**Обзор судебных актов, касающихся исполнения Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан возложенных функций,**

**за четвертый квартал 2018 года**

**1.** **Суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу, что представленное обществом в регистрирующий орган решение о предоставлении водного объекта в пользование от 21.07.2015 не может рассматриваться ни в качестве разрешения на строительство причала, ни в качестве правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен незавершенный строительством причал, необходимых для осуществления учетно-регистрационных действий в соответствии с требованиями части 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ (А65-35996/2017).**

Общество с ограниченной ответственностью «Аракчинский гипс» (далее – ООО «Аракчинский гипс») обратилось в арбитражный суд с заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан (далее – Управление):

– о признании незаконным отказа в регистрации объекта незавершенного строительства: причал, расположенный по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Приволжская,

– об обязании зарегистрировать право собственности на объект незавершенного строительства.

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 29.03.2018, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.07.2018, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Обращаясь в Управление с заявлением об осуществлении государственной регистрации права собственности на незавершенное строительством сооружение, заявитель предоставил следующие документы: протокол внеочередного общего собрания участников ООО «Аракчинский гипс», свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения, свидетельство о внесении записей в ЕГРЮЛ, устав общества, изменения, вносимые в Устав, договор водопользования с Нижне-Волжским бассейновым водным управлением Федерального агентства водных ресурсов, положительное заключение, решение о предоставлении водного объекта в пользование, технический план здания объекта незавершенного строительства, технический паспорт объекта незавершенного строительства.

По истечении срока приостановления осуществления государственной регистрации права на объект Управление пришло к выводу о том, что обстоятельства, послужившие основанием для принятия решения о приостановлении, не устранены, в связи с чем, на основании статьи 27 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) уведомлением от 11.08.2017 отказало в государственной регистрации.

Основанием для отказа обществу в регистрации права собственности, изложенным в сообщении от 11.08.2017, послужило непредставление на государственную регистрацию документов – разрешения на строительство и документов на право пользования земельными участками, на которых расположен объект незавершенного строительства.

Не согласившись с отказом в осуществлении государственной регистрации права собственности на объект – незавершенный строительством причал, ООО «Аракчинский гипс» обратилось в суд с настоящим заявлением.

Суды первой и апелляционной инстанций, в совокупности оценив доказательства, имеющиеся в материалах дела в порядке статьи 71 АПК РФ, установив, что причал возводится обществом в отсутствие разрешительной документации и в отсутствие правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства, пришли к выводу о том, что оспариваемый отказ Управления соответствует требованиям действующего законодательства, в связи с чем отказали ООО «Аракчинский гипс» в удовлетворении заявленных требований.

Довод кассационной жалобы о представлении им всех необходимых документов для государственной регистрации права не незавершенной строительством сооружение – причал, судебной коллегией отклоняется.

В силу требований подпунктов «а», «б», «в», «г» пункта 477 Технического регламента эксплуатант гидротехнического сооружения (оградительных, берегоукрепительных и причальных) должен иметь разрешительную и техническую документацию (акты ввода в эксплуатацию, паспорта сооружений, проектную и исполнительную документацию, справочник допускаемых нагрузок на причалы и перечень грузов, которые запрещается перерабатывать и складировать на каждом из причалов, отчеты о предшествующих обследованиях сооружений); квалифицированный персонал, обслуживающий гидротехнические сооружения; утвержденные руководителем эксплуатанта гидротехнических сооружений документы, устанавливающие требования безопасного ведения работ; план оперативных действий персонала при локализации и ликвидации опасных повреждений и аварийных ситуаций, утвержденный руководителем эксплуатанта гидротехнических сооружений.

В силу статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

Частью 4 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5 - 6 данной статьи Кодекса и другими федеральными законами (уполномоченным федеральным органом исполнительной власти разрешение на строительство выдается в случае осуществления строительства, реконструкции гидротехнических сооружений первого и второго классов - пункт 4 части 5 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Из системного толкования приведенных выше правовых норм следует, что причальное сооружение является гидротехническим сооружением, в связи с чем разрешение на строительство данного объекта выдается уполномоченным органом местного самоуправления по местонахождению земельного участка в силу части 4 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Между тем обществом как при обращении с заявлением в регистрирующий орган, так и при обращении в суд разрешение на строительство причала, доказательства обращения для получения разрешения на строительство не представлены.

Кроме того, технический план объекта незавершенного строительства, из которого следует, что степень готовности объекта составляет 25%, подготовлен 16.07.2013, тогда как решение о предоставлении водного объекта в пользование принято 21.07.2015.

