



РЕШЕНИЕ
именем Российской Федерации

КОПИЯ

г. Краснодар

20 марта 2018 года

Первомайский районный суд г. Краснодара Краснодарского края в составе: председательствующего судьи Поповой В.В., при секретаре Кулибабиной А.Е., с участием представителя истца Костиной Ю.Р. – Калайджана В.В., действующего на основании доверенности от 05.02.2018 г., представителя ответчика Государственного бюджетного учреждения Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» Дудко П.С., действующей на основании доверенности от 25.12.2017 г., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Костиной Юлии Романовны к Государственному бюджетному учреждению Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» об изготовлении технического плана на квартиру,

УСТАНОВИЛ:

В Первомайский районный суд г. Краснодара обратилась Костина Ю.Р. с вышеуказанными требованиями к Государственному бюджетному учреждению Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» (далее ГБУ «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ»), в обоснование которых указала, что 23.09.2017 г. обратилась с заявлением о государственной регистрации права собственности на квартиру по адресу: г. Краснодар, ул. 18.

09.01.2018 г. из Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю она получила уведомление об отказе в регистрации права собственности на квартиру, в качестве основания отказано, что необходимо обратиться с заявлением о постановке объекта недвижимости на кадастровый учет.

В отказе приведены нормы Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», из которых следует, что для постановки квартиры на государственный кадастровый учет ей необходимо выполнить действия по постановке на такой учет многоквартирного жилого дома со всеми жилыми и не жилыми помещениями, в том числе, составляющих общее имущество.

Отказ она считает незаконным. До получения отказа, ей было направлено уведомление о приостановлении государственной регистрации по тем же основаниям.

С целью устранения причин приостановки, она 16.11.2017 г. обратилась к ответчику с заявлением об изготовлении технического плана на квартиру, получив ответ от 24.11.2017 г. о том, что кадастровый учет здания, в котором находится квартира, не осуществлен и кадастровый номер ему не присвоен, что препятствует выполнению технического плана.

Указанная квартира принадлежит ей на основании договора долевого строительства, расположена на 13 этаже дома по ул. 7 в г. Краснодаре, передана по акту приема-передачи, обременений не имеет. Иные лица не оспаривают ее право на квартиру.

На основании изложенного, истец просит обязать ГБУ «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» изготовить технический план на вновь образованный объект недвижимости – квартиру № 1-3 общей площадью 64,0 кв.м., жилой площадью 34,4 кв.м., расположенную на 13 этаже многоквартирного жилого дома по ул. 1,

в Западном внутригородском округе г. Краснодара без постановки многоквартирного жилого дома на государственный кадастровый учет.

Истец Костина Ю.Р. личного участия в судебном разбирательстве не принимала, воспользовавшись предоставленным ст. 48 ГПК РФ правом ведения дела через представителя.

Представитель истца Калайджан В.В. заявленные требования поддержал, суду приводил доводы, в целом аналогичные изложенным в иске. Просил требования удовлетворить в полном объеме.

Ответчик – представитель ГБУ «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» Дудко П.С. с иском не согласилась, просила отказать в удовлетворении требований.

Третье лицо – Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, надлежащим образом извещенный о месте и времени рассмотрения дела, своего представителя для участия в судебном заседании не направило. Ходатайств об отложении рассмотрения дела либо проведении разбирательства в отсутствие третьего лица не поступало.

На основании ст. 167 ГПК РФ суд полагает возможным рассмотрение дела в отсутствие неявившегося третьего лица.

Выслушав доводы представителей сторон, установив юридически значимые для разрешения спора обстоятельства в результате исследования и оценки собранных доказательств в их совокупности в соответствии с требованиями ст. 67 ГПК РФ, суд считает, что иск предъявлен обоснованно и подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

Из материалов дела установлено, что 07.11.2012 г. между ООО «Нефтестройиндустрия – Юг» и «Dynasty LTD» заключен договор долевого строительства № 1734, по условиям которого застройщик обязуется возвести многоквартирный жилой дом по ул. Морская, 47, Литер 2 и передать в собственность участника долевого строительства «Dynasty LTD» перечисленные в договоре квартиры, в том числе двухкомнатную квартиру № на 13 этаже, проектной общей площадью 69,22 кв.м., проектной жилой площадью 34,29 кв.м. (л.д. 7-13).

В результате сделок по переуступке прав по договору «Dynasty LTD» в пользу ООО «Мегаполис» в отношении 103 квартир (договор уступки от 22.11.2012 г.) и ООО «Мегаполис» в пользу Костиной Ю.Р. (договор от 24.06.2013 г.) в отношении квартиры № 188, истец Костина Ю.Р. стала участником договора долевого строительства по договору от 07.11.2012 г. в отношении объекта долевого строительства – двухкомнатной квартиры № 188 (л.д. 14-18, 19-20).

Оплаты по договорам произведены.

Законченному строительством 16-этажному 207-квартирному жилому дому литер «2» присвоен административный адрес: г. Краснодар, Западный внутригородской округ, (л.д. 22).

