

**РЕШЕНИЕ**  
**Именем Российской Федерации**

г. Калининград

25 июля 2013 года

Ленинградский районный суд г. Калининграда в составе:  
председательствующего судьи Никифоровой Ю.С.  
при секретаре Пахило Н.В.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению Ш.....ой Н.Н. об оспаривании действий Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области, связанных с регистрацией права собственности на индивидуальный жилой дом № 24 по ул. Д. Донского в г. Калининграде,

**УСТАНОВИЛ:**

Ш.....а Н.Н. обратилась в суд с заявлением об оспаривании действий Управления Росреестра по Калининградской области по регистрации права собственности на индивидуальный жилой дом № 24 по ул. Дмитрия Донского в г. Калининграде за Л.....ом А.В. В обоснование заявленных требований ссылалась на то, что фактически по указанному адресу возведен не индивидуальный жилой дом, а многоквартирный. Указывала, что строительство многоквартирного жилого дома по указанному адресу нарушает сложившийся культурно - исторический ландшафт района. Более того, возведенное Л.....ом А.В. сооружение не подключено к сетям инженерно-технического обеспечения, что не позволяет последнему эксплуатировать строение как индивидуальный жилой дом. Также Ш.....а Н.Н. ссылалась на то, что возведение такого строения нарушает ее права на доступ к объектам культурного наследия, право на безопасные условия проживания в жилом помещении, создает угрозу жизни и здоровья. Полагала, что при регистрации права собственности на объект по адресу: г. Калининград, ул. Дмитрия Донского, 24, Управление Росреестра должно было выяснить не нарушаются ли возведением такого строения права третьих лиц. Просила признать действия Управления Росреестра по Калининградской области, связанные с регистрацией права собственности индивидуального жилого дома № 24 по ул. Дмитрия Донского в г. Калининграде незаконными, создающими угрозу жизни и здоровья граждан и Ш.....ой Н.Н., нарушающими права граждан и Ш.....ой Н.Н. на благополучную окружающую среду, права на сохранение культурно-историческое наследие архитектурного ландшафта.

Ш.....а Н.Н. в судебном заседании заявленные требования поддержала, просила удовлетворить. Пояснила, что фактически по указанному адресу возведен не индивидуальный жилой дом, а многоквартирный. О том, что за Л.....ом А.В. было зарегистрировано право собственности на возведенный объект по указанному адресу, узнала только 11 июня 2013 года из ответа главы администрации городского округа «Город Калининград» на ее обращение.

Представитель Ш.....ой Н.Н. Золотарев М.Ю., действующий на основании доверенности, в судебном заседании заявленные требования поддержал.

Дополнительно пояснил, что Ш.....а Н.Н. неоднократно обращалась с жалобами относительно незаконного строительства многоквартирного жилого дома по адресу: г. Калининград, ул. Дмитрия Донского, 24, однако такие ее жалобы положительного результата не принесли.

Представитель Управления Росреестра по Калининградской области Смирнов М.В. в судебном заседании с заявленными требованиями не согласился. Полагал, что в действиях Управления Росреестра по Калининградской области нарушений не имелось. Регистрация права собственности на спорный объект недвижимости проводилась на основании предоставленных документов в соответствии с действующим законодательством.

Представитель заинтересованного лица администрации городского округа «Город Калининград» Миненок К.А., действующая на основании доверенности, в судебное заседание не явилась, о слушании дела извещена надлежащим образом, просила о рассмотрении дела в ее отсутствие.

Ледечук А.В. в судебное заседание не явился, о дате и времени судебного разбирательства извещен надлежащим образом, о причинах неявки суду не сообщил, об отложении дела не просил.

Выслушав пояснения лиц, участвующих в деле, исследовав письменные материалы дела и дав им оценку в соответствии с положениями ст. 67 ГПК РФ, суд приходит к следующим выводам.

Так, в соответствии со ст. 254 ГПК РФ гражданин, организация вправе оспорить в суде решение, действие (бездействие) органа государственной власти, органа местного самоуправления,

должностного лица, государственного или муниципального служащего, если считают, что нарушены их права и свободы.

В силу положений ст. 255 ГПК РФ к решениям, действиям (бездействию) органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных лиц, государственных или муниципальных служащих, оспариваемым в порядке гражданского судопроизводства, относятся коллегиальные и единоличные решения и действия (бездействие), в результате которых: нарушены права и свободы гражданина; созданы препятствия к осуществлению гражданином его прав и свобод; на гражданина незаконно возложена какая-либо обязанность или он незаконно привлечен к ответственности.

