

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Управление Росреестра по Республике Мордовия

Кому: Пищальников Анатолий Павлович.
Адрес: 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Маринина, д. 65, кв. 2.

УВЕДОМЛЕНИЕ

о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

20 января 2022г.

№ КУВД-001/2021-55436475/1

В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 26, пунктом 7 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон) уведомляем Вас о приостановлении начиная с 20 января 2022 г. осуществления действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав в отношении здания, расположенного по адресу: Российская Федерация, Республика Мордовия, Саранск г, Маринина ул, документы на который (которую) Вами были представлены с заявлением от 24 декабря 2021 г. № КУВД-001/2021-55436475 в связи с:- не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (п.5 ч.1 ст.26 Закона);

- 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).

Статья 21 Закона определяет требования к документам, представленным на государственную регистрацию прав, согласно которым документ, устанавливающий наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и

представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для

государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости.

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.

1. Согласно пункту 1 части 1 статьи 15 Закона, при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению

собственника земельного участка, либо лица, которому земельный участок принадлежит на ином праве, если в соответствии с видом или видами разрешенного использования земельного участка допускаются строительство, реконструкция объектов капитального строительства.

В орган регистрации права поступило заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права собственности от Пищальникова Анатолия Павловича на нежилое здание, расположенное на земельном участке с кадастровым номером: 13:23:0904218:401 по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Маринина, дом 65.

В соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости (далее-ЕГРН) правообладателями земельного участка на котором расположен вышеуказанное нежилое здание являются: Родькина Нина Николаевна (доля в праве 28/100), Родькин Николай Васильевич (доля в праве 28/100) и Пищальников Анатолий Павлович (доля в праве 44/100).

В соответствии со статьей 244 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) общей собственностью признается собственность, при которой вещь (имущество) принадлежит

двум и более лицам. В связи с чем, при первичном праве доля в праве на имущество у отдельного субъекта права может возникнуть только при оформлении и, соответственно, регистрации права сразу всех сосособственников. При отсутствии субъекта одной из долей общей собственности не возникает.

Согласно статьям 246, 247 ГК РФ, владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников, а при не достижении согласия - в порядке, устанавливаемом судом, то есть, каждый из долевых сосособственников вправе претендовать на владение и пользование частью общего имущества, соразмерной принадлежащей ему доле.

Таким образом, следует, что все участники долевой собственности на вышеуказанный земельный участок, должны одновременно подать заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав общей долевой собственности на заявленный к государственному кадастровому учету и государственной регистрации объект недвижимости.

2. Совместно с заявлением представлен технический план, подготовленный кадастровым инженером Наумовым В.А. в связи с созданием здания, расположенного по адресу: 430005, Российская Федерация, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Маринина

Данный технический план по содержанию не соответствует требованиям приказа Министерства экономического развития РФ от 18 декабря 2015 г. 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), а именно:

Согласно пунктом 2 Требованиям к подготовке декларации об объекте недвижимости и состава содержащихся в ней сведений, утвержденных приказом Министерства экономического развития РФ от 18 декабря 2015 г. №953 (далее - Требования к подготовке декларации), декларация о созданных объектах недвижимости составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находятся здание, сооружение, объект незавершенного строительства. Кроме того, в соответствии пунктом 22 Требованиям к подготовке декларации в случае, если декларация заполняется в отношении созданного объекта недвижимости, реквизиты "Правообладатель объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)" и "Правоустанавливающие, правоудостоверяющие документы на объект недвижимости (земельный участок, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства)" заполняются в отношении лица, обладающего соответствующим земельным участком на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды земельного участка (далее - правообладатель земельного участка), реквизит "Сведения о представителе правообладателя объекта недвижимости (земельного участка, на котором находится здание, сооружение, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс)" - в отношении представителя правообладателя земельного участка. Однако представленная декларация заверена не всеми участниками долевой собственности на земельный участок с кадастровым номером:13:23:0904218:401, Кроме того, в представленной декларации содержатся сведения не обо всех собственниках данного земельного участка.

3. В соответствии с пунктом 54 Требованиям к подготовке (далее-Требования) схема предназначена для отображения местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства относительно границ:

1) земельного участка (при наличии в ЕГРН описания местоположения границ земельного участка в виде списка координат характерных точек), а также других объектов недвижимого имущества, расположенных в границах земельного участка;

2) кадастрового квартала (при отсутствии в ЕГРН описания местоположения границ земельного участка в виде списка координат характерных точек);

(в ред. Приказа Минэкономразвития России от 01.11.2016 N 689)

3) земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и используемых без предоставления земельных участков и установления сервитута.

Однако, в представленной в составе технического плана схеме расположения объекта недвижимости на земельном участке неверно отображены границы земельного участка с кадастровым номером 13:23:0904218:401, а так же неверно отображено местоположение созданного здания относительно данного земельного участка.

- подготовить технический план и декларацию в соответствии с 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";

- инициировать перед остальными собственниками земельного участка с кадастровым номером: 13:23:0904218:401 обратиться в регистрирующий орган с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права на заявленный объект недвижимости.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав приостанавливается до 19 апреля 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).

Зернова Ольга Владимировна

(Ф.И.О. должностного лица)

Зернова Ольга Владимировна

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись должностного лица)

24-79-84.

(контактный телефон исполнителя)