

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

15 января 2018 года

г. Краснодар

Прикубанский районный суд г. Краснодара в составе председательствующего судьи Шубиной В.Ю., секретаря судебного заседания Маркаровой К.М., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению ТСЖ «Смиренко 11», Григорова Андрея Николаевича, Осиповой Юлии Николаевны, Гайдина Дениса Александровича о признании дома многоквартирным,

УСТАНОВИЛ:

ТСЖ «Смиренко 11», Григоров А.Н., Осипова Ю.Н., Гайдин Д.А. обратились в суд с заявлением об установлении факта, что образованный из объекта с кадастровым номером 23:43:0137001:1627 четырёхэтажный дом по адресу г.Краснодар, ул. Смиренко, 11, площадь объекта недвижимости 6 149,7 кв.м., состоящий из 102 квартир (согласно сведениям предварительного технического плана здания от 16.09.2017 г.), является «многоквартирным домом».

В обоснование заявленных требований указали, что вопреки указанному в судебных актах, что решение суда является основанием для государственной регистрации права собственности на квартиры, реализовать свое право граждане не могут по причине того, что в техническом плане помещения в форме электронного документа содержатся сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 23:43:0137001:1627, данный объект учтен в ГКН с видом «Объект незавершенного строительства». Постановление на государственный кадастровый учет помещений в объекте недвижимости с видом «Объект незавершенного строительства» противоречит действующему законодательству.

В судебном заседании заявитель Григоров А.Н., представитель заявителя ТСЖ «Смиренко 11» по доверенности Марченко О.Б. на удовлетворении заявленных требований настаивали.

Представитель заинтересованного лица Филиала ФГБУ ФКП Росреестра по Краснодарскому краю по доверенности Сергиевская И.С. возражала против удовлетворения заявленных требований, пояснила, что возможность постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на квартиру в многоквартирном доме при отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о таком многоквартирном доме (здании как объекте государственного кадастрового учета) Закон N 218-ФЗ, в отличие от Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» в редакции, действовавшей до 1 января 2017 г., не предусматривает и полагала, что в сложившейся ситуации при отсутствии документа как акт ввода многоквартирного дома в эксплуатацию, судебный акт является единственным документом, на основании которого могут быть внесены изменения в ЕГРН.

Представитель заинтересованного лица Администрации МО г. Краснодар по доверенности Бирлидис Е.С. возражала против удовлетворения заявленных требований.

Заинтересованные лица Черга Р.А. и ее представитель по доверенности Таова Б.М., а также Рябчун Т.А. при вынесении решения полагались на усмотрение суда.

Заявители Осипова Ю.Н., Гайдин Д.А., заинтересованное лицо Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в судебное заседание не явились, о времени и месте слушания по делу были уведомлены надлежаще, причин неявки суду не сообщили. При таких обстоятельствах, в соответствии с положениями ст. 167 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд счел возможным рассмотреть дело в отсутствие не явившихся лиц.

Выслушав мнения лиц, участвующих в деле, изучив заявление, исследовав материалы дела, в совокупности оценив представленные доказательства, суд приходит к следующему.

В соответствии со ст. 264 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд устанавливает факты, от которых зависит возникновение, изменение, прекращение личных или имущественных прав граждан, организаций, в том числе рассматривает дела об установлении факта принадлежности правоустанавливающих документов (за исключением воинских документов, паспорта и выдаваемых органами записи актов гражданского состояния свидетельств) лицу, имя, отчество и фамилия которого не совпадают с именем, отчеством и фамилией этого лица, указанными в паспорте или свидетельстве о рождении.

По смыслу ст. 265 Гражданского процессуального кодекса РФ, суд устанавливает факты, имеющие юридическое значение только при невозможности получения заявителем в ином порядке надлежащих документов, удостоверяющих эти факты, или при невозможности восстановления утраченных документов.

Как установлено в судебном заседании, строительство 3-х этажного 3-х секционного многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г.Краснодар, ул. им. Смиренко, д. 1 осуществлялось застройщиком Хуртиным Павлом Владимировичем в соответствии с Разрешением на строительство № RU 23306000-1337-р от 02 октября 2010 года на денежные средства дольщиков. Однако Хуртиным П.В. был возведен 4-х этажный дом, который в эксплуатацию не был сдан.

Решением Прикубанского районного суда города Краснодара от 31 октября 2011 года по иску администрации МО город Краснодара к Хуртину Павлу Владимировичу о сносе самовольно возведенного строения исковые требования администрации муниципального образования г. Краснодара к Хуртину Павлу Владимировичу о сносе самовольно возведенного строения оставлены без удовлетворения.

Апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам апелляционной инстанции Краснодарского краевого суда от 1 октября 2013 года решение Прикубанского районного суда города Краснодара от 31 октября 2011 года отменено, вынесено новое решение – Обязать Хуртина Павла Владимировича снести самовольно возводимый объект капитального строительства – четвертый этаж многоквартирного жилого дома, площадью застройки 1543 кв.м., возведенный на земельном участке по ул.Смиренко, 1 в г.Краснодаре в срок до 30 октября 2013г., либо за счет ответчика или со взысканием с него необходимых расходов в случае, если ответчик не исполнит решение суда в течение установленного срока.