Указанный технический план объекта незавершенного строительства содержит сведения о земельном участке, в пределах которого расположен объект незавершенного строительства, который на момент обращения заявителя в Управление с заявлением о регистрации права собственности на причал, уже не существует.

В рассматриваемом случае строительство объекта ведется на участке акватории Куйбышевского водохранилища, расположенного в русловой части реки Волга, которая, в свою очередь, протекает по территории 15 субъектов Российской Федерации, в связи с чем, деятельность заявителя, связанная с использованием водного объекта, подлежит федеральному государственному надзору.

Между тем в материалы дела не представлены документы, свидетельствующие об осуществлении Федеральной службой по надзору в сфере природопользования федерального государственного контроля.

Таким образом, работа по строительству объекта (причала) велась без осуществления уполномоченным органом в установленном порядке государственного надзора и без авторского надзора.

Вторым основанием для отказа в государственной регистрации права собственности на причал явилось отсутствие правоустанавливающего документа на земельный участок.

Правовая позиция заявителя заключается в том, что в качестве правоустанавливающего документа им были представлены решение о предоставлении водных объектов в пользование от 21.07.2015, в связи с тем, что сооружение – причал, расположен не на земельном участке, а на водном объекте. Представленное решение, по мнению заявителя, является документом, подтверждающим право пользования водным объектом, ввиду расположения объекта не на земельном участке, а на водном объекте. Заявитель считает, что поскольку причал находится в акватории водного объекта, то правоустанавливающего документа на земельный участок в целях регистрации права собственности на причал при наличии решения о предоставлении водного объекта в пользование, не требуется.

Причал, является существенной составной частью земельного участка, от которого он проложен, если он прочно связан посредством опорных столбов с руслом водотока, над которым он выведен.

Из заключения государственной экспертизы от 09.03.2011 следует, что длина причальной части стенки по кордонной линии – 123 м (в пределах полосы отвода земли). Для сопряжения с берегом предусмотрено устройство двух открылков, длина верхового открылка 18 м, длина низового открылка – 28 м. Из указанного с учетом пояснений заявителя о том, что объект незавершенного строительства находится на земельном участке с кадастровым номером 16:50:000000:21077, следует, что строительство причала производится как на земельном участке, так и за его пределами на водном объекте.

Между тем доказательства нахождения причала именно на земельном участке с кадастровым номером 16:50:000000:21077 в материалы дела не представлены, также как и договор аренды или иные правоустанавливающие документы на указанный земельный участок.

Технический план объекта незавершенного строительства от 16.06.2013, представленный заявителем ответчику в качестве документа, подтверждающего факт создания гидротехнического сооружения, содержит не актуальные и ни чем не подтвержденные сведения о кадастровых номерах земельных участков, в пределах которых расположен спорный объект незавершенного строительства.

Более того, срок действия договора аренды указанного земельного участка истек 13.08.2017, то есть через два дня после вынесения оспариваемого отказа. На момент рассмотрения настоящего дела правоустанавливающие документы на право пользования земельным участком с кадастровым номером 16:50:000000:21078 у заявителя отсутствуют.

Суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу, что представленное обществом в регистрирующий орган решение о предоставлении водного объекта в пользование от 21.07.2015 не может рассматриваться ни в качестве разрешения на строительство причала, ни в качестве правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен незавершенный строительством причал, необходимых для осуществления учетно-регистрационных действий в соответствии с требованиями части 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ.

Учитывая изложенное, фактические обстоятельства установлены судами в результате полного и всестороннего исследования имеющихся в деле доказательств в их совокупности и взаимосвязи, нормы материального права применены правильно, нарушений норм процессуального права не допущено, в связи с чем, оснований для иной оценки доказательств не имеется.

**2. Заявитель в нарушение ч.1 ст.65 АПК РФ не представил доказательств соответствия представленных на государственную регистрацию документов требованиям Закона о государственной регистрации, тогда как ответчик доказал, что в нарушение Закона № 218-ФЗ заявление и документы, представленные в форме электронных документов, не соответствовали установленному органом нормативно-правового регулирования формату.**

**Учитывая вышеизложенные обстоятельства, поскольку оспариваемые действия ответчика по возврату документов соответствуют Закону о регистрации и не нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской деятельности, суд не усматривает оснований для признания их незаконными (дело № А65-16311/2018).**

Индивидуальный предприниматель Исаева Г.С. (далее – заявитель) обратилась в Арбитражный суд Республики Татарстан с заявлением к Управлению о признании незаконными действий, выразившихся в возврате документов без рассмотрения, и об обязании устранить допущенные нарушения путем осуществления государственного кадастрового учета части нежилого помещения и регистрации договора аренды части помещения.

