



СЕДЬМОЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

634050, г. Томск, ул. Набережная реки Ушайки, 24

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Томск

Дело № А45-15278/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 26 декабря 2016 года

Полный текст постановления изготовлен 28 декабря 2016 года

Седьмой арбитражный апелляционный суд в составе:

председательствующего Кривошеиной С. В.

судей Колупаевой Л. А., Сбитнева А. Ю.,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Карташовой Н. В. (до перерыва), секретарем Белозеровой А. А. (после перерыва)

с использованием средств аудиозаписи

при участии:

от заявителя: до перерыва - Калининченко Е. Г. по дов. от 05.12.2016, Вихлянцевой М. В. по дов. от 21.12.2016, Мороз С. Г. по дов. от 20.12.2016, после перерыва - Вихлянцевой М.В. по дов. от 21.12.2016,

от заинтересованного лица: Мороз Т. В. по дов. от 21.12.2016, Васильевой Е. Е. по дов. от 21.1.22016,

от третьего лица: до перерыва - Бабаниной Т. В. по дов. от 27.01.2016, Улитко Е. В. по дов. от 30.12.2016, после перерыва – без участия,

рассмотрев в судебном заседании апелляционные жалобы потребительского жилищно-строительного кооператива «Дискус-99» и Мэрии города Новосибирска на решение Арбитражного суда Новосибирской области от 23.09.2016 по делу № А45-15278/2016 (судья Абаимова Т.В.) по заявлению потребительского жилищно-строительного кооператива «Дискус-99» (ОГРН 1125476035101, ИНН 5410046382) г. Новосибирск, к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»,

г.Москва (ОГРН 1027700485757, ИНН 7705401340) (филиал по Новосибирской области, г. Новосибирск), третье лицо: Мэрия города Новосибирска, о признании незаконными действий по изданию решения от 02.06.2016 № 54/16-23879 о приостановлении государственного кадастрового учета,

У С Т А Н О В И Л:

Потребительский жилищно-строительный кооператив «Дискус-99» (далее – заявитель, ПЖСК «Дискус-99», кооператив) обратился в Арбитражный суд Новосибирской области к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (филиал по Новосибирской области) (далее – заинтересованное лицо, ФБУ «Кадастровая палата по НСО», кадастровая палата) с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), о признании незаконными действий кадастровой палаты, выразившихся в издании решения от 02.06.2016 №54/16-23879 о приостановлении государственного кадастрового учета помещений, расположенных по адресу: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Виталия Потялицына, д. 11/1; обязанности осуществить кадастровый учет жилой части корпусов №1, 3, 5, 7, 9 жилого дома № 99 (по генплану) с трансформаторной подстанцией - 1 этап строительства корпусов №1, 3, 5, 9 жилого дома № 99 (по генплану) со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения (корпуса №2, 4, 6, 8, 10), трансформаторной подстанции, расположенных по адресу: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Виталия Потялицына, д. 11/1 (строительный адрес: обл. Новосибирская, г. Новосибирск, ул. Татьяны Снежиной, 15/2), а именно 695 помещений, указанных в техническом плане здания от 12.04.2016 и разрешении на ввод в эксплуатацию №54-RU54303000-261Н1-2016 от 25.03.2016.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, судом привлечена Мэрия города Новосибирска (далее – Мэрия).

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 23.09.2016 в удовлетворении заявленных требований отказано.

Не согласившись с указанным решением, кооператив и Мэрия города Новосибирска обратились в Седьмой арбитражный апелляционный суд с апелляционными жалобами, в которых просят решение суда первой инстанции отменить, требования кооператива удовлетворить.

В обоснование своей позиции кооператив ссылается на то, что фактически построенное здание является жилой частью корпусов, состоящее из отдельных жилых и нежилых помещений, а не многоквартирным домом; имеющийся в материалах дела технический план от 12.04.2016 в отношении 695 помещений, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию № 54-RU54303000-261Н1-2016 от 25.03.2016 подтверждают, что 695 жилых и нежилых помещений, расположенных в жилой части корпусов № 1,3,5,7,9 жилого дома № 99 (по генплану), расположенного по адресу: г. Новосибирск, ул. В.Потылицына, д. 11/1, введены в эксплуатацию и являются объектами недвижимости; в связи с тем, что в отношении данных объектов выдавалось разрешение на строительство и на ввод в эксплуатацию, они подлежат постановке на кадастровый учет, в том числе и как отдельные помещения; все необходимые для государственного кадастрового учета жилого дома № 99 в целом, а также документы на отдельные введенные в эксплуатацию жилые и нежилые помещения были направлены в ФБУ «Кадастровая палата по НСО»; непосредственным последствием оспариваемого действия ФБУ «Кадастровая палата по НСО» является невозможность государственной регистрации права собственности на объект завершенного строительства (жилой дом № 99) и нарушает права заявителя свободно и беспрепятственно реализовывать свои права на осуществление предпринимательской деятельности, а также граждан – около 695 семей – будущих собственников квартир.

