

Кому: Мушарапова Светлана Александровна.
Адрес: обл. Ульяновская, г. Ульяновск, ул. Камышинская, д. 12, кв. 321.

УВЕДОМЛЕНИЕ

об отказе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

от 26 февраля 2021г.

№ КУВД-001/2020-23307300/3

На основании статьи 27 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон) уведомляем Вас, о том, что в связи с истечением 25 февраля 2021 срока приостановления, указанного в направленном Вам уведомлении от 25 ноября 2020 КУВД-001/2020-23307300/1 о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимости, расположенных в пределах кадастрового квартала (смежных кадастровых кварталов) , и неустранением приведенной(ых) в данном уведомлении причины (причин), препятствующей(их) осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, в том числе:

- не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
- 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 настоящим Федеральным законом.

Вы обратились в Управление Росреестра по Ульяновской области (далее- Управление) с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на сооружение – подпорная стенка, по адресу: Ульяновская область, г.Ульяновск, ул.Соловьева, возведенное на земельном участке с кадастровым номером 73:24:011004:386.

В соответствии со ст.130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т.ч. здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в ЕГРН (п.1 ст.131 ГК РФ). В силу пункта 1 статьи 130 ГК РФ понятие объекта недвижимости является правовой категорией, определяется совокупностью признаков и позволяющей считать имущество объектом гражданских прав.

По смыслу положений гражданского законодательства право собственности может быть зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

Как отметил Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в Постановлении Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 N 1160/13, требования о государственной регистрации прав установлены только в отношении недвижимости как категории гражданского права, если объект является вспомогательным и не имеет самостоятельного назначения, такие объекты не могут рассматриваться в качестве отдельных объектов гражданских прав. Данная позиция поддерживается Верховным Судом Российской Федерации (определение от 23 января 2015г. №305-ЭС14-7970 по делу №А40-94643/13).

Таким образом, необходимой предпосылкой для регистрации права является наличие у объекта, право на который подлежит регистрации, признаков недвижимости, предусмотренных действующим законодательством. При этом не все объекты прочно связанные с землей могут считаться недвижимым имуществом. Объекты, которые хотя прочно связаны с землей, но не имеют самостоятельного функционального назначения, не признаются недвижимостью.

Согласно Заключения от 28.12.2020г. №55, выданного ООО «Гео плюс», сооружение, в отношении которого подготовлен технический план, является объектом вспомогательного использования по отношению к зданию (индивидуальный жилой дом), расположенному на

земельном участке с кадастровым номером 73:24:011004:386, при этом в вышеуказанном Заключении отсутствует достаточное обоснование какую функцию выполняет вспомогательный объект к данному зданию, а также в связи с чем он является вспомогательным. Обращаем Ваше внимание, подпорная стена является строительной конструкцией и представляет собой искусственное ограждение, удерживающее от обрушения находящийся за ней массив грунта. Предназначена для формирования уклонов, крутизна которых превышает предельное значение, определяемое физико-механическими характеристиками грунта.

Объекты вспомогательного использования предназначены для обслуживания основного объекта и должны располагаться с ним на одном земельном участке, который должен находиться в собственности или аренде, тогда как согласно сведениям технического плана сооружение (подпорная стенка) частично расположено на земельном участке с кадастровым номером 73:24:011004:386, а также в квартале 73:24:011004, а объект капитального строительства, выполняющее функцию основного строения, расположено на земельном участке 73:24:011004:386.

В установленный срок причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации права собственности на указанное сооружение, не были устранены.

Вам отказано в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимости, расположенных в пределах кадастрового квартала (смежных кадастровых кварталов), документы на который (которые) Вами были представлены вместе с заявлением от 10 ноября 2020 КУВД-001/2020-23307300.

Отказ в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в соответствии с частью 12 статьи 29 Закона может быть обжалован в суде.

Отказ в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав не лишает заявителя права вновь обратиться с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрацией прав в случае устранения причин, препятствующих государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав.

Для получения представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документов:

1. Заявление о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество №МФС-0114/2020-96986-1

2. Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства «Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершенного строительства» №б/н

3. Доверенность №б/н

4. Опись

5. №32167873776934143152

6. №843822

7. №059670

Вам необходимо обратиться в по адресу: , тел.:

Кудряшова Марина Валентиновна

(Ф.И.О. должностного лица)

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись должностного лица)

33-40-74

(контактный телефон исполнителя)