Исполнительное производство по исполнению Апелляционного определения Краснодарского краевого суда от 1 октября 2013 года было прекращено по заявлению судебного пристава-исполнителя в связи с утратой возможности исполнения исполнительного документа, обязывающего должника совершить определенные действия по сносу 4-го этажа.

Таким образом, 4-х этажный многоквартирный дом по адресу г. Краснодар, ул. Смиренко, 11, включает 102 квартиры, право собственности на которые признаны на основании решений Прикубанского районного суда в период с 2009-2011 гг.

Граждане, заключившие с Хуртиным П.В. договоры о намерениях и оплатившие будущее жилье, обратились в суд за признанием права собственности на квартиры на основании судебных актов в указанный период, так как отсутствовал документ о сдаче дома в эксплуатацию и акты приема-передачи квартир от застройщика дольщикам.

Признание права собственности на квартиры осуществлялось на основании заключенных договоров о намерении с ориентировочной площадью, предварительной нумерацией квартир и предварительно изготовленным техническим паспортом, в котором домовладение было обозначено как незавершенный строительством многоквартирный жилой дом.

Согласно ст. 6 Федерального закона от 25.02.1999 N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» инвесторы имеют право на объединение собственных и привлеченных средств со средствами других инвесторов в целях совместного осуществления капитальных вложений на основании договора и в соответствии с законодательством РФ. Инвесторы имеют равные права на владение, пользование и распоряжение объектами капитальных вложений и результатами осуществленных капитальных вложений.

Инвесторы одновременно могут быть пользователями объектов капитальных вложений (п. 5 ст. 4). Договор соинвестирования предоставляет участникам инвестиционной деятельности определенные гарантии. Незавершенные объекты инвестиционной деятельности являются объектами долевой собственности субъектов инвестиционного процесса до момента приемки и оплаты инвестором (заказчиком) выполненных работ и услуг.

Одним из способов защиты гражданских прав ст. 12 Гражданский Кодекс РФ называет признание права.

Статьей 130 Гражданского Кодекса РФ объекты незавершенного строительства отнесены к недвижимому имуществу, которое согласно ст. 128 Гражданского Кодекса РФ является объектом гражданских прав. Следовательно, признание права собственности на объекты незавершенного строительства было возможно, в том числе и по решению суда.

При регистрации права собственности на одну из первых квартир в доме по Решению Прикубанского районного суда г. Краснодара в апреле 2011 года многоквартирный жилой дом по адресу г. Краснодар, ул. Смирненко, 11 был поставлен на кадастровый учет с кадастровым номером 23:43:0137001:1627 как объект незавершенного строительства в связи с тем, что на момент регистрации права собственности на квартиры в ФБУ «Кадастровая палата» по Краснодарскому краю и Управлении Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю отсутствовал документ о сдаче многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

В связи с изменением законодательства за период 2012-2016 гг., многие граждане-собственники квартир, имеющие решения суда о признании за ними права собственности на квартиры, в том числе истцы, не могут зарегистрировать свое право собственности в Росреестре по Краснодарскому краю.

Ранее действовавшая (до 1 января 2017 г.) норма ч. 4 ст. 25 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» устанавливала: «Если здание или сооружение не поставлено на учет, постановка на учет помещения, расположенного в таком здании или сооружении, осуществляется при условии одновременной постановки на учет такого здания или сооружения. В этом случае представляются одно заявление о постановке на учет указанного помещения и такого здания или сооружения и необходимые для кадастрового учета документы. Правила настоящей части не применяются при осуществлении кадастрового учета жилых помещений в многоквартирном доме».

Так, ранее Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» допускал осуществление кадастрового учета построенных на отдельном этапе строительства жилых помещений в многоквартирном доме, на которые получено разрешение на ввод в эксплуатацию, до постановки на учет всего здания. Причем данная поправка в Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» вступила в силу с 1 октября 2013 г. и внесена Федеральным законом от 23 июля 2013 г. N 250-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в части государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета объектов недвижимости», которым было установлено, что на кадастровый учет жилых помещений в многоквартирном доме не распространяется общее правило, в соответствии с которым здание и расположенные в нем помещения ставятся на кадастровый учет одновременно.

Заявители пояснили, что в 2017 г. после изготовления некоторыми правообладателями квартир технических планов (так как право собственности за гражданами было признано по ориентировочным площадям согласно проекту на строительство жилого дома), подачи документов на государственную регистрацию права собственности, заявителям было отказано в регистрации права собственности на недвижимое имущество.

В сообщениях об отказе в государственной регистрации права было указано, что в соответствии с ч. 10 ст. 24 ФЗ №218 «О государственной регистрации недвижимости» сведения о помещении указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения в эксплуатацию.

Однако в изготовленных заявителями планах помещений в форме электронного документа содержатся сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 23:43:0137001:1627, данный объект учтен в ГКН с видом «Объект незавершенного строительства», в свою очередь постановка на государственный кадастровый учет помещений

з объекте недвижимости с видом «Объект незавершенного строительства» противоречит действующему законодательству.

