «Центр содействия развитию земельно-имущественного комплекса Московской области»: Сафонкина Е.В. по доверенности № 55 от 31.12.14;

от Полторака Дмитрия Владимировича: Тутнов А.И. по нотариально удостоверенной доверенности от 18.07.14, зарегистрированной в реестре за № 4-2412;

от Бучневой Елены Вячеславовны: Тутнов А.И. по нотариально удостоверенной доверенности от 01.07.14, зарегистрированной в реестре за № 3-485;

от Министерства имущественных отношений Московской области: Воловик А.Ю. по доверенности № 4 от 12.01.15,

рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Эйнком» на решение Арбитражного суда Московской области от 22 декабря 2014 года по делу №А41-47540/14, принятое судьей Федуловой Л.В., по иску общества с ограниченной ответственностью «Эйнком» к государственному бюджетному

учреждению Московской области «Центр содействия развитию земельно-имущественного комплекса Московской области», с участием третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, администрация Истринского муниципального района Московской области, Полторак Дмитрий Владимирович, Бучнева Елена Вячеславовна, федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Московской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, Министерство имущественных отношений Московской области, о признании права постоянного (бессрочного) пользования отсутствующим,

УСТАНОВИЛ:

Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «Эйнком» обратилось в Арбитражный суд Московской области с иском к государственному бюджетному учреждению Московской области (ГБУ МО) «Центр содействия развитию земельно-имущественного комплекса Московской области» о признании отсутствующим права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок, земли сельскохозяйственного назначения, для строительства многофункционального агропромышленного комплекса, площадью 627 700 кв.м., с кадастровым номером 50:08:0020321:28, адрес (местоположение): Московская область, Истринский район, сельское поселение Новопетровское, вблизи д. Чудцево (т. 1, л.д. 2-6).

Определением Арбитражного суда Московской области от 06 августа 2014 года к участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, были привлечены администрация Истринского муниципального района Московской области, Полторак Дмитрий Владимирович, Бучнева Елена Вячеславовна, федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала (ФГБУ «ФКП Росреестра») по Московской области, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Управление Росреестра) по Московской области, Министерство имущественных отношений Московской области (т. 1, л.д. 1).

Решением Арбитражного суда Московской области от 22 декабря 2014 года в удовлетворении заявленных требований было отказано (т. 1, л.д. 205-207).

Не согласившись с вынесенным судебным актом, ООО «Эйнком» обратилось в Десятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда первой инстанции отменить, указывая на несоответствие выводов суда фактическим обстоятельствам дела, а также неполное выяснение обстоятельств, имеющих значение для дела (т. 2, л.д. 2-6).

В судебном заседании апелляционного суда представитель Полтораки Д.В. и Бучневой Е.В. поддержал доводы, изложенные в апелляционной жалобе, просил решение суда первой инстанции отменить, принять по делу новый судебный акт.

Представители ГБУ МО «Центр содействия развитию земельно-имущественного комплекса Московской области» и Министерства имущественных отношений Московской области возражали против доводов заявителя апелляционной жалобы, просили решение суда первой инстанции оставить без изменения, апелляционную жалобу - без удовлетворения.

Дело рассмотрено в соответствии со статьями 121-123, 153, 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации в отсутствие представителей ООО «Эйнком», администрации Истринского муниципального района Московской области, ФГБУ «ФКП Росреестра» по Московской области, Управления Росреестра по Московской области, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного заседания.

Законность и обоснованность решения суда проверены апелляционным судом в соответствии со статьями 266-268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Исследовав материалы дела и доводы апелляционной жалобы, заслушав представителей лиц, участвующих в судебном заседании, апелляционный суд не находит оснований для отмены обжалуемого судебного акта.

Как следует из материалов дела, 27.02.14 администрация Истринского муниципального района Московской области в газете «Истринские вести» разместила объявление о возможном предоставлении земельного участка площадью 627 700 кв.м.

вблизи д. Чудцево с.п. Новопетровское под строительство многофункционального агропромышленного комплекса (т. 1, л.д. 11).

26.03.14 ООО «Эйнком» направило в администрацию Истринского района заявление № 33 о предоставлении указанного земельного участка (т. 1, л.д. 12-13).

Наряду с ООО «Эйнком» заявления о предоставлении данного участка подали Полторак Д.В. и Бучнева Е.В.

Письмом № 2971 от 08.04.14 администрация Истринского муниципального района Московской области отказала ООО «Эйнком» в предоставлении земельного участка, сославшись на то, что испрашиваемый участок находится в оформлении иного лица, а размещенное объявление не носило характера публичного предложения (т. 1, л.д. 14).

