

РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

07.08.2019г.

г.Углич

Угличский районный суд Ярославской области в составе председательствующего судьи Долгощиновой О.В., при секретаре Воловой О.А., рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по иску Администрации Угличского муниципального района к Черненку Юрию Григорьевичу, ИП Смирнову Сергею Николаевичу о признании незаконными действий кадастрового инженера по оформлению и выдаче технического плана на жилой дом, признании недействительной и исключении из ЕГРН записи о государственной регистрации права на жилой дом,

у с т а н о в и л :

22.12.2017г. между Управлением муниципального имущества и земельных отношений Администрации Угличского МР и Черненком Ю.Г. заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 76:16:020128:85 общей площадью 3750 кв.м., вид разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства, расположенного по адресу: Ярославская область, Угличский район, д.Новое. Договор зарегистрирован в Управлении Росреестра, запись регистрации от 11.01.2018г.

18.09.2018г. Черенок Ю.Г. обратился в Администрацию УМР с заявлением о предоставлении в собственность арендуемого земельного участка за плату по основаниям ст.39.20 Земельного кодекса РФ, а именно как собственник жилого дома, расположенного на предоставленном земельном участке. С заявлением представлена выписка из ЕГРН от 12.09.2018г. о государственной регистрации права собственности Черненка Ю.Г. на жилой дом общей площадью 28,6 кв.м. с кадастровым номером 76:16:020128:101 в упрощенном порядке.

Сотрудниками УМИиЗО Администрации УМР и Управления градостроительства Администрации УМР 26.09.2018г. произведен осмотр земельного участка, предоставленного в аренду и объекта, расположенного на нем. Установлено, что объект представляет собой мобильное сооружение сборно-разборного типа, соединенное в конструктивную систему на месте эксплуатации. На момент осмотра выявлено частичное отсутствие соединения основания строения со сваями, что свидетельствует о монтаже отдельных блоков конструкции, видна недостаточность утепления стен, пола, оконных проемов, необходимого для постоянного проживания. На момент осмотра отсутствовали системы отопления, канализации, электроснабжения и вентиляции. С учетом указанных обстоятельств, Администрацией УМР сделан вывод о том, что строение, расположенное на участке, не является объектом капитального строительства, не является жилым помещением, в связи с чем у Черненка Ю.Г. отсутствуют основания для приобретения участка в собственность за плату в соответствии со ст.39.20 ЗК РФ, о чем заявителю сообщено письмом от 10.10.2018г.

Данный отказ в настоящее время оспорен Черненком Ю.Г., дело по его административному иску находится в производстве Угличского райсуда.

Для прохождения государственной регистрации права на объект, по обращению Черненка Ю.Г. кадастровым инженером Смирновым С.Н. на основании декларации был подготовлен технический план на жилой дом. На основании данных документов объект был поставлен на кадастровый учет как жилой дом и право собственности на него зарегистрировано за Черненком Ю.Г.

Администрация УМР обратилась в суд с иском о признании действий кадастрового инженера Смирнова С.Н. по оформлению и выдаче технического плана на жилой дом с кадастровым номером 76:16:020128:101 незаконными, признать недействительной и исключить запись в ЕГРН от 11.09.2018г. № 76:16:020128:101-76/010/2018-1 о

государственной регистрации права собственности Черненко Ю.Г. на жилой дом с кадастровым номером 76:16:020128:101, расположенный в д.Новое Угличского района Ярославской области.

Требования мотивированы тем, что расположенный на арендуемом ответчиком земельном участке с кадастровым номером 76:16:020128:85 объект не может быть отнесен к объектам капитального строительства, а также не соответствует требованиям жилищного законодательства, предъявляемым к жилым домам. Ответчиком в целях строительства был заключен договор строительного подряда от 22.08.2018г., технический план жилого дома оформлен кадастровым инженером 05.09.2018г. Т.о., строительство объекта заняло менее двух недель. Из представленного Черненко Ю.Г. Акта экспертного заключения, выполненного специалистами ФБУ «Московская лаборатория судебной экспертизы Минюста РФ» по состоянию на 12.11.2018г. следует, что на момент выдачи данного заключения объект находится на стадии завершения строительства, не завершены работы по устройству цоколя, монтажа системы отопления, сетей водоснабжения, канализации, отсутствует электроснабжение. Т.о., на момент составления кадастровым инженером технического плана на жилой дом, т.е. 05.09.2018г. возведенное ответчиком строение не соответствовало требованиям, предъявляемым к жилым домам, в т.ч. ст.ст.15-16 ЖК РФ, СП 55.13330.2011 Свод правил. Дома жилые, многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», Положению о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.02.2006г. №47.

