

Управление Росреестра по Республике Мордовия

Кому: Общество с ограниченной ответственностью "К Априори".
Адрес: 431444, Республика Мордовия, г. Рузаевка, ул. Кольцова, д. 3, кв. 1.

УВЕДОМЛЕНИЕ
о приостановлении государственного кадастрового учета

23 марта 2022г.

№ КУВД-001/2022-9655926/1

В соответствии с п. 7 и п. 9 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 23 марта 2022 г. осуществления действий по государственному кадастровому учету в отношении здания с кадастровым номером 13:23:1005075:105, расположенного по адресу: Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, улица Строительная, дом 36, строение 19, документы на который (которую) Вами были представлены с заявлением от 12 марта 2022 г. № КУВД-001/2022-9655926 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);

- не представлены (не поступили) документы (сведения, содержащиеся в них), запрошенные органом регистрации прав по межведомственным запросам (п. 9 ч.1 ст. 26 Закона), а именно:

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 представлен технический план подготовленный кадастровым инженером Найматулиной Л.А. в связи с изменением сведений о местоположении здания с кадастровым номером: 13:23:1005075:105.

Согласно Приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 апреля 2019 г. N П/0163 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" xml-схемы, используемой для формирования xml-документа - технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, и особенности ее применения» в xml-схеме тип ExistContour указывается для существующего (уточняемого, изменяемого) контура объекта недвижимости. При этом тип NewContour указывается для нового контура объекта недвижимости. Кроме того, в п. 5.6.11 данного Приказа «Контур объекта недвижимости, представляющий собой совокупность отдельных контуров» содержатся сведения об исключении границы контура полностью.

В едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения об одном контуре здания с кадастровым номером 13:23:1005075:105. При этом в xml-схеме технического плана содержатся сведения о четырех контурах данного здания.

Однако в представленном техническом плане не исключены границы существующего контура и не внесены сведения о новых контурах с указанием типа NewContour.

Вышеуказанный технический план, подготовлен на основании: - Проектная документация от 28.06.2016 г. «Перепланировка цокольного этажа здания», изготовленная ООО «Архтехстрой»;

- Проект «Перепланировка здания инженерного корпуса», изготовленный ООО «Региональный проектноэкспертный центр» в 2019 г.;

- Заключение по объекту «Перепланировка здания Инженерного корпуса, расположенное по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Строительная, 36, строение 19» от 06.08.2019 г. №50,

выданное ООО «Региональный проектно-экспертный центр»;

- Письмо Администрации городского округа Саранск от 07.10.2016 г. №Пр-8285;

- Письмо Администрации городского округа Саранск от 20.08.2019 г. №6778-исх.

Согласно раздела технического плана Заключение кадастрового инженера « В соответствии с письмами Администрации городского округа Саранск, разрешения на реконструкцию данного здания не требуется, в связи с тем, что проводимые изменения к понятию

реконструкция» не относятся, а согласование проведения перепланировки нежилых объектов капитального строительства не предусмотрено.»

Однако, при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о координатах характерных точек границ объекта недвижимости с кадастровым номером 13:23:1005075:105, указанных в представленном техническом плане, выявлено значительное изменения конфигурации объекта недвижимости.

В соответствии с пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ (далее ГрК) реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Согласно части 2 статьи 51 ГрК строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных частью 17 настоящей статьи. В частности, не требуется выдачи разрешения на строительство, реконструкцию, в случае изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Однако, разрешение на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию не представлено поскольку у здания значительно изменилась конфигурация.

Кроме того, в письме Администрации городского округа Саранска от 20.08.2019г. № 67789-исх, указано, что согласование проектной документации в случае проведения перепланировки нежилых объектов капитального строительства не предусмотрено действующим градостроительным законодательством, а не о том, что в соответствии с частью 17 пункта 4 ст. 51 ГрК вносимые изменения в объект недвижимости согласно Проекта «Перепланировка здания инженерного корпуса», изготовленный ООО «Региональный проектноэкспертный центр» в 2019 г не затрагивает конструктивные и другие характеристики объекта и требуют получения разрешения на реконструкцию.

Органом регистрации прав был направлен запрос от 21.03.2022г. № 04-05/1746 в Администрацию городского округа Саранск о том, что выдавалось ли разрешение на ввод объекта в эксплуатацию на вышеуказанный объект недвижимости или действия по изменению конфигурации при перепланировке здания подпадают под действие п. 17 ст. 51 ГрК.

Ответ на межведомственный запрос не получен.

В целях устранения причин приостановления необходимо:

- представить технический план подготовленный в соответствии с Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 25 апреля 2019 г. N П/0163.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету приостанавливается до 22 июня 2022 г. (Рассмотрение документов возобновляется в течение трех рабочих дней со дня получения органом регистрации прав документов, устраняющих причины приостановления).

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.

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 суд (часть 12 статьи 29 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).

Заявитель вправе представить в орган регистрации прав в соответствии с частью 1 статьи 30 Закона заявление о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, а также в соответствии с частью 1 статьи 31 Закона заявление о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Авайкин Владимир Вячеславович

(Ф.И.О. должностного лица)

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись должностного лица)

23-24-20

(контактный телефон исполнителя)