В обоснование своей позиции по апелляционной жалобе Мэрия указывает, что строительство и ввод в эксплуатацию здания отдельными этапами наделяет соответствующий этап строительства (часть здания) признаками отдельно стоящего здания; введенная в эксплуатацию жилая часть корпусов № 1, 3, 5, 7, 9 жилого дома № 99 (по генплану) – 1 этап строительства - соответствует характеристикам многоквартирного дома/здания; понятие «многоквартирного дома» в рассматриваемом случае тождественно понятию «этап строительства»; осуществление строительства многоквартирного дома в несколько этапов свидетельствует о возможности после завершения одного из этапов строительства постановки на кадастровый учет соответствующего этапа в качестве здания с одновременной постановкой на кадастровый учет всех расположенных в нем (этапе) помещений; требовать в техническом плане сведения о помещениях, входящих во II этап строительства многоквартирного дома, строительство которых и последующий ввод в эксплуатацию будут осуществляться позднее не законно.

Отзывы на апелляционные жалобы в суд не поступили.

До судебного заседания в апелляционный суд поступили: от Мэрии города Новосибирска – ходатайство об отказе от апелляционной жалобы от 21.11.2016; от кооператива – ходатайство об отказе от иска от 02.11.2016 за подписью представителя Мурашева Р.

А., пояснения в порядке статьи 81 АПК РФ от 08.12.2016 за подписью представителя Калининченко Е. Г., в которых кооператив настаивает на доводах поданной апелляционной жалобы.

Дело рассмотрено на основании части 3 статьи 156 АПК РФ в отсутствие представителя кадастровой палаты.

В судебном заседании 09.12.2016 представитель кооператива заявил об отказе от ходатайства об отказе от иска от 02.11.2016, представитель Мэрии заявил об отказе от ходатайства об отказе от апелляционной жалобы от 21.11.2016, представители просили рассмотреть дело по существу по доводам апелляционных жалоб.

Судебное разбирательство на основании статьи 158 АПК РФ было отложено на 22.12.2016 на 12 час. 00 мин.

В связи с нахождением судьи Скачковой О.А. в отпуске в порядке статьи 18 АПК РФ произведена ее замена на судью Колупаеву Л.А., рассмотрение апелляционной жалобы произведено с самого начала.

В судебном заседании представители лиц, участвующих в деле, поддержали свои позиции по делу.

Представленные в судебном заседании представителями кадастровой палаты возражения с приложенными: запросом заинтересованного лица в Федеральную кадастровую палату от 11.11.2016 № 01-18-7146/16, ответ на запрос от 14.12.2016 № 10-7014/16 для обоснования возражений относительно апелляционных жалоб на основании статей 262, 268 АПК РФ приобщаются арбитражным судом апелляционной инстанции к материалам дела.

В порядке статьи 163 АПК РФ в судебном заседании объявлен перерыв до 11 час. 10 мин. 26.12.2016.

Судебное заседание после перерыва продолжено при участии представителей заявителя и заинтересованного лица.

На основании статьи 268 АПК РФ решение от 02.09.2016 № 54/16-48070, проектная документация 2012 г., представленные в судебном заседании представителями кадастровой палаты в обоснование возражений относительно апелляционных жалоб в соответствии со статьей 262 АПК РФ, приобщаются арбитражным судом апелляционной инстанции к материалам дела.

Исследовав материалы дела, изучив доводы апелляционных жалоб (с учетом пояснений), возражений заинтересованного лица, заслушав представителей лиц, участвующих в деле, проверив законность и обоснованность решения суда первой инстанции в соответ-

ствии со статьей 268 АПК РФ, суд апелляционной инстанции считает его не подлежащим отмене по следующим основаниям.

Из материалов дела следует, что ПЖСК «Дискус-99» Мэрией выдано разрешение на строительство корпуса № 1, 3, 7, 9 жилого дома № 99 (по генплану) со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения (корпуса № 2, 4,6,8,10) и трансформаторная подстанция. Адрес (местоположение) объекта: г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Татьяны Снежиной, 15/2 стр.

