



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 305-КГ14-4322

г. Москва  
19 февраля 2015 года

Дело № А41-40555/2013

резолютивная часть определения объявлена 17 февраля 2015 года  
полный текст определения изготовлен 19 февраля 2015 года

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего Завьяловой Т.В.

судей Борисовой, Попова В.В.

рассмотрела в судебном заседании дело № А41-40555/2013 Арбитражного суда Московской области по заявлению общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (г.Москва, далее – общество «УК «Эверест Эссет Менеджмент») к федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Московской области (Московская область, Одинцовский район, р.п.Новоивановское) о признании незаконными действий кадастровой палаты по включению в состав сведений Государственного кадастра недвижимости о земельных участках с кадастровыми номерами 50:15:0040104:13, 50:15:000 0000:88, 50:15:0040103:34 в разделе «сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий» следующих сведений: «Земельные участки полностью входят в Зону «особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк «Лосиный остров», 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании письма Роснедвижимости от 17 июля 2008 г. № ВК/3125. В Государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в

зону: «особо охраняемая природная территория федерального значения национальный парк «Лосиный остров», 50.15.2.1., сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости на основании письма Роснедвижимости от 17 июля 2008 г. № ВК/3125»; об обязанности исключить из сведений Государственного кадастра недвижимости о земельных участках с кадастровыми номерами 50:15:0040104:13, 50:15:000 0000:88, 50:15:0040103:34 сведения раздела «сведения о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий», что «Земельные участки полностью входят в Зону «особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк «Лосиный остров», 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании письма Роснедвижимости от 17 июля 2008 г. № ВК/3125. В Государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о частях земельного участка, входящих в зону: «особо охраняемая природная территория федерального значения национальный парк «Лосиный остров», 50.15.2.1., сведения о котором внесены в государственный кадастр недвижимости на основании письма Роснедвижимости от 17 июля 2008 г. № ВК/3125»; обязанности выдать обществу «УК «Эверест Эссет Менеджмент» кадастровые паспорта земельных участков с кадастровыми номерами 50:15:0040104:13, 50:15:000 0000:88, 50:15:0040103:34 без указанных выше сведений о включении земельных участков в границы особо охраняемой природной территории федерального значения,

по кассационным жалобам федерального государственного бюджетного учреждения «Национальный парк «Лосиный остров» (г.Москва, далее – учреждение), Министерства природных ресурсов и экологии Российской Федерации (далее – Минприроды России) и федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Московской области (далее – кадастровая палата) на постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 28 апреля 2014 г. по делу № А41-40555/2013 Арбитражного суда Московской области и постановление Арбитражного суда Московского округа от 07 августа 2014 г.,

с участием третьих лиц, не заявляющих самостоятельные требования относительно предмета спора: Министерство природных ресурсов и экологии Российской Федерации, федеральное государственное бюджетное учреждение «Национальный парк «Лосиный остров», администрация городского округа Балашиха Московской области (Московская область, г.Балашиха), общество с ограниченной ответственностью «Астерра Инвест» (Московская область, г.Мытищи), управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области (г.Москва),

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Попова В.В., выслушав объяснения представителей учреждения – Зуева Д.А., Юнусовой Л.А., Минприроды России – Иванова С.В. и кадастровой палаты – Зайцевой С.Ю., Лямичевой Ю.Э., Генеральной прокуратуры Российской Федерации – Сафрыгиной О.Ю., Прокуратуры Московской области – Савельевой Т.Н., поддержавших доводы кассационных жалоб, объяснения

представителей общества «УК «Эверест Эссет Менеджмент» – Зайцева А.Н., Цацабашвили В.З., возражавших против доводов кассационных жалоб, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации,

установила:

решением Арбитражного суда Московской области от 21 октября 2013 г. требования удовлетворены.

Определением Десятого арбитражного апелляционного суда от 13 февраля 2014 г. суд перешел к рассмотрению дела по правилам, установленным для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции. Апелляционным судом установлено, что обжалуемое решение принято о правах и обязанностях не привлеченного к участию в деле Минприроды России, которое привлечено к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Постановлением Десятого арбитражного апелляционного суда от 28 апреля 2014 г., оставленным без изменения постановлением Арбитражного суда Московского округа от 07 августа 2014 г., решение суда первой инстанции отменено, требования удовлетворены.

В кассационной жалобе учреждение ссылается на нарушение оспариваемыми судебными актами его прав и законных интересов в результате неправильного толкования и применения арбитражными судами апелляционной и кассационной инстанций норм права. Учреждение полагает, что из натурального описания границ национального парка, изложенного в решении Исполкомов Московского городского и Московского областного Советов народных депутатов от 04 мая 1979 г. № 1190-543 следует, что спорные земельные участки расположены на территории национального парка.

