

В Судакский городской суд
Республики Крым

ул. Ленина, д. 71, г. Судак, Республика
Крым, 298000

ИСТЕЦ:

Макаров Виктор Александрович

ул. Глинки, 22-413, г. Курган, 64008
ОТВЕТЧИК:

Судакский городской отдел
Государственного комитета
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Республика Крым, г. Судак,
ул. Октябрьская

АДМИНИСТРАТИВНОЕ ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

Мне на праве собственности принадлежит земельный участок (Республика Крым, г. Судак, с. Солнечная Долина, ул. Сиреневая, 9, к.н. 90:23:080115:69, вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», категория земель «земли населенных пунктов»).

На указанном земельном участке мною построен двухэтажный жилой дом площадью 447, 6 кв.м. В указанном доме я проживаю совместно с

22.08.2024 я обратился в регистрирующий орган (Госкомрегистр) для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на указанный объект недвижимости.

29.11.2024 регистрирующим органом принято решение об отказе в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на указанные объекты недвижимости Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

До принятия этого решения регистрирующим органом неоднократно приостанавливалась государственный кадастровый учет в связи с направлением запросов в администрацию г. Судака.

Согласно уведомлению об отказе в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на указанные объекты недвижимости от 29.11.2024 основанием для отказа послужило то, что согласно акту выездного обследования объекта земельных отношений от 26.11.2024 № 250 Управления государственного земельного надзора Судакского городского отдела Госкомрегистратора Крыма, проведенного в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г. Судак, с. Солнечная Долина, ул. Сиреневая, 9, при визуальном осмотре установлено, что на земельном участке с к.н. 90:23:080115:69 расположен объект капитального строительства, согласно внешнего вида и технического плана здания, объект имеет конструктивные

жилых помещений, что указывает на возможность создания в здании номерного фонда с дальнейшим использованием в коммерческих целях.

Кроме того, на верхнем этаже здания выполнен капитальный конструктивный элемент (выход на кровлю здания). Сведения о данном конструктивном элементе не содержатся в предоставленном техническом плане здания от 16.01.2024.

Согласно уведомлению об отказе в государственном кадастровом учете от 29.11.2024 наш объект подпадает под признаки объекта, для строительства которого требуется выдача разрешения на строительство, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на такой объект в соответствии со ст. 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» осуществляется на основании правоустанавливающего документа о праве на земельный участок, а также разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Данное решение об отказе в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на объект недвижимости от 29.11.2024 является незаконным в связи со следующим.

В соответствии с п. 1, 2 ч. 1 ст. 40 ЗК РФ собственник земельного участка имеет право: использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации; возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В силу ч. 2 ст. 16 ЖК РФ 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.

Согласно ч. 12 ст. 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» до 1 марта 2031 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке,

указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 настоящего Федерального закона. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном настоящей частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 1 статьи 23.1 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно ч. 10 ст. 40 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении) осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости, в том числе соглашения об установлении сервитута, решения об установлении публичного сервитута. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства осуществляются на основании разрешения на строительство такого объекта и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости. Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении), для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, а также на соответствующий объект незавершенного строительства осуществляются на основании технического плана таких объектов недвижимости и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, в том числе соглашения об установлении сервитута, решения об установлении публичного сервитута, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, а также соответствующих объектов незавершенного строительства без предоставления земельного участка или установления сервитута. Представление правоустанавливающего документа на земельный участок для осуществления в соответствии с настоящей частью государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав не требуется в случае, если право на такой земельный участок зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости.

- ✓ 12.01.2021 мною в администрацию г. Судака направлено уведомление о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства.
- ✓ 15.12.2023 мною подано уведомление об окончании строительства жилого дома.

4

12.01.2024 мною направлено уведомление об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

На принадлежащем мне земельном участке построен жилой дом площадью 447, 6 кв.м., который соответствует признакам, определенным ч. 2 ст. 16 ЖК РФ.

ЧЕМ ПРДТВЕРЖДАЕТСЯ, ЧТО УКЗАННЫЙ ОБЪЕКТ ЯВЛЯЕТСЯ ЖИЛИМ ДОМОМ.

Доводы, указанные в уведомлении об отказе в государственной регистрации недвижимости относительно не предоставления администрацией города технической документации на основании которой были выданы уведомления об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома от 12.01.2024 и уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома от 15.12.2023, не являются обоснованными, так как все документы в администрацию города мною. Были предоставлены, помимо этого они имеются в регистрационном деле Госкомрегистра Крыма.

Вывод регистрирующего органа о возможном использовании домов для осуществления коммерческой деятельности не основана на фактических обстоятельствах, носят предположительный характер и не может являться основанием для отказа в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, нарушает мои права собственника. Оснований для отказа в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на указанный объект недвижимости в соответствии с требованиями законодательства не имелось.

Кроме того, в уведомлении об отказе в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав от 29.11.2024 отсутствует четкое указание на основания, предусмотренные ст.ст. 26, 27 Закона № 218-ФЗ для принятия решения для приостановления государственного кадастрового учета и последующего принятия решения об отказе.

Согласно ч. 1 ст. 218 КАС РФ гражданин, организация, иные лица могут обратиться в суд с требованиями об оспаривании решений, действий (бездействия) органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного органа, организации, наделенных отдельными государственными или иными публичными полномочиями (включая решения, действия (бездействие) квалификационной коллегии судей, экзаменационной комиссии), должностного лица, государственного или муниципального служащего (далее - орган, организация, лицо, наделенные государственными или иными публичными полномочиями), если полагают, что нарушены или оспорены их права, свободы и законные интересы, созданы препятствия к осуществлению их прав, свобод и реализации законных интересов или на них незаконно возложены какие-либо обязанности. Гражданин, организация, иные лица могут обратиться непосредственно в суд или оспорить решения, действия (бездействие) органа, организации, лица, наделенных государственными или иными публичными полномочиями, в вышестоящие в порядке подчиненности орган, организацию, у вышестоящего в порядке

5

подчиненности лица либо использовать иные внесудебные процедуры урегулирования споров.

В связи с изложенным, руководствуясь п. 1, 2 ч. 1 ст. 40 ЗК РФ, ч. 1 ст. 218 КАС РФ,

ПРОШУ:

1. Признать незаконным решение Судакского городского отдела Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым об отказе в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав от 29.11.2024 № КУВД-001/2024-38610589/11.
2. Обязать Госкомрегистр осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на объект недвижимости по адресу: г. Судак, с. Солнечная Долина, ул. Сиреневая, 9.