

Индивидуальный предприниматель
Золотарёв М.Ю.
Юридические услуги

236009, Калининград, ул. Глинки, 71, тел.: 58-53-54, моб. 89212635119
www.urist39.com, e-mail: zolotarev39@yandex.ru, Skype: muzolotarev
ИНН: 391400326004; ОГРНИП: 304306355800041

В Зеленоградский районный суд Калининградской области
Пограничная ул., д. 5 А, г. Зеленоградск, 238326

Административный истец: Г.....А Н.А.

..... Дворики, Зеленоградский р-н, 238554

Представитель: ЗОЛОТАРЕВ Михаил Юрьевич

Имеющий высшее юридическое образование

Глинки ул., д. 71, г. Калининград, 236009

Административный ответчик: Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Калининградской области (Росреестра по Калининградской области)

Соммера ул., д. 27, г. Калининград, 236040

Заинтересованные лица:

Ш.....ЫЙ Н.Г.

..... пос. Дворики, Зеленоградский р-н,

М..... Елена Михайловна и М..... Вячеслав Васильевич

.....пос. Дворики, Зеленоградский р-н, 238554

С.....АЯ В.И.

..... пос. Дворики, Зеленоградский р-н, 238554

администрация «Красноторовского сельского поселения»

пос. Красноторовка, Зеленоградский район, Калининградская обл., 238530

«Каждый вправе защищать свои права и свободы всеми способами, не запрещенными законом»

ч. 2 ст. 45 Конституции РФ

«Трудно быть хорошим соседом в плохом соседстве»

Уильям Касл американский режиссёр (1914 – 1977)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

оспаривание действий Росреестра по Калининградской области

В настоящее время собственниками жилого дома, расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Дворики, д. 15, являются М..... Е. М. и В. В. - 41/100 доли; Ш.....ый Н. Г. - 34/100 доли (помещение 2 по техпаспорту); Администрация МО «Красноторовское сельское поселения» как 17/100 доли и 8/100 доли

В соответствии с перечнем муниципального имущества, переданного из собственности МО «Зеленоградский район» в собственность МО «Красноторовское сельское поселение», утвержденного постановлением Правительства Калининградской области от 08.05.2009 г. № 270, в собственности МО «Красноторовское сельское поселение» находилось помещение общей площадью 43,4 кв.м в пос. Дворики ул. С.....ая, 15 Зеленоградского района, которое было передано в собственность Г.....ых.

18.03.2008 года между администрацией МО «Красноторовское сельское поселение» и Г.....ой Н.А. был заключен договор социального найма о передаче Г.....ой Н.А. и членам ее семьи: Г.....у В.Г., Г.....у В.В., Г.....ой М.В. в пользование изолированного жилого помещения, находящегося в муниципальной собственности, состоящее из 2 комнат, общей площадью 74,1 кв.м, находящееся в пос. Дворики, ул. С.....ая, 15.

13 октября 2014 года Г.....а Н.А. и Г..... В.Г. подписали договор № 014/14 передачи жилого помещения в собственность, расположенного по адресу: С.....ая ул., д. 15, пос. Дворики, Зеленоградский р-н, Калининградская область с главой Муниципального образования «Красноторовское сельское поселение» Мукимовой Еленой Адамовной действующей на основании Устава МО «Красноторовское сельское поселение». Согласно договора Г.....ым передавалась в долевую собственность в порядке приватизации 17/100 доли в праве на жилой дом в муниципальном жилищном фонде общей площадью 337, 9 кв.м. в том числе жилой площадью 218,8 кв.м..

В настоящее время у Г.....ой Н.А. и Г.....а В.Г. имеется свидетельство регистрации права общедолевой собственности по 17/200 доли каждому 2-х этажного жилого дома общей площадью 326,6 кв.м.,

расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Дворики, ул. С.....ая, д. 15. О чем имеются запись в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 05.05.2015 года № 39-39/003-39-39-03/403/2014-826/2 и № 39-39/003-39-39-03/403/2014-826/3 под номерами 39-АБ 484802 и 39-АБ 484803.

Раньше указанный дом был домом культуры пос. Дворики со встроенным магазином. Затем его поделили, перевели в жилой фонд и предоставили квартиры по долям. Жильцам самим все пришлось переделывать, приспособлять клуб под жилье. В ходе передачи МО Красноторовское сельское поселение имущества семье Г.....ым были переданы помещения встроенного магазина к которому относился сарай, на плане земельного участка значится как Г2.