В суде представитель истца Администрации УМР, действующая на основании доверенности, Невская Э.В. заявленные иски поддержала в полном объеме по изложенным в иске основаниям. Дополнительно пояснила, что в ходе рассмотрения дела по ходатайству истца проведена судебная строительно-техническая экспертиза экспертами ФБУ Ярославская лаборатория судебной экспертизы Минюста РФ. Согласно выводам эксперта Силаева С.В., строительный объект с кадастровым номером 76:16:020128:101, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 76:16:020128:85 в д.Новое Угличского района является капитальным. Вместе с тем, экспертом установлено, что данный объект не соответствует требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, по габаритным размерам световых проемов комнаты, санитарно-гигиеническим и теплотехническим требованиям к ограждающим конструкциям, системе вентиляции. Для прохождения государственной регистрации кадастровым инженером Смирновым С.Н. был подготовлен технический план на указанный объект как на индивидуальный жилой дом, что было сделано им не законно. Т.о., на момент подготовки кадастровым инженером техплана, на момент прохождения Черненко Ю.Г. госрегистрации на указанный объект в упрощенном порядке и на момент проведения проверки сотрудниками администрации, спорный объект не соответствовал требованиям, предъявляемым к жилым домам, как не соответствует и на момент рассмотрения настоящего спора. Доказательств того, что отраженные в экспертном заключении недостатки устранены путем проведения комплекса строительно-монтажных работ, ответчиком не представлены, за исключением того, что 16.05.2019г. ответчиком заключен договор энергоснабжения. По мнению представителя истца, действия кадастрового инженера по подготовке технического плана являются не законными, противоречат положениям ст. 29.1 ФЗ "О кадастровой деятельности". Кадастровый инженер Смирнов С.Н., установив, что возведенный объект не является жилым домом, обязан был отказаться от составления такого техплана. Декларация, на основании которой был составлен техплан, составлена самим правообладателем Черненко Ю.Г., также указавшим неверные сведения об объекте, как о жилом доме.

Представитель пояснила, что Администрацией УМР оспаривается законность государственной регистрации как акта органа, хоть и формально осуществляющего действия по регистрации, но предоставившего Черненко Ю.Г. право получения арендуемого земельного участка в собственность, именно по основаниям ст.39.20 ЗК РФ, т.е. как

собственнику расположенного на нем объекта недвижимости- жилого дома. в то время, как на момент такой регистрации спорный объект не соответствовал требованиям, предъявляемым к жилым домам. Т.о., сведения, внесенные в ЕГРН о праве собственности ответчика на объект недвижимого имущества - жилой дом, не соответствуют действительности и подлежат исключению из реестра.

На основании решения Думы УМР ЯО от 28.02.2019г. №459, УМИ и ЗО Администрации УМР реорганизовано в форме присоединения к нему Управления градостроительства Администрации УМР и переименовано в Управление муниципального имущества, градостроительства и земельных отношений Администрации УМР. Представитель данного третьего лица- Невская Э.В., действующая на основании доверенности, заявленные иски требования полагала обоснованными, подлежащими удовлетворению.

Ответчик Черненко Ю.Г. в судебное заседание не явился, ходатайствовал о рассмотрении дела в свое отсутствие. В представленном возражении на исковое заявление указал о своем несогласии с заявленными требованиями по тем основаниям, что возведенное на арендуемом земельном участке строение является капитальным, соответствует требованиям, предъявляемым к жилым домам, что подтверждено представленным им заключением специалиста (Акт экспертного исследования от 12.11.2018г. №288/2-6/18-16). Никаких нарушений законодательства при оформлении технического плана на жилой дом и последующей государственной регистрации права собственности на указанный объект со стороны ответчиков допущено не было, в связи с чем иски требования удовлетворению не подлежат.

