

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Управление Росреестра по Чувашской Республике

Кому: Рамушин Владимир Алексеевич.

Адрес: 428011, Чувашская республика, г. Чебоксары, пер. Гремячевский, д. 23Б.

УВЕДОМЛЕНИЕ

о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

2 февраля 2022г.

№ КУВД-001/2022-2804394/1

В соответствии с В соответствии с п.5,7 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 2 февраля 2022 г. осуществления действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав в отношении здания, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н. Козловский, с/п. Байгуловское, документы на который (которую) Вами были представлены с заявлением от 26 января 2022 г. № КУВД-001/2022-2804394 в связи с:- не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав;

- форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

Представленный с вышеуказанным заявлением технический план от 24.01.2022 подготовлен кадастровым инженером в связи с созданием здания, расположенного по адресу: Чувашская Республика, р-н. Козловский, с/пос. Байгуловское на основании договора купли продажи от 30.01.2003 г., Акта сдачи-приемки от 30.01.2003 г., Декларации об объекте недвижимости от 24.02.2021 г.

1. На основании ч.4 статьи 18 Закона к заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения, в том числе, документы, являющиеся основанием для осуществления государственной регистрации.

Согласно пункту 15 части 6 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 №210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» правоустанавливающие документы на объекты недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, заявителем представляются самостоятельно.

Перечень документов, являющихся основанием для осуществления государственной регистрации, приведен в статье 8 Гражданского кодекса РФ, части 2 статьи 14 Закона, одним из которых являются договора в отношении недвижимого имущества, совершенные в соответствии с законодательством, действовавшим в месте расположения недвижимого имущества на момент совершения сделки.

Заявителем представлен договор купли-продажи недвижимого имущества 30.01.2003г., заключенный между СХПК «Байгуловский» (ПРОДАВЕЦ) и Рамушиным В.А. (ПОКУПАТЕЛЬ), согласно которому продавец продает, а покупатель покупает в том числе коровник №1, находящийся по адресу: Чувашская Республика, р-н. Козловский, с/пос. Байгуловское. Площадь коровника №1 в вышеуказанном договоре не указана.

Согласно Единому государственному реестру недвижимости сведений о регистрации права СХПК «Байгуловский» на вышеуказанный объект недвижимости не имеется.

СХПК «Байгуловский» прекратил деятельность в связи с его ликвидацией на основании определения арбитражного суда о завершении конкурсного производства 17.04.2007г.( выписка из ЕГРЮЛ от 31.01.2022г.)

В соответствии с пунктом 1 статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации.

Государственная регистрация перехода права на объект недвижимости проводится при условии

наличия государственной регистрации права продавца на данный объект (ч.4 ст.1 Закона).

В соответствии с частью 4 статьи 1 Закона государственная регистрация перехода права на объект недвижимости или сделки с объектом недвижимости проводится при условии наличия государственной регистрации права на данный объект в Едином государственном реестре недвижимости (далее- ЕГРН).

Однако документы, подтверждающие право собственности продавца- СХПК «Байгуловский», в том числе ранее возникшие, на вышеуказанное здание коровника №1 в регистрирующий орган не представлены.

Отсутствие правоустанавливающих документов и продавца- СХПК «Байгуловский» на здание коровника №1 не позволяет установить законность оснований для государственной регистрации права, а именно проверить наличие у правоотчуждателя правомочий по распоряжению зданием.

В соответствии со статьей 554 Гражданского кодекса РФ (далее- ГК РФ) в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости. При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

В силу положений статьи 12 ГК РФ одним из способов защиты гражданских прав является признание права в судебном порядке.

В соответствии со статей 234 ГК РФ Лицо - гражданин или юридическое лицо, - не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом, если иные срок и условия приобретения не предусмотрены настоящей статьей, в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество (приобретательная давность).

Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации.

До приобретения на имущество права собственности в силу приобретательной давности лицо, владеющее имуществом как своим собственным, имеет право на защиту своего владения против третьих лиц, не являющихся собственниками имущества, а также не имеющих прав на владение им в силу иного предусмотренного законом или договором основания.

Лицо, ссылающееся на давность владения, может присоединить ко времени своего владения все время, в течение которого этим имуществом владел тот, чьим правопреемником это лицо является.

В случае отсутствия правоустанавливающих документов продавца на объект недвижимости решение суда о признании права будет являться основанием для государственной регистрации.

2. Согласно ч.8 ст. 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.

Согласно декларации об объекте недвижимости от 24.02.2021 год завершения строительства вышеуказанного здания – 1986 год. 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 №84. Согласно указанным документам приемка объектов оформляется актом о приемке законченного строительством объекта.

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

Согласно позиции Минэкономразвития России, (письмо от 11.07.2014 №Д23, Росреестра (письмо от 11.07.2017 №14-079/17@ 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 обосновании 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 о организациях (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.

В разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана от 24.01.2022, представленного для осуществления государственного кадастрового учета здания, отсутствует информация об обоснованности подготовки технического плана на основании декларации об объекте недвижимости

На основании вышеизложенного, представленный для государственного кадастрового учета технический план не соответствует Требованиям законодательства.

В целях устранения причин приостановления если необходимо обратиться к кадастровому инженеру и привести технический план в соответствии с вышеуказанными требованиями.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации права приостанавливается до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца до 04.05.2022. (Рассмотрение документов возобновляется в день поступления в орган регистрации прав документов, устраняющих причины приостановления.)

Приостановление осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации, 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. Приостановление осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, может быть обжаловано заинтересованным лицом в суд (часть 12 статьи 29 Закона). В соответствии со статьей 30 Закона государственный кадастровый учет и государственная регистрация может быть приостановлена не более чем на шесть месяцев однократно на основании заявления лиц, указанных в статье 15 вышеуказанного закона. Согласно статье 31 Закона до осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации либо отказа, рассмотрение представленных заявления и (или) документов может быть прекращено на основании совместного заявления лиц их представивших. В осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации будет отказано в случае, если в течение срока приостановления не будут устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации, указанные в статье 26 Закона (статья 27 Закона).

Осуществление действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав приостанавливается до 4 мая 2022 г.

Алькевич Екатерина Владимировна

(Ф.И.О. должностного лица)

(подпись должностного лица)

(Ф.И.О. исполнителя)

(контактный телефон исполнителя)