В разрешении предусмотрено два этапа строительства.

1 этап строительства: жилая часть корпусов № 1,3,7,9 жилого дома № 99 (по генплану) и трансформаторная подстанция. Общая площадь – 33 570, 37 кв.м., общая площадь квартир – 23 629, 16 кв.м., количество квартир – 556.

2 этап строительства: встроенные помещения общественного назначения корпусов № 1, 3, 7, 9 жилого дома № 99 (по генплану) и пристроенные помещения общественного назначения (корпуса № 2, 4,6,8,10) к жилому дому № 99 (по генплану). Общая площадь 4 794, 46 кв.м., общая площадь встроенных помещений общественного назначения – 1 338, 97 кв.м., общая площадь пристроенных помещений общественного назначения – 3 455, 49 кв.м.

25.03.2016 Мэрией выдано кооперативу разрешение на ввод объекта в эксплуатацию: жилая часть корпусов № 1,3,7,9 жилого дома № 99 (по генплану) с трансформаторной подстанцией – 1 этап строительства корпусов № 1, 3, 7, 9 жилого дома № 99 (по генплану) со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения (корпуса № 2, 4,6,8,10) и трансформаторная подстанция.

Кадастровым инженером 12.04.2016 в результате выполнения кадастровых работ в связи с созданием многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Виталия Потылицина, 11/1 и 695 помещений в нем, в том числе 656 жилых и 39 нежилых помещений подготовлен технический план здания.

19.05.2016 в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Новосибирской области кооператив представил заявление о постановке на государственный кадастровый учет здания, помещений, расположенных: г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Виталия Потылицина, 11/1, г. Новосибирск, Октябрьский район, ул. Виталия Потылицина, 11/1, 695 помещений.

К заявлению представлен технический план на 1 здание и 695 помещений от 19.05.2016.

Решением кадастровой палаты от 19.07.2016 № 54/16-36421 приостановлено осуществление государственного кадастрового учета многоквартирного дома и расположенных помещений в нем на основании пункта 5 части 2 статьи 26 Федерального закона от

24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон № 221-ФЗ, Закона о кадастре недвижимости).

ПЖСК «Дискус-99», полагая, что действия заинтересованного лица по принятию указанного решения противоречат действующему законодательству, нарушают права и законные интересы кооператива, будущих собственников помещений обратился в арбитражный суд с соответствующим заявлением.

Отказывая в удовлетворении требований, суд первой инстанции правомерно признал заявленные ПЖСК «Дискус-99» требования необоснованными по следующим основаниям.

Из положений статьи 13 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 198, части 2 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пункта 6 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» следует, что основанием для принятия решения суда о признании оспариваемого ненормативного акта недействительным, решения, действий (бездействия) незаконными являются одновременно как их несоответствие закону или иному правовому акту, так и нарушение указанным актом, решением, действиями (бездействием) прав и охраняемых законом интересов гражданина или юридического лица в сфере предпринимательской или иной экономической деятельности.

Таким образом, в круг обстоятельств, подлежащих установлению при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных актов, решений, действий (бездействия) органов и должностных лиц, входят проверка соответствия оспариваемого акта, решения, действий (бездействия) закону или иному нормативному правовому акту и проверка факта нарушения оспариваемым актом, решением, действиями (бездействием) прав и законных интересов заявителя.

Отношения, возникающие в связи с ведением государственного кадастра недвижимости, осуществлением государственного кадастрового учета недвижимого имущества и кадастровой деятельности, регулируются Законом о кадастре недвижимости.

В соответствии со статьей 3 Закона о кадастре недвижимости кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в порядке, установленном Конституцией Российской Федерации и Федеральным конституционным законом от 17.12.1997 № 2-ФКЗ «О Правительстве Российской Федерации», в области государственной регистрации прав на

недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости.

Согласно части 5 статьи 4 Закона о кадастре недвижимости сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим Федеральным законом порядке документов, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

В соответствии с частью 1 статьи 16 Закона о кадастре недвижимости кадастровый учет осуществляется в связи с образованием или созданием объекта недвижимости (далее - постановка на учет объекта недвижимости), прекращением его существования (далее - снятие с учета объекта недвижимости) либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в пунктах 7, 10 - 21, 25 - 29 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений об объекте недвижимости.

