

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Управление Росреестра по Республике Мордовия

Кому: Главное управление Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации стихийных бедствий по Республике Мордовия.  
Адрес: 430910, Республика Мордовия, г. Саранск, рп. Луховка, ул. Клубная, д. 35.

УВЕДОМЛЕНИЕ  
о приостановлении государственного кадастрового учета

10 марта 2022г.

№ КУВД-001/2022-7344206/1

В соответствии с п.7 ч. 1 ст. 26, п.61 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон) уведомляем Вас о приостановлении начиная с 10 марта 2022 г. осуществления действий по государственному кадастровому учету в отношении здания с кадастровым номером 13:23:1101204:248, расположенного по адресу: Мордовия Респ, г. Саранск, ул. Косарева, д. 40, документы на который (которую) Вами были представлены с заявлением от 25 февраля 2022 г. № КУВД-001/2022-7344206 в связи с:- форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям

законодательства Российской Федерации (п.7 ч.1 ст. 26 Закона);

- в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения, не являющегося линейным объектом (при условии, что основной характеристикой такого сооружения является площадь), указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, отличается более чем на пять процентов от площади, указанной в разрешении на строительство (п.61 ч.1 ст. 26 Закона).

Статья 29 Закона определяет порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, одним из этапов которого является правовая экспертиза

документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Совместно с заявлением Вами представлен Технический план, подготовленный 02.04.2021г, кадастровым инженером Анощенко Н.Е, в связи с изменением сведений о площади, количестве этажей здания с кадастровым номером 13:23:1101204:248, по адресу: г. Саранск, ул. Косарева, д. 40 (далее-План), а также разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №13-гу

13301000-34-2021, выданное Администрацией городского округа Саранск 30.06.2021г. Главному управлению МЧС России по Республике Мордовия, в связи с реконструкцией объекта (далее-Разрешение).

В соответствии с частью 10 статьи 40 Закона государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружениях) осуществляются на основании разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.

Из части 13 статьи 40 Закона следует, что при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, помещения или машино-места в них в рамках проведения правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона, представленные документы в части их содержания проверяются государственным регистратором прав исключительно на соответствие сведений, указанных в техническом плане:

1) разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в случае осуществления государственного кадастрового учета объекта, введенного в эксплуатацию);

2) акту приемочной комиссии, подтверждающему завершение перепланировки помещений в многоквартирном доме (в случае, если осуществляются государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на помещения, образованные (измененные) в результате перепланировки).

Сведения, указанные в техническом плане, проверяются на соответствие документам, предусмотренным пунктом 1 и пунктом 2 части 13 статьи 40 Закона, исключительно в отношении площади объекта недвижимости (с учетом положений пункта 61 части 1 статьи 26 Закона), количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии) (часть 14 статьи 40 Закона).

Согласно части 8 статьи 24 Закона сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на

земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком разрешения на строительство здания, сооружения (в случае, если для строительства таких здания, сооружения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности требуется получение такого разрешения), проектной документации таких объектов недвижимости.

Представленный для осуществления государственного кадастрового учета технический план подготовлен на основании разрешения на строительство №13-гу 13301000-14-2021 от 17.02.2021г. (новая редакция разрешения на строительство №13-гу13301000-279-2019 от 13.11.2019г) и проектной документации № 4К/2015-АР, от 1 января 2015 г. Согласно вышеуказанному разрешению общая площадь реконструированного здания с кадастровым номером 13:23:1101204:248, составляет 3272,7 кв.м. По данным, указанным в Разрешении, общая площадь вводимого в эксплуатацию объекта составляет 3510,3 кв.м, что отличается более чем на пять процентов от площади, указанной в разрешении на строительство от 17.02.2021г.

В соответствии с пунктом 61 части 1 статьи 26 Закона указанное обстоятельство является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета.

В данном случае должно быть принято решение об отказе в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию данного объекта недвижимости, так как введение в эксплуатацию объекта капитального строительства, параметры которого не соответствуют требованиям, установленным в разрешении на строительство и проектной документации (существенное отклонение площади в сторону увеличения), без внесения изменений в проектную документацию и указанное разрешение, влечет за собой нарушение соответствующих положений статей 52,55 ГрК РФ

В соответствии с частью 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК 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, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета.

В силу пункта 12 части 3 статьи 55 ГрК РФ для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимо представить технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Законом.

Согласно приказу Минстроя России от 19.02.2015 № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» в каждом разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должно содержаться указание на то, что оно недействительно без технического плана с приведением реквизитов последнего. Согласно сведениям, указанным в представленном Разрешении, данное разрешение недействительно без Плана от 02.04.2021г. Тогда

как, по сведениям Плана общая площадь реконструированного здания составляет 7339,5 кв.м. В связи с чем площадь, указанная в Разрешении, не соответствует площади, указанной в Плане.

Также, обращаю Ваше внимание, что представленный совместно с заявлением План нарушает п.34 Требований к подготовке технического плана и состав содержащихся в нем сведений, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 "Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений(далее-Требования),так как контур надземной части здания, отображенный в графической части технического плана здания не соответствуют сведениям о координатах характерных точках контура надземной части здания приведенных в техническом плане.

В случае если здание, сооружение, объект незавершенного строительства имеет наземные, надземные и (или) подземные конструктивные элементы, контур такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на земельном участке определяется как совокупность контуров, образованных проекцией внешних границ наземных, надземных и (или) подземных ограждающих конструкций (в том числе колонн, арок (проездов), галерей, консолей, балконов и т.п.) такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли. Однако, в графе "7" реквизита "1.1" раздела "Описание местоположения объекта недвижимости" Плана не был определен подземный контур здания, что нарушает требования п.40 Требований.

Для устранения причин приостановления рекомендуется:

- подготовить План в соответствии с п.34.40 Требований;
- устранить противоречия в представленных документах(разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, техническом плане и разрешении на строительство)

Осуществление действий по государственному кадастровому учету приостанавливается до 9 июня 2022 г.

Приостановление осуществления государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, в случаях, установленных Законом, может быть обжаловано в административном порядке (часть 9 статьи 26 Закона) заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план или акт обследования, либо юридическим лицом, работником которого является кадастровый инженер, подготовивший межевой план, технический план или акт обследования, в апелляционную комиссию, созданную при органе регистрации прав в соответствующем субъекте Российской Федерации для рассмотрения заявлений об обжаловании решений о приостановлении.

Обжалование указанного приостановления в судебном порядке возможно только после его обжалования в апелляционную комиссию (часть 1 статьи 26.1 Федерального закона от 24 июля 2007г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности").

Приостановление осуществления государственной регистрации прав (ограничения прав) либо государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (ограничения прав) в отношении документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, может быть обжаловано заинтересованным лицом в суде (часть 12 статьи 29 Закона).

Вы (стороны сделки, правообладатель) вправе представить заявление о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на срок не более чем шесть месяцев однократно (часть 1 статьи 30 Закона), а также заявление о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (часть 1 статьи 31 Закона).

В осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав будет отказано в случае, если в течение срока приостановления не будут устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 Закона (статья 27 Закона).

Юдина Людмила Викторовна

(Ф.И.О. должностного лица)

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись должностного лица)

47-49-58

(контактный телефон исполнителя)