Ответчик Смирнов С.Н. в судебное заседание не явился, ходатайствовал о рассмотрении дела в свое отсутствие. В предыдущем судебном заседании иски требования не признал. Пояснил, что оформил технический план на спорный объект по обращению заказчика- Черненко Ю.Г., на основании заполненной им декларации. От заключения договора на оказание услуг он, как кадастровый инженер, в силу действующего законодательства отказаться не мог, ввиду публичности данного договора. При изготовлении технического плана он руководствовался своими знаниями в области строительства, а также данными, полученными в ходе визуального осмотра объекта строительства. При визуальном осмотре объекта им было установлено, что на земельном участке размещены сваи, количество которых кадастровый инженер не устанавливал. На сваях размещено строение каркасного типа, обшитое тонкой обрезной доской («вагонкой»). Имеет ли крепление конструкция строения со сваями. Смирнов С.Н. не устанавливал. Наличие коммуникаций (канализации, водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения) не является обязательным признаком отнесения строения к жилому дому, в связи с чем их наличие либо отсутствие на момент оформления техплана кадастровым инженером не проверялось. Также, по мнению ответчика, в полномочия кадастрового инженера при изготовлении технического плана не входит установление факта, что объект относится к недвижимому имуществу, поскольку такое заключение могут дать только эксперты.

Представитель третьего лица- МО по Угличскому и Мышкинскому районам Управления Росреестра по ЯО в судебное заседание не явился, о рассмотрении дела извещен, об отложении не ходатайствовал.

Судом рассмотрено дело в отсутствие не явившихся лиц.

Заслушав представителя истца и третьего лица Невскую Э.В., ответчика Смирнова С.Н., исследовав материалы дела, в т.ч. возражения на иск ответчика Черненко Ю.Г., суд приходит к следующему.

Установлено, что 22.12.2017г. между Управлением муниципального имущества и земельных отношений Администрации Угличского МР и Черненко Ю.Г. заключен договор аренды земельного участка с кадастровым номером 76:16:020128:85 общей площадью 3750 кв.м., вид разрешенного использования - для ведения личного подсобного хозяйства,

расположенного по адресу: Ярославская область, Угличский район, д.Новое. Договор зарегистрирован в Управлении Росреестра, запись регистрации от 11.01.2018г.

03.05.2018г. Черненко Ю.Г. получил в Администрации УМР разрешение на строительство индивидуального жилого дома, предполагаемого к размещению на земельном участке с кадастровым номером 76:16:020128:85 в д.Новое Угличского района, общей площадью 36.0 кв.м., материал стен- пеноблоки/кирпич.

22.08.2018г. Черненко Ю.Г. заключил договор строительного подряда с ИП Орловым А.В. по строительству каркасного дома на земельном участке в д.Новое Угличского района. Дата завоза материалов и начало работ определены данным договором 23.08.2018г., срок окончания работ- 10.09.2018г. (+8 дней).

До заключения договора строительного подряда, 17.08.2018г. Черненко Ю.Г. заключил договор на выполнение кадастровых работ по подготовке технического плана, в связи с созданием здания, расположенного по адресу: д.Новое Угличского района.

Технический план кадастровым инженером выполнен фактически до окончания срока строительных работ, указанных в договоре строительного подряда, а именно- 05.09.2018г., Также декларация об объекте недвижимости оформлена самим Черненко Ю.Г. от этой же даты- 05.09.2018г. При этом в указанных документах вид объекта недвижимости указан как «здание», его назначение и наименование поименованы - «жилой дом».

После предоставления указанных документов Черненко Ю.Г. в территориальный отдел Управления Росреестра по Ярославской области, за ним было зарегистрировано право собственности на жилой дом с кадастровым номером 76:16:020128:101 площадью 28.6 кв.м., номер и дата государственной регистрации права: № 76:16:020128:101-76/010/2018-1 от 11.09.2018 г., что подтверждается выписками из ЕГРН.

18.09.2018г. Черненко Ю.Г. обратился в Администрацию УМР с заявлением о предоставлении в собственность арендуемого земельного участка за плату по основаниям ст.39.20 Земельного кодекса РФ, а именно как собственник жилого дома, расположенного на предоставленном в аренду земельном участке.