Постановка на учет и снятие с учета объекта недвижимости, а также кадастровый учет в связи с изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любых указанных в пунктах 7, 13 - 20, 25 - 29 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона сведений (далее - учет изменений объекта недвижимости), кадастровый учет в связи с изменением сведений, указанных в пункте 9 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона (далее - учет части объекта недвижимости), или сведений, указанных в пункте 21 части 2 статьи 7 настоящего Федерального закона (далее - учет адреса правообладателя), осуществляются, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, на основании заявления о кадастровом учете и необходимых в соответствии с настоящим Федеральным законом для осуществления такого учета документов, представленных заявителем или представленных в порядке межведомственного информационного взаимодействия (далее - необходимые для кадастрового учета документы). Форма указанного заявления устанавливается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений (часть 2 статьи 16 Закона о кадастре).

Состав документов, необходимых для государственного кадастрового учета объекта недвижимости, установлен статьей 22 Закона о кадастре недвижимости.

Согласно указанной статье необходимые для кадастрового учета документы представляются заявителем вместе с заявлением.

Осуществление кадастрового учета приостанавливается в случае, если заявление о кадастровом учете или необходимые для кадастрового учета документы по форме либо содержанию не соответствуют требованиям настоящего Федерального закона (пункт 5 части 2 статьи 26 Закона № 221-ФЗ).

Из содержания оспариваемого решения следует, что технический план, представленный с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет многоквартирного дома, содержит сведения не обо всех нежилых помещениях, расположенных на цокольном этаже, что нарушает требования части 4.1. статьи 25, части 10 статьи 41 Закона № 221-ФЗ, пункта 42 Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 (далее – Требования № 403).

Согласно материалам дела, кооператив в соответствии с требованиями части 5 статьи 1 Закона № 221-ФЗ, определяющими объекты, подлежащие постановке на кадастровый учет, в заявлении от 19.05.2016 просил поставить на учет здание и 695 помещений в здании.

Объектом капитального строительства является здание, строение, сооружение, объекты незавершенного строительства, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (пункт 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ).

Здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных (пункт 6 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на прилегающий к жилому дому земельный участок, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в соответствии с жилищным законодательством (пункт 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 № 47).

Таким образом, многоквартирный жилой дом № 99 является зданием и включает в себя жилые помещения со встроенными помещениями общественного назначения (введенные в эксплуатацию как жилая часть жилого дома) и встроенные и пристроенные нежилые помещения, расположенные в цокольном этаже жилого дома (не введенные в эксплуатацию).

Технический план многоквартирного дома содержит информацию, необходимую для осуществления кадастрового учета помещений (в том числе составляющих общее

имущество в таком многоквартирном доме), расположенных в таком многоквартирном доме (пункт 11 статьи 41 Закона о кадастре, пункт 2 Требований № 403).

Согласно пункту 14 Требований № 403 технический план оформляется в виде отдельного документа в отношении каждого созданного здания.

Частью 4 статьи 25 Закона о кадастре предусмотрена возможность постановки на кадастровый учет либо многоквартирного дома, либо (в случае отсутствия на кадастровом учете здания многоквартирного дома) жилого помещения в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 4.1. статьи 25 Закона о кадастре, орган кадастрового учета при постановке на учет многоквартирного дома осуществляет постановку на учет всех расположенных в нем помещений (в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме).

Органы кадастрового учета руководствуются данными нормами закона, что следует и из письма Росреестра от 20.03.2015 №14-03669/15 «О государственной регистрации прав на жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме».

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, их частей, и капитальный ремонт осуществляется на основании проектной документации, которая в силу части 2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Следовательно, в отношении многоквартирного дома предусмотрена, в соответствии с требованиями законодательства в области градостроительной деятельности, подготовка проектной документации, выдача разрешения на ввод в эксплуатацию.

При постановке на учет многоквартирного дома орган кадастрового учета осуществляет постановку на учет всех без исключения расположенных в многоквартирном доме помещений.

Согласно материалам дела, кооперативом с заявлением от 19.05.2016 № 54-0-1-53/3001/2016-2027, по результатам рассмотрения которого вынесено оспариваемое решение о приостановлении кадастрового учета от 02.06.2016 № 54/16-23879, заинтересованному лицу представлен технический план на 1 здание и 695 помещений, в состав которого в качестве приложения входила проектная документация за 2012 год, свидетельствующая о наличии сообщения между введенной в эксплуатацию жилой частью жилого дома и нежилыми помещениями в цокольном этаже, не введенными в эксплуатацию.