Минприроды России и кадастровая палата также подали кассационные жалобы, в которых указывают на нарушение оспариваемыми судебными актами их прав и законных интересов в результате неправильного толкования и применения арбитражными судами апелляционной и кассационной инстанций норм права.

Минприроды России указывает на то, что в рамках других дел рассмотренных арбитражными судами и судами общей юрисдикции, было установлено вхождение спорных земельных участков в границы особо охраняемых природных территорий. Полагает, что территория национального парка как природоохранного объекта может включать в себя помимо земельных участков, относящихся к федеральной собственности, предоставленных национальном парку на праве постоянного (бессрочного) пользования, также земельные участки, принадлежащие другим собственникам.

Кадастровая палата утверждает, что процедура кадастрового учета границы территориальной зоны национального парка «Лосиный остров» соблюдена и соответствует положениям Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости». При этом приведенное описание границ земель национального парка закреплено

вступившим в законную силу судебным актом – постановлением Федерального арбитражного суда Московского округа от 09 марта 2010 г. по делу № А41-15150/2009.

В отзыве на кассационную жалобу учреждения кадастровая палата поддерживает доводы учреждения, просит кассационную жалобу учреждения удовлетворить.

В отзыве на кассационную жалобу Минприроды России кадастровая палата также поддерживает доводы Минприроды России, просит кассационную жалобу Минприроды России удовлетворить.

Лица, участвующие в деле, надлежащим образом извещены о времени и месте рассмотрения дела в кассационном порядке. В судебное заседание не явились представители администрации городского округа Балашиха Московской области, общества с ограниченной ответственностью «Астерра Инвест», управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

В соответствии с частью 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации неявка надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационных жалобы, представления.

Проверив материалы дела, доводы кассационных жалоб и отзывов на них, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к следующим выводам.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о том, что судами при рассмотрении настоящего спора были допущены существенные нарушения норм материального права.

Судами установлено, что владельцам инвестиционных паев закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» (далее – фонд) на праве общей долевой собственности принадлежат: земельный участок площадью 7768 кв. м с кадастровым номером 50:15:0040104:13, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под малоэтажную жилую застройку, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район, г.Балашиха, кв-л Абрамцево; земельный участок площадью 186689 +/- 151 кв. м с кадастровым номером 50:15:000 0000:88, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, расположенный по адресу: Московская область, Балашихинский район; земельный участок площадью 44000 кв. м с кадастровым номером 50:15:0040103:34, категория

земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: дачное строительство, местоположение: Московская область, Балашихинский район, восточнее деревни Абрамцево.

Фонд управляется обществом «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

Кадастровой палатой на основании письма Роснедвижимости от 17 июля 2008 г. № ВК/3125 в государственный кадастр недвижимости внесены следующие сведения: «Земельные участки полностью входят в зону «особо охраняемая природная территория федерального значения - национальный парк «Лосиный остров», 50.15.2.1, сведения о которой внесены в государственный кадастр недвижимости на основании письма от 17 июля 2008 г. № ВК/3125».

Полагая, что внесением указанных сведений в государственный кадастр недвижимости о земельных участках нарушены его права и законные интересы, общество «УК «Эверест Эссет Менеджмент» обратилось в арбитражный суд.

Удовлетворяя заявленные требования, суды руководствовались статьей 16 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации), Порядком ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 04 февраля 2010 г. № 42, и исходили из неправомерности оспариваемых действий кадастровой палаты по причине недоказанности вхождения спорных земельных участков в зону с особыми условиями использования территорий.

Суды пришли к выводу, что кадастровая палата не доказала соблюдение заявительного порядка, либо информационного взаимодействия с органом государственной власти или органом местного самоуправления при осуществлении кадастрового учета спорных земельных участков. При этом, граница земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:50, площадью 4 521 400 кв. м, принадлежащего на праве постоянного бессрочного пользования учреждению, не была установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Из представленного письма Роснедвижимости от 17 июля 2008 г. № ВК/3125 следует, что обжалуемые сведения внесены в государственный кадастр недвижимости по результатам рассмотрения описания границ национального парка в соответствии с приложениями, которые в суд представлены не были.

Между тем судами не учтено следующее.

Объединенным решением исполнительных комитетов Московского областного и Московского городского Совета народных депутатов от 04 мая 1979 г. № 1190-543 утвержден проект планировки природного парка «Лосиный остров».

Национальный парк «Лосиный остров» создан на основании постановления Совета Министров РСФСР от 24 августа 1983 г. № 401 «О создании Государственного природного национального парка «Лосиный

остров»» и постановления Правительства Российской Федерации от 29 марта 2000 г. № 280 «О Национальном парке «Лосиный остров»».