Так как Ш.....ый Н. Г. приобрел часть здания в 1994 году, то пользовался двумя зданиями – сараями. После вселения и приобретения Г.....ами части дома то по договоренности с Ш.....ым Н. Г. и сложившемся порядком пользования хозяйственными постройками – сараями домом культуры и магазином, стали пользоваться сараем Г2.

В 2016 году между Г.....ами и Ш.....ым Н. Г. возник конфликт по пользованию сараем Г2. Ш.....ым Н. Г. пользуясь своим служебным положением, является сотрудником Светлогорского отдела вневедомственной охраны УВД Калининградской области захватил сарай, которым пользовались Г.....ы. Конфликт отражен в постановлении И.о дознавателя ОМВД России по Зеленоградскому району майора полиции И.В. Столярова от 14 декабря 2016 года.

Ш.....ый Н. Г. пользуясь тем, что под обслуживание жилого дома 15 по ул. С.....ой в пос. Дворики Зеленоградского района сформирован и поставлен на кадастровый учет земельный участок с КН 39:05:030201:4 площадью 1 200 кв. м.. А также, что данный участок предоставлен в аренду Ш.....ому Н. Г. сроком до 10 июня 2058 года - пропорционально занимаемой доле в праве собственности на жилой дом (21/100 доли) без выделения границ в натуре, о чем заключен соответствующий договор аренды со множественностью лиц на стороне арендатора от 16 декабря 2013 года. То **09 января 2017 года** зарегистрировал в Росреестре по Калининградской области право собственности на нежилое здание – хозяйственную постройку Г2.

В ходе регистрации представил в Росреестра по Калининградской области договор аренды земельного участка № 510-КЗО/2013 от 16.12.2013 года и декларацию об объекте недвижимого имущества от 24.12.2016 года, которые стали основанием для регистрации права собственности.

В соответствии со **ст. 219 ГК РФ** право собственности на здания, сооружение и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

В соответствии с **п. 3 ч. 1 ст. 29 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ** орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан осуществить проверку юридической силы представленных на регистрацию документов. При этом проведение правовой экспертизы документов и проверки законности сделки прямо указывается в законе как необходимое условие государственной регистрации.

Декларация об объекте недвижимого имущества утверждена Приказом Минэкономразвития России от 03.11.2009г. № 447 и позволяет гражданам регистрировать свои права на следующие объекты недвижимого имущества:

1. Дом, созданный на земельном участке, предоставленном (предназначенном) для ведения садоводства, дачного хозяйства;
2. Гараж, созданный на земельном участке, предоставленном (предназначенном) для ведения садоводства, дачного хозяйства, либо ином земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;
3. Здание вспомогательного использования (не являющееся домом или гаражом) в том числе, если такое здание создано на земельном участке, предоставленном (предназначенном) для ведения садоводства, дачного хозяйства, либо иное здание, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъектов РФ о градостроительной деятельности получения разрешения на строительство не требуется;
4. Объект недвижимого имущества вспомогательного использования (не являющийся зданием), созданный на земельном участке, предоставленном (предназначенном) для ведения садоводства, дачного хозяйства, либо иной объект недвижимого имущества, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством субъектов РФ о градостроительной деятельности получения разрешения на строительство

Декларации оформляет и подписывает владелец постройки самостоятельно.

Регистрация права собственности на объект недвижимости проводится на основании представленного правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества. Земельный участок должен принадлежать заявителю на следующих правах:

- собственности;
- пожизненного наследуемого владения;
- постоянного бессрочного пользования.

Как следует из выписки ЕГРН от 10.01.2017 года, Ш.....ый Н.Г. в уполномоченный орган представил договор аренды земельного участка № 510-КЗО/2013 от 16.12.2013 года, что не отвечает требованиям, предъявляемым при регистрации права собственности на объекта недвижимости на основании декларации на объект недвижимости. По той причине, что земельный участок, на котором расположен спорный объект недвижимости, принадлежит ему на праве аренды. А при отсутствии необходимых документов уполномоченный орган обязан был отказать в регистрации объекта недвижимости.

Кроме того в ходе регистрации права собственности на объекта недвижимости на основании декларации на объект недвижимости, заявитель предоставляет в уполномоченный орган Кадастровый паспорт земельного участка, на котором расположен соответствующий объект недвижимого имущества. Представление кадастрового паспорта на указанный земельный участок не требуется в случае, если:

- право на указанный земельный участок ранее зарегистрировано в установленном Федеральным законом от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» порядке;

- земельный участок предназначен для ведения дачного хозяйства или садоводства и если представлено заключение правления соответствующего садоводческого или дачного некоммерческого объединения, подтверждающее, что данный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ указанного земельного участка;

- земельный участок предназначен для ведения личного подсобного хозяйства и если представлено заключение органа местного самоуправления соответствующего поселения или городского округа, подтверждающее, что данный объект недвижимого имущества расположен в пределах границ указанного земельного участка.