Из представленной в материалы дела проектной документации, которая является основанием для выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, не следует, что многоквартирный дом имеет наименование «Жилая часть корпусов жилого дома с трансформаторной подстанцией». На титульном листе проектной документации указано, что она составлена в отношении «жилого дома № 99». В состав проектной документации жилого дома № 99 входят планы этажей, из которых и состоит жилой дом № 99. В числе прочих этажей, в состав жилого дома № 99, в соответствии с проектной документацией, входит цокольный этаж. В пределах цокольного этажа жилого дома № 99 располагаются нежилые помещения, не введенные в эксплуатацию.

С учетом изложенного, доводы кооператива о том, что многоквартирный дом состоит только из введенной в эксплуатацию жилой части с помещениями вспомогательного общего использования, не принимаются во внимание.

Доводу кооператива и Мэрии о том, что строительство многоквартирного дома ведется поэтапно, технический план жилого дома № 99 содержит информацию о сданном в эксплуатацию здании и обо всех расположенных в нем помещениях, полностью соответствует разрешению на ввод в эксплуатацию 1 этапа строительства жилого дома, дана надлежащая правовая оценка судом первой инстанции.

При этом суд первой инстанции верно указал на то, что полученное заявителем разрешение на ввод в эксплуатацию 1 этапа строительства корпусов № 1, 3, 7, 9 жилого дома № 99 (по генплану) со встроенными и пристроенными помещениями общественного назначения (корпуса № 2, 4,6,8,10) и трансформаторная подстанция с приложением технического плана здания не позволило поставить многоквартирный жилой дом на кадастровый учет, поскольку в силу части 11 статьи 55 ГрК РФ объем сведений о многоквартирном доме, содержащийся в разрешении от 25.03.2016 на ввод в эксплуатацию 1 этапа строительства - жилой часть корпусов № 1,3,7,9 жилого дома № 99 (по генплану) с трансформаторной подстанцией, учитывая требования части 4.1 статьи 25 Закона № 221-ФЗ, явился недостаточным для постановки на учет многоквартирного дома, ввиду отсутствия сведений о нежилых помещениях в цоколе.

Суд первой инстанции, отклоняя доводы кооператива о том, что кадастровая палата не обжаловала разрешение в установленном законом порядке, обоснованно указал на то, что само по себе разрешение не нарушает права и законные интересы заинтересованного лица, при этом, кадастровая палата в своей деятельности при постановке объектов на кадастровый учет руководствуется требованиями Закона № 221-ФЗ, в частности части 4.1. статьи 25, части 10 статьи 41, пунктом 42 Требований № 403. При этом, осуществление строительства многоквартирного дома в несколько этапов, не свидетельствует о возмож-

ности после завершения одного из этапов строительства постановки на кадастровый учет полностью всего здания (многоквартирного жилого дома), как того требует Закон № 221-ФЗ, в случае, если сведения о характеристиках каждого помещения без исключения в многоквартирном доме отсутствуют.

Доводы апеллянтов о нарушении оспариваемым решением прав граждан, вложивших денежные средства в строительство объекта, подлежат отклонению, поскольку многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком многоквартирном доме в соответствии с жилищным законодательством, следовательно, поскольку нежилые помещения, не введенные в эксплуатацию, располагаются в цокольном этаже и являются частью многоквартирного дома, то собственникам этих помещений, также, как и собственникам жилых помещений (квартир), должно принадлежать право общей долевой собственности на общее имущество многоквартирного дома. Нежилые помещения, не введенные в эксплуатацию, непосредственно содержат элементы общего имущества многоквартирного дома, такие как ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий); трансформаторную подстанцию, предназначенную для обслуживания многоквартирного дома, а также имеют выход на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом. Согласно части 2 статьи 36 Жилищного Кодекса РФ собственники, не введенных в эксплуатацию нежилых помещений в многоквартирном доме, в том числе владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Нежилые административные помещения, фактически расположенные в предлагаемой к кадастровому учету жилой части жилого дома в пределах цокольного этажа, ввод которых планируется осуществить на следующем этапе, являются частью несущих и ненесущих конструкций данного дома, воспринимающие эксплуатационные нагрузки и воздействия и обеспечивающие пространственную устойчивость здания.

Изложенное свидетельствует о том, что строительство нежилых помещений в цокольном этаже, выделенных во второй этап строительства, фактически невозможно без строительства самого жилого дома.

Подготовка проектной документации должна осуществляться в строгом соответствии с постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиями к их содержанию», которым утверждено Положение о составе разделов проектной документации и требованиями к их содержанию (далее - Положение).