Границы Национального парка «Лосиный остров» и его охранной зоны определены приложениями 2 и 3 объединенного решения исполнительных комитетов Московского областного и Московского городского Совета народных депутатов от 04 мая 1979 г. № 1190-543.

Решением исполнительных комитетов Московского городского и Московского областного Совета народных депутатов от 10 октября 1988 г. № 2130-1344, Постановлением Совета Министров СССР от 21 августа 1989 г. № 703, постановлением Совета Министром РСФСР от 05 октября 1989 г. № 295 и совместным постановлением Правительства Москвы и администрации Московской области от 29 апреля 1992 г. № 235-113 границы национального парка «Лосиный остров» были уточнены.

Постановлением главы администрации Балашихинского района от 16 февраля 1995 г. № 163 утверждены границы Национального парка «Лосиный остров» в границах района на общей площади 4 993,6 га, из которых 4521,4 га – земли парка, 472,2 га – земли сторонних пользователей.

Каких-либо нормативных актов, изменяющих границы, установленные указанными нормативными актами, уполномоченным органом власти не принималось. Таким образом, границы территории национального парка «Лосиный остров» и его зоны охраны остаются неизменными с 1995 года.

В силу положений статьи 10 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о территориальных зонах, зонах с особыми условиями использования территорий. Статья 15 Закона о кадастре устанавливает, что орган государственной власти или орган местного самоуправления в установленный законом срок с даты принятия решений об установлении границ зоны с особыми условиями использования территорий представляет в орган кадастрового учета документы, содержащие необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения.

Границы территории национального парка «Лосиный остров» как земель с особыми условиями использования территорий, и его зон охраны были установлены до введения в действие указанных норм.

Наличие или отсутствие сведений в государственном кадастре недвижимости о нахождении спорных земельных участков в границах территории национального парка «Лосиный остров» или его зоны охраны не влияют на факт существования указанной территории данного национального парка и его зоны охраны в указанных границах.

Выводы судов о недоказанности местоположения границ спорных земельных участков относительно местоположения границ территории национального парка, сделаны без учета нормативных актов о создании национального парка «Лосиный остров», содержащих границы указанного национального парка.

В соответствии с натурным описанием границ национального парка, изложенным в решении Исполкомов Московского городского и Московского Советов народных депутатов от 04 мая 1979г. № 1190-543 «Об утверждении проекта планировки природного парка «Лосиный остров», границы национального парка проходят по границе технической зоны Щелковского шоссе (100 метров на север от оси) до Московской кольцевой автомобильной дороги, по внешней границе технической зоны Московской кольцевой автомобильной дороги (200 м от оси) на север до пересечения с южной границей Мытищинского леспаркхоза.

Вместе с тем, арбитражный апелляционный суд, рассматривавший спор по правилам, установленным для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции, в нарушение статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, безосновательно отказал в приобщении к делу материалов учетного дела по установлению зоны особо охраняемой природной территории национального парка.

В соответствии с частью 3 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) государственным кадастровым учетом 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, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Процедура внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий не является действием по кадастровому учету, а положения статьи 16 Закона о кадастре не регулируют спорные правоотношения.

В соответствии с Федеральным законом от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (далее – Закон об охраняемых территориях) особо охраняемые природные территории – участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, и которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

Согласно пункту 6 статьи 95 Земельного кодекса Российской Федерации земли и земельные участки национальных парков находятся в федеральной собственности и предоставляются федеральным государственным бюджетным учреждениям, осуществляющим управление государственными природными заповедниками и национальными парками, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации. В отдельных случаях допускается

наличие в границах национальных парков земельных участков иных пользователей, а также собственников, деятельность которых не оказывает негативное (вредное) воздействие на земли национальных парков и не нарушает режим использования земель государственных заповедников и национальных парков.

Следовательно, территория национального парка как природоохранного объекта в силу закона может включать в себя помимо земельного участка, являющегося федеральной собственностью и предоставленного национальному парку на праве постоянного (бессрочного) пользования, также земельные участки других собственников.

Из материалов дела следует, что образование земельного участка с кадастровым номером 50:15:000 0000:88 с разрешенным использованием: для сельскохозяйственного производства произведено путем раздела земельного участка с кадастровым номером 50:15:0000000:34, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, расположенного по адресу: Московская область, Балашихинский район, принадлежавшего на праве собственности закрытому акционерному обществу «Агрофирма «Первое Мая».