Согласно ч. 3 ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с прямым указанием п. 1 ст. 25.3 Федерального закона от 21 июля 1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация права собственности на создаваемый или созданный объект недвижимости в упрощенной процедуре, предусмотренной данной нормой закона, возможна, если для строительства, реконструкции такого объекта недвижимости в соответствии с действующим законодательством РФ не требуется выдача разрешения на строительство, а также при государственной регистрации права собственности гражданина на объект индивидуального жилищного строительства, создаваемый или созданный на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, либо создаваемый или созданный на земельном участке, расположенном в границе населенного пункта и предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства (на приусадебном земельном участке). В этом случае согласно п. 1 ст. 25.3 Федерального закона N 122 от 21 июля 1997 года основанием для государственной регистрации права собственности являются:

документы, подтверждающие факт создания такого объекта недвижимости и содержащие его описание;

правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества.

Согласно п. 4 ст. 25.3 данного Федерального закона единственным документом, подтверждающим факт создания объекта индивидуального жилищного строительства, предусмотренного в п. 1 данной статьи, и содержащим его описание, признается только кадастровый паспорт объекта.

Таким образом, упрощенная процедура регистрации права возможна только в отношении индивидуального жилого дома.

При рассмотрении настоящего гражданского дела по существу судом установлено, что 20 декабря 2012 года Ледечук А.В. обратился в Управление Росреестра по Калининградской области с заявлением о государственной регистрации права собственности на индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Дмитрия Донского, 24, площадью 706,5 кв.м, при этом последним в регистрирующий орган были представлены кадастровый паспорт здания от 11 декабря 2012 года, справка ФГУП «Ростехинвентаризация-федеральное БТИ», содержащие сведения о технических характеристиках индивидуального жилого дома, а также правоустанавливающий документ на земельный участок для строительства индивидуального жилого дома.

При таких обстоятельствах, с учетом приведенных выше положений действующего законодательства, у регистрирующего органа не имелось оснований для отказа в регистрации права собственности на созданный объект недвижимого имущества.

Относительно доводов заявителя о том, что вновь возведенное строение фактически является не индивидуальным жилым домом, а многоквартирным, следует отметить следующее.

Так, в абз. 8 п. 2 Приказа Министерства регионального развития РФ от 27 февраля 2010 года дано понятие индивидуального жилого дома, как отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей не более чем три, предназначенного для проживания одной семьи.

Как усматривается из кадастрового паспорта здания от 11 декабря 2012 года, а также справки ФГУП «Ростехинвентаризация - федеральное БТИ» от 17 декабря 2012 года индивидуальный жилой дом, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Дмитрия Донского, 24, имеет три этажа и подвал (подземный этаж), что соответствует общим характеристикам индивидуального жилого дома.

Принимая во внимание представленные Л.....ом А.В. документы, у регистратора отсутствовали основания полагать, что возведенное Л.....ом А.В. строение является многоквартирным жилым домом.

При этом предоставленные Л.....ом А.В. для регистрации права собственности документы, подтверждающие факт создания индивидуального жилищного строительства, в установленном законом порядке заявителем не оспаривались.

То обстоятельство, что Ш.....а Н.Н. обращалась в различные инстанции с жалобами относительно незаконного строительства Л.....ом А.В. многоквартирного жилого дома на земельном участке, не предназначенном для такого строительства, с учетом приведенных выше обстоятельств, не может свидетельствовать о наличии в действиях Управления Росреестра по Калининградской области нарушений действующего законодательства при регистрации права собственности на объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Калининград, ул. Дмитрия Донского, 24.

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

#### **РЕШИЛ:**

Заявление Ш.....ой Н.Н. об оспаривании действий Управления Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии по Калининградской области, связанных с регистрацией права собственности на индивидуальный жилой дом № 24 по ул. Д. Донского, 24 в г. Калининграде, оставить без удовлетворения.

Решение может быть обжаловано в Калининградский областной суд через Ленинградский районный суд г. Калининграда в течение месяца с момента изготовления решения суда в окончательном виде.

В окончательном виде решение суда изготовлено 30 июля 2013 года.

Судья

Ю.С. Никифорова

*i*