Согласно, имеющихся документов, которые изучались ранее Зеленоградским районным судом Калининградской области по гражданскому делу № 2-266/15, земельный участок Ш.....ому Н.Г. принадлежит на праве аренды. То есть ответчик ранее не регистрировал земельный участок в установленном Федеральным законом от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» порядке. Следовательно, сотрудник уполномоченного органа обязан был потребовать у Ш.....ого Н. Г. кадастровый паспорт, а при его отсутствии отказать в регистрации.

К тому же земельный участок, на котором расположен спорный объект, предназначен под обслуживание жилого дома 15 по ул. С.....ой в пос. Дворики Зеленоградского района, что также не отвечает требованиям Приказом Минэкономразвития России от 03.11.2009г. № 447, в котором определен порядок использования земельных участков для ведения дачного хозяйства или садоводства и личного подсобного хозяйства. При таких обстоятельствах у Росреестра по Калининградской области после проведения правовой экспертизы имелись все основания для отказа в регистрации спорного объекта.

В связи, с чем незаконные действия Росреестра по Калининградской области по регистрации права собственности на объект недвижимости на основе декларации об объекте недвижимого имущества позволили захватить хозяйственную постройку, которой использовались Г.....ыми под обслуживание жилого дома и который размещен на земельном участке под обслуживания данного дома.

В соответствии с требованиями п. 9 ч. 2 ст. 220 КАС РФ по действиям Росреестра по Калининградской области, связанных с регистрацией права собственности гр. Ш.....ому Н. Г. на объект недвижимости хозяйственная постройка, расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Дворики, д. 15, не подавались в вышестоящий в порядке подчиненности орган или вышестоящему в порядке подчиненности лицу жалобы по тому же предмету, который указан в подаваемом административном исковом заявлении.

Согласно ч. 2 ст. 64 КАС РФ обстоятельства, установленные вступившим в законную силу решением суда по ранее рассмотренному им гражданскому или административному делу либо по делу, рассмотренному ранее арбитражным судом, не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении судом другого административного дела, в котором участвуют лица, в отношении которых установлены эти обстоятельства, или лица, относящиеся к категории лиц, в отношении которой установлены эти обстоятельства.

Все приведенные обстоятельства, кроме выписки из ЕГРН от 10.01.2017 года и постановления И.о дознавателя ОМВД России по Зеленоградскому району майора полиции И.В. Столярова от 14 декабря 2016 года устанавливались Зеленоградским районным судом Калининградской области по гражданскому делу № 2-266/15, решение суда от 25 мая 2015 года.

На основании изложенного и в соответствии с требованиями КАС РФ

ПРОШУ:

1. Признать действия Росреестра по Калининградской области, связанных с регистрацией права собственности гр. Ш.....ому Н. Г. на объект недвижимости хозяйственная постройка, расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Дворики, д. 15 - НЕЗАКОННЫМИ.

2. Обязать Росреестр по Калининградской области прекратить запись права собственности гр. Ш.....ому Н. Г. 39:05:030201:57-39/003/2017-1 от 09.01.2017 года на объект недвижимости расположенного по адресу: Калининградская область, Зеленоградский район, пос. Дворики, д. 15.

3. Истребовать из Зеленоградского районного суда Калининградской области гражданское дело № 2-266/15.

4. Рассмотреть административный иск в законом установленный срок и копию судебного акта направить в мой адрес и адрес моей доверительницы, а также направит в мой адрес протоколы судебного заседания.

Приложение:

1. Копия искового заявления – 6 экз.
2. Копия диплома о высшем юридическом образовании.
3. Квитанция об оплате государственной пошлины в размере 300 рублей.
4. Копия решения Зеленоградского районного суда Калининградской области от 15.05.2015 года – 7 экз.
5. Копия выписки из ЕГРН от 10.01.2017 года – 7 экз.
6. Копия постановления И.о дознавателя ОМВД России по Зеленоградскому району майор полиции И.В. Столярова от 14 декабря 2016 года – 7 экз.
7. Копия плана земельного участка – 7 экз.

Дата подачи административного искового заявления: «___» _____ 2017 года

_____ **Н.А. Г.....А**