Постановлением главы городского округа Балашиха Московской области от 27 ноября 2008 г. № 1271/5 «О предоставлении земельного участка, расположенного по адресу: Московская область, г.Балашиха, квартал Абрамцево, в собственность общества с ограниченной ответственностью «Каллиста»» прекращено право постоянного (бессрочного) пользования закрытого акционерного общества «Агрофирма «Первое Мая» земельным участком с кадастровым номером 50:15:040104:0013 площадью 0,7768 га.

Земельные участки, принадлежащие акционерному обществу закрытого типа «1-е Мая», в соответствии с постановлением главы администрации Балашихинского района от 16 февраля 1995 г. № 163 были включены в территорию национального парка «Лосиный остров».

Поскольку национальный парк как совокупность земельных участков разных собственников, на которые распространяется режим особой охраны, не является объектом недвижимости, постановка его на государственный кадастровый учет как объекта недвижимости – земельного участка не предусмотрена действующим законодательством.

В соответствии с частью 2 статьи 1 Закона о кадастре государственный кадастр недвижимости является систематизированным сводом сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений.

Согласно статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под зонами с особыми условиями использования территорий понимаются охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного



наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Следовательно, сведения об особо охраняемых природных территориях, в том числе сведения о границах национальных парков, вносятся в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для внесения сведений о зонах с особыми условиями использования территорий.

Согласно части 1 статьи 15 Закона о кадастре сведений о границах зоны с особыми условиями использования территорий вносятся в государственный кадастр недвижимости на основании документов, предоставленных в порядке информационного взаимодействия органами государственной власти или органами местного самоуправления, принявшими решение об установлении такой зоны.

Сведения о зоне с особыми условиями использования территорий «особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров» были внесены в государственный кадастр недвижимости в порядке информационного взаимодействия органов государственной власти (письмо учреждения от 15 июля 2008 г. № 1/06-395, письмо Роснедвижимости от 17 июля 2008 г. № ВК/3125).

Таким образом, границы национального парка «Лосиный остров» определены при его создании и установлены вышеуказанными нормативными актами, в связи с чем не могут изменяться по своему усмотрению органом кадастрового учета.

В качестве обстоятельств, нарушающих его права в предпринимательской деятельности, общество «УК «Эверест Эссет Менеджмент» ссылается на ограничение его права собственности внесением в кадастровые карты спорных земельных участков сведений об их вхождении в зону с особыми условиями использования территорий: «особо охраняемая природная территория федерального значения – национальный парк «Лосиный остров».

Вместе с тем, в соответствии с частью 1 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

Ограничения использования земельных участков, включенных в границы особо охраняемых природных территорий, установлены статьей 95 Земельного кодекса Российской Федерации, а также Законом об охраняемых территориях.

Согласно части 2 статьи 15 Закона об охраняемых территориях на территориях национальных парков запрещается любая деятельность, которая может нанести ущерб природным комплексам и объектам растительного и животного мира, культурно-историческим объектам и которая противоречит целям и задачам национального парка.

Таким образом, ограничение деятельности собственников земельных участков, расположенных в границах национального парка, возникает в силу закона с момента образования национального парка и установления его границ.

Наличие или отсутствие сведений в государственном кадастре недвижимости о нахождении спорных земельных участков в границах особо охраняемых территорий не влияет на факт существования указанной особо охраняемой территории – национального парка «Лосиный остров» и зоны его охраны в границах, установленных вышепоименованными нормативными правовыми актами.

Поскольку установление зоны с особыми условиями использования территорий было произведено до возникновения у заявителя прав на спорные земельные участки, его права и законные интересы не могут быть нарушены действиями органа кадастрового учета, поскольку эти действия не влияют на факт нахождения земельных участков в границах такой зоны.

Действия органа кадастрового учета в данном случае носят учетный характер в целях приведения объектов учета – земельных участков в соответствие с их действительными характеристиками. Наличие или отсутствие ранее в государственном кадастре недвижимости сведений о нахождении спорных земельных участков в границах особо охраняемой природной территории не влияет на объективный факт существования такой территории в установленных границах.

Таким образом, при рассмотрении дела судами были допущены существенные нарушения норм материального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Допущенные нарушения норм материального и процессуального права привели к принятию незаконных и необоснованных судебных актов, в связи с чем, в соответствии с частью 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации оспариваемые судебные акты подлежат отмене, а заявление общества «УК «Эверест Эссет Менеджмент» оставлению без удовлетворения.

На основании изложенного, руководствуясь статьями 167, 176, 291.11 – 291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 28 апреля 2014 г. по делу № А41-40555/2013 Арбитражного суда Московской области и постановление Арбитражного суда Московского округа от 07 августа 2014 г. отменить.

В удовлетворении заявления общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» отказать.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий

Т.В. Завьялова

Судьи

Е.Е. Борисова

В.В. Попов