Постановлением Главы Истринского муниципального района Московской области № 1531/4 от 15.04.14 была утверждена схема расположения земельного участка площадью 627 700 кв.м. на кадастровом плане территории, предварительно согласовано место строительства многофункционального агропромышленного комплекса (т. 1, л.д. 16-17).

Названный земельный участок был поставлен на кадастровый учет с присвоением ему кадастрового номера 50:08:0080321:28.

В соответствии с постановлением администрации Истринского муниципального района Московской области № 2256/06 от 06.06.14 земельный участок с кадастровым номером 50:08:0080321:28 был предоставлен в постоянное (бессрочное) пользование ГБУ МО «Центр земельно-имущественного комплекса Московской области» (т. 1, л.д. 18-19).

Право постоянного (бессрочного) пользования на спорный земельный участок было зарегистрировано в установленном законом порядке 24.06.14 (т. 1, л.д. 15).

Полагая, что право постоянного (бессрочного) пользования на спорный земельный участок зарегистрировано за ответчиком в отсутствие правовых оснований, истец обратился в арбитражный суд с настоящим иском.

Отказывая в удовлетворении заявленных требований, суд первой инстанции указал, что истцом был выбран ненадлежащий способ защиты своего нарушенного права (т. 1, л.д. 205-207).

Апелляционный суд считает выводы суда первой инстанции законными и обоснованными, доводы апелляционной жалобы подлежащими отклонению.

В соответствии с частью 1 статьи 4 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предъявление иска должно иметь своей целью восстановление нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов обратившегося в суд лица.

Формулирование требований искового заявления относится к исключительным правам истца по делу, в то время как на суде лежит обязанность рассмотреть возникший спор в пределах заявленных исковых требований.

Статьей 11 Гражданского кодекса Российской Федерации закреплена судебная защита нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов. Защита гражданских прав осуществляется перечисленными в статье 12 данного Кодекса способами.

В пункте 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.10 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в соответствии с пунктом 1 статьи 2 Федерального закона № 122-ФЗ от 21.07.97 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке. Поскольку при таком оспаривании суд разрешает спор о гражданских правах на недвижимое имущество, соответствующие требования рассматриваются в порядке искового производства.

Согласно части 4 пункта 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.10 в случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного

владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Обращаясь в суд с иском о признании отсутствующим зарегистрированного права ответчика, истец должен доказать, что запись в Едином государственном реестре прав нарушает его право, которое не может быть защищено иным способом.

Такая правовая позиция по данному вопросу соответствует судебной-арбитражной практике (Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.01.12 № 12576/11).

В обоснование заявленных требований ООО «Эйнком» ссылается на то, что спорный земельный участок был передан ответчику без законных на то оснований.

Из материалов дела следует, что 24.10.13 ГБУ МО «Центр содействия развитию земельно-имущественного комплекса Московской области» обратилось в администрацию Истринского муниципального района Московской области с заявлением № и-60, в котором просило обеспечить выбор земельного участка площадью 600 000 кв.м. и осуществить предварительное согласование места размещения объекта – многофункционального агропромышленного комплекса вблизи д. Чудцево с.п. Новопетровское (т. 1, л.д.98).

В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию: 1) без предварительного согласования мест размещения объектов; 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В силу пункта 5 указанной статьи предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в следующем порядке: выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 настоящего Кодекса, решения о предварительном согласовании места размещения объекта; выполнение в отношении земельного участка

кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета; принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 настоящего Кодекса.

Согласно пункту 1 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 настоящего Кодекса, с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

Орган местного самоуправления по заявлению гражданина или юридического лица либо по обращению предусмотренного статьей 29 настоящего Кодекса исполнительного органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями (п. 2 ст. 31 ЗК РФ).

Пунктом 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации закреплено, что органы местного самоуправления городских или сельских поселений информируют население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Граждане, общественные организации (объединения), религиозные организации и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения, религиозных организаций и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для

государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.

В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.09.10 № 4224/10 сформулирована правовая позиция, в соответствии с которой положения пункта 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации призваны обеспечить реализацию гражданами в разумный срок принципов участия в решении вопросов, касающихся прав на землю, а также сочетания интересов общества и отдельных граждан. Публичное информирование направлено не только на защиту интересов населения в целом, но и конкретных лиц, в том числе возможных претендентов на земельный участок.