В силу абзаца 4 пункта 8 Положения, под этапом строительства понимается строительство одного из объектов капитального строительства, строительство которого планируется осуществить на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных объектов капитального строительства на этом земельном участке, а также строительство части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно, то есть независимо от строительства иных частей этого объекта капитального строительства.

Согласно постановлению Правительства РФ от 05.03.2007 № 145 «О порядке организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий», основным признаком этапа строительства является возможность ввести часть объекта в автономную эксплуатацию (то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства).

Исследовав и оценив в соответствии со статьей 71 АПК РФ, представленные в материалы дела доказательства, с учетом того, что строительство встроенных помещений общественного назначения корпусов № 1, 3, 7, 9 жилого дома № 99 (по генплану) – нежилых помещений в цокольном этаже, выделенных во второй этап строительства, фактически невозможно без строительства самого жилого дома, исходя из того, что в рассматриваемом случае проектная документация прошла экспертизу, выдано разрешение на строительство, в котором обозначены два этапа строительства, получено разрешение на ввод в эксплуатацию помещений первого этапа строительства, суд первой инстанции пришел к правильному выводу о том, что указанные обстоятельства с учетом требований Закона № 221-ФЗ, не могут служить основанием для постановки на государственный кадастровый учет многоквартирного жилого дома.

Позиция органов кадастрового учета выражена в письме ФГБУ «ФКП Росреестра» от 14.12.2016 № 10-7014/16 «О рассмотрении обращения», приобщенном судом к материалам дела, согласно которому в случае поэтапного строительства многоквартирного дома (в случае, когда отдельно осуществляется ввод в эксплуатацию жилых частей здания, затем - административных помещений), постановка на кадастровый учет здания многоквартирного дома и, расположенных в нем помещений, должна осуществляться по результатам выдачи уполномоченным органом всех разрешений на ввод в эксплуатацию, свидетельствующих о завершении всех предусмотренных этапов строительства; датой ввода в эксплуатацию здания в целом должна быть дата ввода в эксплуатацию последнего этапа строительства.

Указанная позиция органов кадастрового учета, по мнению апелляционного суда, является правильной, не противоречащей нормам Закона о кадастре.

Ссылка кооператива на Обзор Верховного суда РФ от 30.11.2016 не принимается апелляционным судом, поскольку позиция Верховного суда РФ высказана относительно возможности постановки на кадастровый учет части (блока) жилого дома блокированной застройки. При этом, исходя из правовой позиции Верховного суда РФ, часть жилого дома является объектом кадастрового учета при наличии следующих критериев: когда часть (блок) жилого дома предназначена для проживания одной семьи; расположена на отдельном земельном участке; имеет отдельную систему отопления и индивидуальные инженерные коммуникации; не имеет вспомогательных помещений общего пользования; является самостоятельным объектом гражданских прав. В рассматриваемом деле, как указано выше, установлены иные обстоятельства.

Учитывая изложенное, основания для признания оспариваемого решения кадастровой палаты незаконным по приведенным доводам апелляционных жалоб отсутствуют.

Кроме того, суд отмечает, что в связи с не устранением в течение трех месяцев причин, послуживших основанием для приостановления осуществления кадастрового учета, кадастровой палатой принято решение об отказе в осуществлении кадастрового учета от 02.09.2016 № 54/16-48070, которое в установленном порядке кооперативом не оспорено (иного не следует из материалов дела).

В связи с изложенным, оснований для отмены решения суда, в том числе и безусловных, установленных частью 4 статьи 270 АПК РФ, у апелляционного суда не имеется.

Государственная пошлина в размере 1 500 руб., как излишне уплаченная по платежному поручению от 26.10.2016 № 12 за подачу апелляционной жалобы, подлежит возврату потребителю жилищно-строительному кооперативу «Дискус-99» из федерального бюджета, учитывая положения подпунктов 3, 12 пункта 1 статьи 333.21, подпункта 1 пункта 1 статьи 333.40 НК РФ, статей 104, 110 АПК РФ.

Руководствуясь пунктом 1 статьи 269, статьями 110, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, апелляционный суд

П О С Т А Н О В И Л:

Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 23.09.2016 по делу № А45-15278/2016 оставить без изменения, а апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Возвратить потребителю жилищно-строительному кооперативу «Дискус-99» из федерального бюджета государственную пошлину в размере 1500 руб., излишне уплаченную по платежному поручению от 26.10.2016 № 12.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа.

Председательствующий

С. В. Кривошеина

Судьи

Л. А. Колупаева

А. Ю. Сбитнев