Ст.39.20 ЗК РФ предусмотрено исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду гражданами, являющимися собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

В соответствии с ч.2 ст.4, ст.6 ФЗ от 07.07.2003г. №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» на приусадебном земельном участке допускается размещение жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Аналогичные требования содержатся в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014г. №540. Данным Классификатором установлено, что на земельном участке для ведения ЛПХ допускается – размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений, содержание сельскохозяйственных животных.

Т.о., при таком виде разрешенного использования земельного участка, как ЛПХ, на нем допускается размещение не любого здания, сооружения, а только тех, которые поименованы вышеуказанными нормативно-правовыми актами.

Параметры жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке, должны соответствовать параметрам объекта ИЖС, указанным в п.39 ст.1 Градостроительного кодекса. Возведение перечисленных объектов на приусадебных земельных участках осуществляется без получения разрешения на строительство с 04.08.2018г. (п.1.1 ч.17 ст.51 ГрК РФ, ст.17 Закона от 03.08.2018г. №340-ФЗ). При этом до начала строительства необходимо в установленном порядке направить уведомление о планируемом строительстве жилого дома в орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный на выдачу разрешения на строительство (ч.1.3 ст.51.1 ГрК РФ).

Для строительства вспомогательных зданий и сооружений получать разрешение на строительство и направлять уведомление в уполномоченный орган не требуется (п.3 ч.17 ст.51 ГрК РФ).

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на такие объекты осуществляется на основании технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости. Технический план в данном случае составляется на основании предусмотренной ч.11 ст.24 ФЗ №218-ФЗ декларации об объекте недвижимости, составленной и заверенной правообладателем земельного участка.

Исковые требования о признании недействительной и исключении из ЕГРН записи о государственной регистрации права собственности Черненко Ю.Г. на жилой дом основаны на том, что государственная регистрация права собственности ответчика на жилой дом состоялась на основании документов (технического плана, декларации об объекте недвижимости), которые подтверждали возведение на арендуемом земельном участке жилого дома, что не соответствовало действительности, поскольку установлено, что на момент осуществления госрегистрации возведенный ответчиком объект не соответствует требованиям, предъявляемым к жилым домам.

Оценивая доводы сторон об отнесении объекта, размещенного Черненко Ю.Г. на арендуемом земельном участке, к недвижимому имуществу и соответствию (не соответствию) критериям жилого дома, суд учитывает следующее.

К недвижимым вещам, согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ, относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абз 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ).

Индивидуальный жилой дом как объект гражданских прав подчинен режиму недвижимых вещей, права на такой объект возникают с момента государственной регистрации (ст. 131 ГК РФ, ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

Пунктом 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" разъяснено, что по смыслу ст. 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

Ответчик Черненко Ю.Г. в своих возражениях на иск ссылается на заключение специалистов (Акт экспертного исследования от 12.11.2018г. №288/2-6/18-16) ФБУ Московская лаборатория судебной экспертизы по определению капитальности строения и пригодности для всесезонного проживания жилого дома, в соответствии с которым специалистами сделан вывод о том, что жилой дом расположенный в д.Новое Угличского района является капитальным, прочно связанным с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, соответствует действующим нормам и правилам, предъявляемым к жилому помещению, пригодному для всесезонного проживания.

В ходе рассмотрения дела по ходатайству истца проведена судебная строительно-техническая экспертиза экспертами ФБУ Ярославская лаборатория судебной экспертизы Минюста РФ. Согласно выводам эксперта Силаева С.В., строительный объект с кадастровым номером 76:16:020128:101, расположенный на земельном участке с кадастровым номером 76:16:020128:85 в д.Новое Угличского района является капитальным.

Вместе с тем, экспертом установлено, что данный объект не соответствует требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, по габаритным размерам световых проемов комнаты, санитарно-гигиеническим и теплотехническим требованиям к ограждающим конструкциям, системе вентиляции. Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании». В соответствии с СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001»: «3.5 дом жилой многоквартирный отдельно стоящий: Дом, состоящий из отдельной квартиры (одного жилого автономного блока), включающий в себя комплекс помещений, предназначенных для индивидуального и/или односемейного заселения жильцов, при их постоянном, длительном или кратковременном проживании (в т.ч. сезонном, отпускном и т.п.)». Функциональное назначение здания отражается в проектной документации, которая составляется с учетом строительных, санитарных, противопожарных и других правил и норм (ч. 11, ст. 48 Градостроительного кодекса РФ от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ).