Таким образом, по смыслу статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации после определения участка(ов), подходящих для строительства того объекта, в отношении которого заинтересованным лицом подано заявление, пункт 3 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации обязывает органы местного самоуправления городских и сельских поселений информировать население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства. На этой стадии населением могут быть заявлены возражения против размещения конкретного объекта, а заинтересованными лицами поданы документы на получение того же участка под застройку объектами аналогичного или иного назначения, для чего должен быть определен разумный срок реагирования на соответствующую информацию. Исходя из системного толкования предусмотренных статьей 31 Земельного кодекса Российской Федерации стадий и условий выбора земельного участка под строительство, акт о выборе земельного участка может быть оформлен конкретному лицу только после такого публичного информирования.

При этом, подпункт 3 пункта 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации с учетом положений пункта 6 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предусматривает предварительную и заблаговременную публикацию сообщения о наличии предлагаемых для передачи земельных участков, то есть уже сформированных в установленном порядке земельных участков.

После совершения указанных действий результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых



случаях и для установления его охранной или санитарно-защитной зоны (п. 5 ст. 31 ЗК РФ).

Затем исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации, принимают решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или отказа в размещении объекта. В соответствии с пунктом 8 статьи 31 Земельного кодекса Российской Федерации решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства.

Как указывалось выше, 27.02.14 администрация Истринского муниципального района Московской области в газете «Истринские вести» разместила объявление о возможном предоставлении земельного участка площадью 627 700 кв.м. вблизи д. Чудцево с.п. Новопетровское под строительство многофункционального агропромышленного комплекса (т. 1, л.д. 11).

26.03.14 ООО «Эйнком» направило в администрацию Истринского района заявление № 33 о предоставлении указанного земельного участка (т. 1, л.д. 12-13).

Наряду с ООО «Эйнком» заявления о предоставлении данного участка подали Полторак Д.В. и Бучнева Е.В.

Таким образом, истец и третьи лица также как и ответчик высказали заинтересованность в приобретении прав на спорный земельный участок.

Письмом № 2971 от 08.04.14 администрация Истринского муниципального района Московской области отказала ООО «Эйнком» в предоставлении земельного участка, сославшись на то, что испрашиваемый участок находится в оформлении иного лица, а размещенное объявление не носило характера публичного предложения (т. 1, л.д. 14).

После чего постановлением Главы Истринского муниципального района Московской области № 1531/4 от 15.04.14 был утверждена схема расположения земельного участка площадью 627 700 кв.м. на кадастровом плане территории, предварительно согласовано место строительства многофункционального

агропромышленного комплекса, и названный участок впоследствии был оформлен в постоянное (бессрочное) пользование ответчика (т. 1, л.д. 16-17).

Учитывая изложенное, апелляционный суд приходит к выводу о том, что обстоятельства, на которые ссылается ООО «Эйнком» в обоснование иска, направлены на оспаривание действий администрации Истринского муниципального района Московской области при предоставлении спорного земельного участка ответчику и должны служить основанием для признания недействительными ненормативных правовых актов органа местного самоуправления, изданных в связи с прохождением данной процедуры.

Как указывалось выше, согласно части 4 пункта 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 10/22 от 29.04.10 в случаях, когда запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Применительно к рассматриваемому спору избранный заявителем способ защиты своего нарушенного права может быть использован только в случае, когда право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами.

Таким образом, ООО «Эйнком» должно доказать, что вещное право на спорный земельный участок одновременно зарегистрировано за ним и ответчиком.

Между тем, как правильно указал суд первой инстанции, ООО «Эйнком» никакими правами в отношении спорного земельного участка не обладает, в связи с чем лишено возможности заявления иска о признании отсутствующим вещного права иного лица на данное имущество.

При таких обстоятельствах, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что избранный заявителем способ защиты своего нарушенного права, а именно - признание права отсутствующим, является ненадлежащим, в связи с чем правомерно отказал истцу в удовлетворении заявленных требований.

Доводы апелляционной жалобы подлежат отклонению, как основанные на неверном толковании норм материального права и не опровергающие выводов суда первой инстанции по существу.

При изложенных обстоятельствах апелляционный суд не находит оснований для отмены решения суда, в связи с чем апелляционная жалоба удовлетворению не подлежит.

Руководствуясь статьями 266, 268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

#### **ПОСТАНОВИЛ:**

Решение Арбитражного суда Московской области от 22 декабря 2014 года по делу № А41-47540/14 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Председательствующий

Н.Н. Катькина

Судьи:

С.Ю. Епифанцева

Е.Н. Короткова