



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

## ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## РЕШЕНИЕ

г. Новосибирск

Дело №А45-15278/2016

23 сентября 2016 года

Резолютивная часть решения объявлена 19 сентября 2016 года

Решение изготовлено в полном объеме 23 сентября 2016 года

Арбитражный суд Новосибирской области в составе судьи Абаимовой Т.В., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Соппа О.Б., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению Потребительского жилищно-строительного кооператива «Дискус-99», г. Новосибирск (ОГРН 1125476035101, ИНН 5410046382)

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 при участии представителей:

заявителя: Сысоева Ю.В. по доверенности от 22.08.2016, паспорт; Мурашев Р.А. по доверенности от 18.07.2016, паспорт;

заинтересованного лица: Мороз Т.В. по доверенности от 14.12.2015, паспорт, Любанец А.А. по доверенности от 12.09.2016, служебное удостоверение;

третьего лица: Андреев И.В. по доверенности от 27.01.2016, служебное удостоверение; Улитко Е.В. по доверенности от 30.12.2016, служебное удостоверение

УСТАНОВИЛ:

в Арбитражный суд Новосибирской области обратился Потребительский жилищно-строительный кооператив «Дискус-99» (далее – заявитель, кооператив, ПЖСК «Дискус-99») к Федеральному государственному бюджетному учреждению «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» в лице филиала по Новосибирской области (далее – заинтересованное лицо, кадастровая палата) с заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса 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 Потылицына, д. 11/1; обязанности заинтересованное лицо 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 Потылицына, 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-RU54303000-261НІ-2016 от 25.03.2016.

Определением от 30.08.2016 к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования на предмет спора, привлечена мэрия города Новосибирска (далее – мэрия, третье лицо).

В обоснование заявленных требований кооператив ссылается на представление для осуществления государственного кадастрового учета

всех необходимых документов: разрешения на ввод в эксплуатацию 1-го этапа строительства многоквартирного жилого дома и технического паспорта, составленного в отношении всех помещений, введенных в эксплуатацию (как жилых, так и не жилых); осуществление строительства многоквартирного жилого дома в два этапа, получение соответствующего разрешения на строительство; отсутствие у кадастровой палаты полномочий на проверку выданных мэрией разрешений на соответствие их действующему законодательству.

Кадастровая палата считает заявленные требования необоснованными по основаниям, изложенным в отзыве на заявление, полагает, что при постановке на учет многоквартирного дома на государственный кадастровый учет должны быть поставлены все без исключения расположенные в нем помещения.

Мэрия в отзыве на заявление, дополнении к нему поддерживает правовую позицию заявителя.

В соответствии со статьей 163 Арбитражного процессуального кодекса РФ в судебном заседании объявлялся перерыв с 13.09.2016 до 19.09.2016.

Как следует из материалов дела, ПЖСК «Дискусс-99» мэрией было 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).

Полагая, что действия заинтересованного лица по принятию указанного

решения противоречат действующему законодательству, нарушают права и законные интересы кооператива, ПЖСК «Дискус-99» обратился в арбитражный суд с настоящим заявлением.

Исходя из положений частей 2 и 3 статьи 201 Арбитражного процессуального кодекса РФ для признания оспариваемого ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц незаконными суд должен установить наличие двух условий в совокупности: оспариваемый ненормативный правовой акт не соответствует закону или иному нормативному правовому акту и нарушает права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии со статьей 3 Закона № 221-ФЗ 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».

Согласно части 5 статьи 1 Закона № 221-ФЗ в соответствии с Законом о кадастре осуществляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

При этом Законом № 221-ФЗ не предусмотрено внесение в государственный кадастр недвижимости сведений только о жилой (нежилой) площади здания.

Сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном настоящим Федеральным законом порядке документов (статья 4 Закона № 221-ФЗ).

Постановка на учет объекта недвижимости осуществляются 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 (часть 2 статьи 16 Закона № 221-ФЗ).

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).

Как следует из содержания оспариваемого решения технический план, представленный с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет многоквартирного дома, содержит сведения не обо всех нежилых помещениях, расположенных на цокольном этаже.

По мнению заинтересованного лица, нарушены 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).

Как следует из материалов 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 (л.д. 26, т.1).

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

Фактически построенное здание является многоквартирным домом.

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок,

прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме (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 Российской Федерации от 28.01.2006 № 47).

В соответствии с частью 4. 1. статьи 25 Закона № 221-ФЗ 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).

Согласно пункту 3 части 1 статьи 22 Закона № 221-ФЗ документом, необходимым для постановки на государственный кадастровый учет здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства, является технический план этого здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства.

В соответствии с частью 10 статьи 41 Закона № 221-ФЗ форма технического плана и требования к его подготовке, в том числе особенности подготовки технического плана в отношении объектов недвижимости, указанных в части 10 статьи 25 настоящего Федерального закона, форма указанной в части 8 настоящей статьи декларации и требования к ее подготовке, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также требования к определению площади здания или помещения устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений.

Согласно Требованиям № 403 в отношении многоквартирного дома и расположенных в нем помещений оформляется один технический план.

В силу пункта 42 Требований № 403 раздел «Характеристики помещения (помещений) в многоквартирном доме» содержит

последовательно сведения о характеристиках каждого помещения в многоквартирном доме и заполняется в отношении всех помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, исходя из изложенного, следует, что при постановке на учет многоквартирного дома осуществляет постановку на учет всех без исключения расположенных в многоквартирном доме помещений.

В данном случае представленный для постановки на государственный кадастровый учет многоквартирного жилого дома технический план не содержит сведения о нежилых помещениях, расположенных на цокольном этаже дома.

Доводы заявителя, 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, судом не принимаются во внимание, исходя из следующего.

В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

В данном случае заявителем получено 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.

Вместе с тем указанное разрешение с приложением технического плана здания не позволило поставить многоквартирный жилой дом на кадастровый учет.

Так, в силу части 11 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

В данном случае 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.

Довод заявителя о том, что до настоящего времени кадастровая палата не обжаловала указанное разрешение в установленном законом порядке, разрешение является действующим, судом отклоняется, поскольку 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 возможности 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.

В соответствии с абзацем 4 пункта 8 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87, 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.

Исходя из определения, приведенного в Положении об организации и проведении государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, утвержденного постановлением Правительства РФ от 05.03.2007 № 145, 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).

Следует отметить, 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.

То, что проектная документация прошла экспертизу, было выдано разрешение на строительство, в котором обозначены два этапа строительства, получено разрешение на ввод в эксплуатацию помещений первого этапа строительства, при вышеизложенных обстоятельствах, с учетом требований Закона № 221-ФЗ, не может служить основанием для постановки на государственный кадастровый учет многоквартирного жилого

дома.

На основании изложенного, суд не находит правовых оснований для удовлетворения заявленных требований.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса уплаченная заявителем госпошлина относится на кооператив.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 176, 201 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

**РЕШИЛ:**

в удовлетворении заявленных требований отказать.

Решение, не вступившее в законную силу, может быть обжаловано в течение месяца со дня его принятия в Седьмой арбитражный апелляционный суд (г. Томск).

Решение может быть обжаловано в срок, не превышающий двух месяцев со дня вступления в законную силу, в Арбитражный суд Западно-Сибирского округа (г. Тюмень) при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Апелляционная и кассационная жалобы подаются через Арбитражный суд Новосибирской области.

Судья

Т.В.Абаимова