В свою очередь, указанные нормы устанавливают минимальные требования при проектировании объекта или такие характеристики объекта, которые позволяют ему по окончании строительства стать жилым домом (жилым помещением). При этом в соответствии со ст. 4 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» идентификация здания или сооружения по назначению производится застройщиком.

В соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, устанавливаются Правительством Российской Федерации. Порядок признания помещения жилым помещением приведен в Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 N 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

Экспертом выполнена оценка исследуемого здания на соответствие требованиям, предъявляемым к жилым помещениям (в части фактически выполненных конструктивных элементов и Съемно-планировочных решений здания).

В результате сопоставления фактически выполненных конструктивных элементов здания, сетей инженерно-технического обеспечения и принятых при его возведении объемно-планировочных решений установлено следующее:

объемно-планировочные решения объекта исследования (состав, площадь, высота и функциональная взаимосвязь помещений) соответствуют нормативным требованиям; на объекте исследования отсутствуют признаки, свидетельствующие об исчерпании несущей способности строительных конструкций и опасности их обрушения; для объекта исследования степень огнестойкости и класс конструктивной пожарной опасности не нормируются;

не обеспечиваются требования п.п. 4.1, 4.7 СанПиН 2.1.2.2645-10. Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях; п.п. 9.6 СП 55.13330.2011 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001»: Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», по наличию и параметрам работы системы вентиляции - фактически в исследуемых помещениях система вентиляции отсутствует;

не обеспечиваются требования п.п.5.2; 5.7 СП 50.13330.2012. «Свод правил. Тепловая защита зданий. Актуализированная редакция СНиП 23-02-2003»; п.п.9.19 СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная

редакция СНиП 31-02-2001», Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» в части тепловой защиты оконных блоков и входной двери - фактически смонтированы одинарные оконные блоки с заполнением однокамерными стеклопакетами; наружная входная дверь выполнена не утепленной,

Не обеспечиваются требования п.п.9.18 СП 55.13330.2016 «Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001», Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции» в части минимальных габаритных размеров световых проемов комнаты ($1,2 \times 1,17 / 12,26 = 0,11$, что ниже $1/8 = 0,125$).

Точка росы составляет 10,7С (при $t_v = 20С$; $W = 55\%$). Нормативное значение сопротивления теплопередаче оконных блоков для района строительства составляет - 0,55 м.кв*С/Вт (при ГСОП=5304С*сут/год). Согласно ГОСТ 24700-99, табл.2, сопротивление теплопередаче оконных блоков не превышает 0,37м.кв.*С/Вт. Температурный перепад составит $(20 - (-31)) / 8 / 0,37 = 17,2С$. Температура на поверхности непрозрачных элементов ниже температуры точки росы $20 - 17,2 = 2,8С$.

Сопротивление теплопередаче деревянного глухого дверного блока толщиной 0,05см составляет - 0,44м.кв*С/Вт, что ниже нормативного значения (0,8 м.кв*С/Вт).

При оценке представленных сторонами доказательств, суд учитывает, что заключение, представленное ответчиком, не является экспертным, специалисты не предупреждались об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст.307 УК РФ, ими производилось только исследование документов по строительству объекта, информации об исследовании самого объекта по месту его нахождения и описания такого исследования в Акте от 12.11.2018г. не имеется.

Экспертное заключение от 18.06.2019г. №519/1-2-16.1 ФБУ Ярославская лаборатория судебной экспертизы выполнено в письменной форме, содержит подробное описание проведенного исследования, выводы эксперта изложены полно, на все поставленные вопросы даны ясные ответы, заключение проведено с соблюдением установленного законодательства, лицом, обладающим специальными познаниями для разрешения поставленных перед ним вопросов, эксперт предупрежден об ответственности по ст.307 УК РФ, исследованию подвергнут необходимый и достаточный материал, в т.ч. как документальный, так и полученный экспертом в ходе осмотра исследуемого объекта по месту его расположения в д.Новое, к заключению приложены соответствующие фотоснимки, в связи с чем оснований не доверять данному доказательству у суда не имеется.