Заявителем было предложено обратиться в суд, так как с одной стороны, имеются вступившие в силу судебные акты о признании права собственности на квартиры и являющиеся основанием для регистрации права собственности, с другой стороны, жилой дом с кадастровым номером 23:43:0137001:1627 учтен в ГКН с видом «Объект незавершенного строительства», в связи с чем отсутствует возможность поставить на кадастровый учет помещения в данном объекте.

В пункте 15 Обзора судебной практики разрешения дел по спорам, возникающим в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.07.2017) разъяснено, что передача квартиры в собственность возможна только с момента получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

Согласно пункту 5 части 2 статьи 14 Закона N 218-ФЗ основаниями для осуществления государственной регистрации прав являются вступившие в законную силу судебные акты.

Право собственности на недвижимые вещи подлежит государственной регистрации в едином государственном реестре (ЕГРН) и возникает с момента внесения соответствующей записи в данный реестр. При этом государственная регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права (п. 1 ст. 131 ГК РФ; ч. 5 ст. 1 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

В материалы дела представлен предварительный технический план здания от 16.09.2017 г., из которого следует, что площадь объекта недвижимости составляет 6 149,7 кв.м., многоквартирный жилой дом состоит из 102 квартир.

Строительство жилого дома завершено, жилой дом находится в границах сформированного земельного участка, жилой дом соответствует проектной документации, техническим регламентам, а также возведен с соблюдением строительных норм и правил, что было установлено в ранее вынесенных судебных актах о признании права собственности на квартиры.

Разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию получено быть не может, так как на квартиры в многоквартирном доме признано право собственности за гражданами на основании судебных актов.

Согласно пункту 1 части 1 статьи 262, статьям 264, 265 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации (далее - ГПК РФ) суд устанавливает факты, от которых зависит возникновение, изменение, прекращение личных или имущественных прав граждан, организаций, только при невозможности получения заявителем в ином порядке надлежащих документов, удостоверяющих эти факты, или невозможности восстановления утраченных документов.

В силу п. 4 ст. 40 ФЗ от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» при осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно осуществляется государственный кадастровый учет всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, а также расположенных в таком многоквартирном доме машино-мест.

Особенности подготовки в зависимости от вида и назначения здания, сооружения, помещения, а также требования к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана с 1 января 2017 г. установлены статьей 24 Закона N 218-ФЗ.

Требования к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений утверждены приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. N 953 (далее - Требования N 953).

Согласно письма Минэкономразвития России от 22.06.2017 N ОГ-Д23-7304 «О рассмотрении обращения от 25 апреля 2017 г. N 36551» технический план должен содержать сведения как обо всем здании в целом, так и о помещениях (жилых, нежилых, в том числе относящихся к общему имуществу многоквартирного дома) и при наличии - машино-местах (пункты 1, 4, 5 части 5 статьи 14 и части 3, 3.1, 4 статьи 40 Закона N 218-ФЗ).

Также, имеет место факт отсутствия спора о праве. При отсутствии спора о праве заявления лиц, возбуждающих вопрос о подтверждении фактов, с которыми связано

возникновение, изменение и прекращение, рассматриваются судом в порядке особого производства, предусмотренном гл. 27-38 ГПК РФ.

Установленные судом обстоятельства, в том числе невозможность установления юридически значимого факта в ином порядке, кроме судебного, являются основанием для удовлетворения заявления об установлении юридического факта.

При таких обстоятельствах, суд приходит к выводу о необходимости удовлетворить заявленные требования.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 194-198, 264-268 Гражданского процессуального Кодекса РФ, суд

РЕШИЛ:

Заявление ТСЖ «Симиренко 11», Григорова Андрея Николаевича, Осиповой Юлии Николаевны, Гайдина Дениса Александровича о признании дома многоквартирным – удовлетворить.

Установить, что образованный из объекта с кадастровым номером 23:43:0137001:1627 четырёхэтажный дом по адресу г. Краснодар, ул. Симиренко, 11, площадь объекта недвижимости 6 149,7 кв.м., состоящий из 102 квартир (согласно сведениям предварительного технического плана здания от 16.09.2017 г.), является «многоквартирным домом».

Решение суда является основанием для подготовки технического плана многоквартирного дома, образованного из объекта с кадастровым номером 23:43:0137001:1627 по адресу г.Краснодар, ул. Симиренко, 11, согласно сведениям предварительного технического плана здания от 16.09.2017 г.

Обязать Управление Росреестра по Краснодарскому Краю провести кадастровый учет многоквартирного дома, образованного из объекта с кадастровым номером 23:43:0137001:1627 по адресу г.Краснодар, ул. Симиренко, 11, и 102 квартир в ЕГРН, а также основанием для регистрации прав.

Решение может быть обжаловано в апелляционном порядке в Краснодарский краевой суд через Прикубанский районный суд г. Краснодара в течение месяца.

Председательствующий –

16.02 2018