Представитель ответчика в судебном заседании заявленные требования не признала по основаниям, изложенным в отзыве на заявление. Пояснила, что представленные заявителем на государственную регистрацию документы были возвращены регистраторами без рассмотрения на основании ст.25 Закона о регистрации в связи с несоответствием поданного в электронной форме заявления, электронных образов документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования, а именно: ошибок, допущенных кадастровым инженером при обращении в регистрирующий орган, что явилось препятствием для осуществления правовой экспертизы представленных документов.

Рассмотрев материалы дела, заслушав доводы и объяснения представителей сторон, исследовав представленные по делу доказательства в их совокупности, суд пришел к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявления ИП Исаевой Г.С.

Как следует из материалов дела, заявитель является собственником объекта недвижимости – нежилого помещения № 1003, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним имеется запись регистрации от 17.02.2011.

В целях передачи части помещения в аренду заявитель произвел перепланировку указанного нежилого помещения путем демонтажа стеклянной перегородки между помещениями 7 и 8, демонтажа фанерной перегородки между помещениями 8 и 6, возведения комбинированной перегородки из гипсокартонного листа и витражей.

Перепланировка была выполнена на основании соответствующего проекта перепланировки нежилого помещения, по которому было получено заключение специализированной организации по объему и характеру выполненных работ. В связи с образованием части нежилого помещения № 1003, заявителем был получен новый технический план.

Для внесения указанных изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости и регистрации договора аренды части помещения заявитель 13.12.2017 обратился с соответствующим заявлением в регистрирующий орган.

Уведомлением от 26.12.2017 ответчик на основании п.1 ст.25 Закона о регистрации возвратил представленные на государственную регистрацию документы без рассмотрения в связи с тем, что заявление и документы представлены в форме электронных документов, электронных образов документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования, а именно: несоответствие типа заявления и заполненных разделов в XML файле.

Судом установлено, что технический план объекта в электронной форме в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем, в Управление был представлен заявителем с ошибками, которые не позволили ответчику загрузить представленный на электронном носителе файл технического плана.

По заявлениям от 14.02.2018, представленным на регистрацию, ответчиком было установлено, что представленные технические планы для осуществления государственного кадастрового учета части помещения по содержанию не соответствовали требованиям к подготовке технического плана, утвержденным приказом Минэкономразвития РФ № 953 от 18.12.2015.

Кроме того, отсутствовал документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя на обращение с заявлением о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости.

Указанные обстоятельства позволили регистрирующему органу прийти к выводу, что представленные на государственную регистрацию и государственный кадастровый учет заявление и документы в форме электронных документов не соответствуют установленному органом нормативно-правового регулирования формату.

Ответчиком было установлено, что кадастровым инженером при предоставлении XML-файла был неверно указан классификационный код: вместо «Документы, содержащие описание объекта» был указан код «Документы, содержащие описание заявителя или его представителя».

Поскольку при составлении XML-файла технического плана кадастровым инженером были допущены указанные выше ошибки, о чем свидетельствуют протоколы входного контроля, регистрирующий орган, установив наличие оснований, предусмотренных ст.25 Закона о регистрации, возвратил представленные документы без рассмотрения. Выявленные ошибки не позволяли провести правовую экспертизу представленных документов, поскольку XML-файл технического плана вовсе не загружался в электронную базу данных.

Заявитель в нарушение ч.1 ст.65 АПК РФ не представил доказательств соответствия представленных на государственную регистрацию документов требованиям Закона о государственной регистрации, тогда как ответчик доказал, что в нарушение Закона № 218-ФЗ заявление и документы, представленные в форме электронных документов, не соответствовали установленному органом нормативно-правового регулирования формату.

Учитывая вышеизложенные обстоятельства, поскольку оспариваемые действия ответчика по возврату документов соответствуют Закону о регистрации и не нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской деятельности, суд не усматривает оснований для признания их незаконными.

Суд также приходит к выводу о том, что, обратившись с настоящим заявлением в арбитражный суд о признании незаконными действий ответчика по возврату документов и об обязании последнего осуществить государственный кадастровый учет части нежилого помещения с кадастровым номером 16:52:040211:1477 и регистрацию договора аренды части помещения площадью 109,0 кв. м, заявитель ошибочно полагает о наличии возможности суда на совершение указанных действий в обход процедуры, установленной Законом о государственной регистрации, поскольку данное требование не может быть рассмотрено судом без проведения соответствующей правовой экспертизы представленных на регистрацию документов, полномочиями на проведение которой суд не наделен. Это означало бы подмену судом своими действиями деятельности государственного органа, наделенного соответствующими полномочиями по вопросам, отнесенным к его компетенции.

Абзалова Ф.Ф.

8-843-255-25-07