Суд учитывает, что те несоответствия спорного объекта требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, которые установлены экспертом в июне 2019г., имелись и на момент проверки, осуществленной специалистами Администрации УМР в сентябре 2018г., и на момент оформления Черненко Ю.Г. декларации и на момент составления кадастровым инженером технического плана, и на момент государственной регистрации права собственности на объект именно как на жилой дом. Также, каких-либо коммуникаций (электро-, водоснабжения, канализации) к зданию на момент оформления техплана и осуществления государственной регистрации права подключено не было.

Т.е. ответчик задекларировал спорный объект без инженерных коммуникаций, минимально необходимых для использования помещения в качестве жилого, не оборудовал систему вентиляции, не выполнил тепловую защиту оконных блоков и входной двери, не обеспечил минимальные габаритные размеры световых проемов комнаты. Т.о., на момент совершения вышеуказанных действий, спорный объект не соответствовал (как не соответствует и на момент рассмотрения настоящего спора) требованиям, предъявляемым к жилым домам, в связи с чем суд полагает обоснованными доводы истца о том, что запись о регистрации

права ответчика именно на жилой дом подлежит признанию недействительной и исключению из ЕГРН. Соответствие зарегистрированного права на конкретный объект, расположенный на земельном участке, в рассматриваемом случае напрямую связано с правом ответчика на получение арендованного земельного участка в собственность.

В соответствии со ст. 29.1 ФЗ от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" кадастровый инженер наделен определенным объемом прав и обязанностей, в соответствии с которыми он обязан отказаться от заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ в случае, если объект недвижимости, в отношении которого заказчик кадастровых работ предполагает выполнение таких работ, не является объектом недвижимости, в отношении которого осуществляется кадастровый учет в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", а также если предоставленные заказчиком кадастровых работ документы содержат недостоверные сведения. Как следует из пояснений ответчика Смирнова С.Н., при исследовании объекта, расположенного на арендованном Черненко Ю.Г. земельном участке в д.Новое Угличского района, кадастровый инженер не определял наличие подключения объекта к инженерно-техническим сетям, крепление здания к фундаменту, состоящему из свай, а также соответствие исследуемого объекта требованиям, предъявляемым к жилым домам, в т.ч. соответствие указанных в договоре строительного подряда работ фактически выполненным. Например, из п.2.8 договора строительного подряда предусмотрена установка оконных блоков деревянных зимних двойных, в то время как фактически смонтированы одинарные оконные блоки, не соответствующие нормативным требованиям и т.д. Согласно правовой позиции, изложенной в п. 52, п. 53 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", государственная регистрация прав на недвижимое имущество является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. В случаях, когда запись в ЕГРН нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими. Ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. Государственный регистратор не является ответчиком по таким искам, однако может быть привлечен к участию в таких делах в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Суд отмечает, что признание недействительной и исключение из ЕГРН записи о государственной регистрации права собственности на спорный объект, не лишает ответчика Черненко Ю.Г., в дальнейшем, при условии выполнения вышеуказанных требований, предъявляемым к жилым домам, (отраженных в т.ч. в экспертном заключении), зарегистрировать свое право на такой объект недвижимого имущества.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 194-199 ГК РФ, суд

р е ш и л:

исковые требования Администрации Угличского муниципального района к Черненко Юрию Григорьевичу, ИП Смирнову Сергею Николаевичу о признании незаконными действий кадастрового инженера по оформлению и выдаче технического плана на

жилой дом, признании недействительной и исключении из ЕГРН записи о государственной регистрации права на жилой дом удовлетворить.

Признать действия кадастрового инженера ИП Смирнова С.Н. по оформлению и выдаче технического плана на жилой дом с кадастровым номером 76:16:020128:101 незаконными, признать запись в Едином государственном реестре недвижимости от 11.09.2018г. № 76:16:020128:101-76/010/2018-1 о государственной регистрации права собственности Черненко Юрия Григорьевича на жилой дом с кадастровым номером 76:16:020128:101, расположенный по адресу: Ярославская обл., Угличский район, д. Новое недействительной и исключить указанную запись из Единого государственного реестра недвижимости.

Решение может быть обжаловано в Ярославский областной суд через Угличский районный суд в течение месяца со дня его вынесения.

Судья:

О.В.Долгощинова



Копия верна
Судья

О.В. Долгощинова



Решение было обжаловано в Ярославский областной суд, оставлено без изменения.
Решение вступило в законную силу 28 октября 2019 года.

Судья

О.В. Долгощинова