23.09.2017 г. Костина Ю.Р. обратилась с Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю с заявлением о государственной регистрации права собственности.

Государственная регистрация была приостановлена для обращения к уполномоченному лицу с заявлением о постановке объекта недвижимого имущества на государственный кадастровый учет.

13.10.2017 г. Романова Ю.Р. заключила договор с ГБУ «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» на выполнение кадастровых работ по изготовлению технического плана на объект капитального строительства – квартиру № 8 (л.д. 28-39).

23.10.2017 г. изготовлен технический паспорт жилого помещения – квартиры № по ул. I в Западном внутригородском округе г. Краснодара (л.д. 25-27).

Из письма ответчика от 24.11.2017 г. следует, что изготовлению технического плана на квартиру препятствует то обстоятельство, что кадастровый учет здания, в котором она расположена, не осуществлен, кадастровый номер не присвоен (л.д. 30).

09.01.2018 г. Костиной Ю.Р. отказано в государственной регистрации права собственности на квартиру в связи с неустранением причин, препятствующих проведению государственной регистрации.

В силу п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам отнесены здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также иные, указанные в статье объекты прав.

Федеральный закон РФ от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» определяет, что к недвижимому имуществу (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации, и государственному кадастровому учету относятся такие объекты недвижимости, как здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы, а в случаях, установленных федеральным законом, иные объекты, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи.

Согласно ч. 7 ст. 1 «О государственной регистрации недвижимости», государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи.

В соответствии с п. 12 ч. 3 ст. 55 ГрК РФ для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходим, в том числе технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», представляемый застройщиком.

22.12.2014 г. ООО «Нефтьсройиндустрия – Юг» выдано разрешение на ввод в эксплуатацию многоэтажного жилого дома по ул. _____ в г. Краснодаре, Литер 2» (16-этажный с чердаком и подвалом, 3-секционный жилой дом (строительный литер «2») литеры «А», «под/А», «а», «а1», «а2», «а3» на земельном участке площадью 6 062 кв.м. с кадастровым номером 23-008/2014/002/002/002, расположенного по адресу: Краснодарский край, город Краснодар, Ул. _____ в Западном внутригородском округе (л.д. 23-24).

23.03.2015 г. Костиной Ю.Р. по акту приема-передачи передана двухкомнатная квартира № 188 многоквартирного жилого дома по ул. Морская, 47 в Западном внутригородском округе г. Краснодара (л.д. 21).

В силу п. 3 ст. 14 Федерального закона №218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости» государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с созданием объекта недвижимости, за исключением случаев, если государственный кадастровый учет осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, в порядке, предусмотренном статьей 19 настоящего Федерального закона.

Частью 4 ст. 14 «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрено, что государственная регистрация прав без одновременного государственного

кадастрового учета осуществляется при условии наличия в Едином государственном реестре недвижимости сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется.

В соответствии с п. 12 ч. 3, частью 10.1 ст. 55 ГрК РФ обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем (застройщиком) для принятия такого решения технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным Законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

По смыслу ч. 1 ст. 19 ФЗ № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» органы, уполномоченные на принятие решения о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, направляют в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию) в отношении соответствующего объекта недвижимости посредством отправления в электронной форме.

Согласно ч. 1 ст. 24 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

Как видно из направленного истцу отказа, в нем имеется ссылка на п. 4 ст. 40 названного Федерального закона, согласно которой 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.

Между тем, обязанность постановки на государственный кадастровый учет многоквартирного дома законом в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» не возлагается на собственника квартиры, расположенной в таком доме. В рассматриваемом случае истец не является лицом, правомочным обращаться с заявлением о постановке многоквартирного дома с учетом всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком доме, на государственный кадастровый учет. Действующее законодательство возлагает обязанность по подготовке пакета документов для постановки многоквартирного жилого дома на кадастровый учет на застройщика, который располагает необходимым пакетом документов.

Неисполнение данной обязанности уполномоченным лицом не может ограничивать право истца на жилище, гарантированное ст. 40 Конституции РФ.

В соответствии с ч. 2 ст. 195 ГПК РФ, суд основывает решение только на тех доказательствах, которые были исследованы в судебном заседании.

На основании изложенного и руководствуясь ст.ст. 194-198 ГПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Исковые требования Костиной Юлии Романовны к Государственному бюджетному учреждению Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» об изготовлении технического плана на квартиру удовлетворить.

Обязать Государственное бюджетное учреждение Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ» изготовить технический план на вновь

образованный объект недвижимости – квартиру № _____ общей площадью 64,0 кв.м., жилой площадью 34,4 кв.м., расположенную на 13 этаже многоквартирного жилого дома по ул. _____ в Западном внутригородском округе г. Краснодара без постановки многоквартирного жилого дома на государственный кадастровый учет.

Решение может быть обжаловано путем подачи апелляционной жалобы в Краснодарский краевой суд через Первомайский районный суд г. Краснодара в течение месяца.

Судья



Первомайский районный суд
г.Краснодара

Пронумеровано и скреплено
печатью _____
_____ листов

