

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Управление Росреестра по Чувашской Республике

Кому: ЯДРИНСКАЯ РАЙОННАЯ АДМИНИСТРАЦИЯ ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ.

Адрес: .

УВЕДОМЛЕНИЕ

о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

24 февраля 2022г.

№ КУВД-001/2022-6125822/2

В соответствии с п. 19 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 24 февраля 2022 г. осуществления действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав в отношении сооружения, расположенного по адресу: Чувашия Чувашская Республика -, Район Ядринский, Город Ядрин, Улица 30 лет Победы, д. 11 "а", документы на который (которую) Вами были представлены с заявлением от 17 февраля 2022 г. № КУВД-001/2022-6125822 в связи с тем, что объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом.

Заявитель обратился за государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией права муниципальной собственности на спортивно-оздоровительное сооружение - футбольное поле стадиона "Труд" как на недвижимое имущество.

Для осуществления государственного кадастрового учета сооружения представлен Технический план от 28.01.2022 (далее по тексту – Технический план), подготовленный на основании декларации об объекте недвижимого имущества от 27.01.2022г.

В соответствии с представленным для осуществления государственного кадастрового учета Техническим планом спортивно-оздоровительного сооружения - футбольное поле стадиона "Труд" общей площадью 6418,0 кв.м. находится в пределах земельного участка с кадастровым номером 21:24:120103:6. В заключении кадастрового инженера, в составе Технического плана, отмечается, что вдоль западной бровки футбольного поля расположены 20 скамеек для зрителей (западная трибуна); на восточной стороне установлено 6 многоярусных скамеек (восточная трибуна) и оборудованы места для команд и тренерского штаба. Вокруг футбольного поля имеются разминочные беговые дорожки без специального покрытия; разрешительная и проектная документации отсутствуют.

В соответствии с положениями ст.131 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) и ч.6 ст.1 Закона государственной регистрации подлежат права на недвижимое имущество. Регистрация объектов, не относящихся к недвижимому имуществу, законом не предусмотрена.

Под недвижимостью понимается все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В частности, к данной категории относятся здания и сооружения (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

К объектам капитального строительства относятся здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и др.) (пункт 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Под сооружением понимается результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов (пункт 23 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений").

Фактически заявленный к регистрации объект представляет собой элемент благоустройства земельного участка, но не самостоятельный объект гражданского оборота.

Данный вывод согласуется и с судебной практикой.

Согласно правовой позиции Президиума ВАС РФ, изложенной в постановлении от 28.05.2013 №17085/12:

- такие сооружения, как мини-футбольное поле и футбольное поле, представляют собой улучшения земельного участка, заключающиеся в приспособлении его для удовлетворения нужд лиц, пользующихся участком;
- стадион и иные подобные сооружения следует рассматривать как единое спортивное сооружение (единый объект), состоящее из земельного участка, обустроенного особым образом, а также объектов недвижимости вспомогательного характера, объединенных общим функциональным назначением;
- футбольное и мини-футбольное поля относятся к сооружениям, входящим в состав стадиона как единого объекта, не являются самостоятельными недвижимыми вещами, а представляют собой улучшения земельного участка, на котором они расположены (являются его неотъемлемой составной частью).
- названные сооружения не являются самостоятельными недвижимыми вещами, а представляют собой неотъемлемую составную часть земельного участка, на котором они расположены;
- в связи с тем, что упомянутые сооружения не являются вещами, на них не может быть зарегистрировано вещное право – право собственности.

Аналогичная правовая позиция выражена в определении Верховного Суда РФ от 25.03.2019 № 308-КГ18-14643, постановлениях Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 №11052/09 и от 17.01.2012 №4777/08.

В пункте 38 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» также разъяснено, что замоещение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 ГК РФ).

В силу изложенного, в соответствии со статьями 130, 135 Гражданского кодекса РФ, положениями статей 18, 26 Закона о регистрации, разъяснениями, приведенными вышестоящими судебными инстанциями, в рассматриваемом случае сооружение - футбольное поле стадиона "Труд" 1989 года постройки, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н Ядринский, г. Ядрин, ул.30 лет Победы, д.11а, представляет собой улучшение земельного участка, на котором оно расположено и не является самостоятельным объектом недвижимого имущества, в связи с чем на заявленное сооружение не может быть зарегистрировано право собственности как на объект недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости (далее по тексту – ЕГРН). Применительно к статье 135 Гражданского кодекса РФ юридическая судьба и принадлежность такого сооружения определяется по принадлежности соответствующего земельного участка.

Наличие технического плана, который является документом государственного кадастрового учета, само по себе не свидетельствует о том, что спорный объект имеет признаки недвижимого имущества, поскольку понятие объекта недвижимости является правовой категорией, определяемой совокупностью признаков и позволяющей считать имущество объектом гражданских прав, в отношении которого самостоятельно может быть поставлен вопрос о праве (определение ВАС РФ от 23.07.2013 N ВАС-9767/13).

Проведение в отношении сооружения кадастровых работ кадастровым инженером не является причиной распространения на конкретный объект правового режима недвижимого имущества и осуществления в отношении него государственного кадастрового учета, а также не может служить основанием автоматического признания его объектом недвижимости.

Для признания недвижимым имуществом как объекта гражданских прав необходимо подтверждение того, что данный объект был создан именно как недвижимость в установленном законом и иными правовыми актами порядке с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил на земельном участке, предоставленном именно под строительство объекта недвижимости.

Прочная связь с землей является не единственным признаком, по которому объект может быть отнесен к недвижимости. Более того, помимо неразрывной связи с землей объект недвижимости должен иметь самостоятельное функциональное назначение.

В соответствии с частью 8 ст. 24 Закона сведения о здании, сооружении 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.

Согласно декларации об объекте недвижимости год завершения строительства здания – 1989. В указанный период времени действовал порядок, установленный постановлением Совета Министров СССР от 23.01.1981 №105 «О приемке в эксплуатацию законченных строительством объектов», строительные нормы и правила "Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения" (СНиП 3.01.04-87), утвержденные постановлением Госстроя СССР от 21.04.1987 N 84. Согласно указанным документам приемка объектов оформляется актом о приемке законченного строительством объекта.

Таким образом, на момент создания сооружения, заявленного к учету, действующее законодательство содержало требования о документальном оформлении завершения строительства.

Согласно позиции Минэкономразвития России (письмо от 11.07.2014 №Д23и-2432), Росреестра (письмо от 06.07.2017 №14-07917/17@) в случае, если разрешительная и (или) проектная документация, необходимая для подготовки технического плана, безвозвратно утрачена (отсутствует), изготовление технического плана здания возможно на основании декларации об объекте недвижимости при условии обоснования подготовки такого технического плана на основании декларации об объекте недвижимости в разделе «Заключение кадастрового инженера», а также подтверждения факта утраты такой документации с указанием информации о мерах, предпринятых для получения указанной документации; копии документов, подтверждающих данную информацию (справки, письма и т.п. уполномоченных органов и организаций (в том числе осуществляющих хранение соответствующей документации), в распоряжении которых может находиться указанная в части 8 статьи 24 Закона, пункте 20 Требований документация), необходимо включать в состав приложения технического плана.

Установление характеристик объекта, позволяющих отнести объект к объекту недвижимости, а также его состав и возможность самостоятельного использования, осуществляет кадастровый инженер при проведении кадастровых работ, исходя из имеющейся проектной и разрешительной документации, фактической связи с землей и руководствуясь положениями действующего законодательства.

Вместе с тем, характеристики сооружения, указанные в представленном Техническом плане, отсутствие прочной связи с землей, не позволяют отнести данное сооружение к объектам недвижимого имущества.

При отсутствии документов, бесспорно свидетельствующих о том, что заявленные к регистрации объекты были созданы как объекты недвижимости, не могут являться недвижимостью и самостоятельными объектами гражданского оборота, права на которые подлежат государственной регистрации.

Заявителем не представлено каких-либо документов о том, что заявленный объект был создан с соблюдением порядка, установленного для создания объекта недвижимости.

Исходя из вышеизложенного, осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности в отношении заявленного сооружения возможно при наличии доказательств того, что сооружение создано как объект недвижимости.

Осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности приостанавливается на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца (до 24.05.2022г.).

В целях устранения причин приостановления необходимо представить документы, подтверждающие создание сооружения в качестве недвижимого имущества (например проектную и разрешительную документацию и т.п.).

Рассмотрение документов возобновляется в поступления в орган регистрации прав документов, устраняющих причины приостановления.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав приостанавливается до 24 мая 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 2007 г. 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)

Горбунова Лариса Юрьевна

(Ф.И.О. должностного лица)

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись должностного лица)

(контактный телефон исполнителя)