

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Управление Росреестра по Ульяновской области (г.Ульяновск, ул.Локомотивная,158)

Кому: Шабалин Денис Александрович.  
Адрес: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Калининградская, д. 1.

УВЕДОМЛЕНИЕ

о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

10 августа 2021г.

№ КУВД-001/2021-31372041/1

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 10 августа 2021 г. осуществления действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимости, расположенных в пределах кадастрового квартала (смежных кадастровых кварталов) , документы на который (которую) Вами были представлены с заявлением от 31 июля 2021 г. № КУВД-001/2021-31372041 в связи с:

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

В Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области (далее - Управление) поступили заявления Шабалиной Н.А., Шабалиной И.В., Шабалина Д.А., Шабалина А.А., Шабалина Д.А., Долганова Г.Г. об осуществлении государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав в отношении зданий, расположенных по адресу: Российская Федерация, Ульяновская область, Ульяновск г, Заволжский рн, Калининградская ул.: 1) с площадью 31,1кв.м.; 2) с площадью 30,9 кв.м., в связи с постановкой на государственный кадастровый учёт и государственной регистрацией права собственности на указанные объекты недвижимости.

Представленный технический план подготовлен кадастровым инженером Хасанзановой Г.Х. 29.07.2021 в результате выполнения кадастровых работ в связи с образованием зданий в результате раздела жилого здания с кадастровым номером 73:24:020804:75, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 73:24:020804:18, а именно: вышеуказанное жилое здание подлежит разделу на 2 индивидуальных жилых дома. Согласно техническому заключению от 12.04.2021 №133, на основе которого подготовлен технический план, исходный жилой дом площадью 93,1 кв.м. имеет два обособленных жилых помещения с обособленными выходами на земельный участок, данные помещения разделены между собой кирпичной стеной и технически произвести раздел существующего дома на два многоквартирных жилых дома возможно.

В соответствии с п.7.3 ч.1 ст. 14 Закона основаниями для государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав является технический план (при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав либо при государственном кадастровом учете в связи с созданием в результате строительства или изменением в результате реконструкции зданий, сооружений, если иное не установлено настоящим Федеральным законом; при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении объектов незавершенного строительства; при государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в отношении помещений или машино-мест в здании, сооружении; при государственном кадастровом учете помещений или машино-мест в здании, сооружении).

В соответствии с п.39 ст. 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ (далее ГрК РФ) объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Согласно п.2 ч.2 ст. 49 ГрК РФ жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки), в случае, если строительство или реконструкция таких жилых домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

Дом жилой многоквартирный отдельно стоящий-дом, состоящий из одной квартиры (одного жилого автономного блока), включающий в себя комплекс помещений, предназначенных для индивидуального(односемейного) заселения. (свод правил СП 55.13330.2016 СНиП 31-02-2001. Дома жилые многоквартирные (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 20 октября 2016 г. N 725/пр))

Согласно представленному техническому плану(графической части, техническому заключению) осуществляется раздел жилого дома на 2 многоквартирных жилых дома, которые фактически представляют собой 2 блока в жилом доме блокированной застройки. Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) здание с кадастровым номером 73:24:020804:75 расположено на одном земельном участке с кадастровым номером 73:24:020804:18. Документы на раздел земельного участка в Управление не поступали.

В связи с вышеизложенным, на основании представленных документов раздел данного жилого дома возможен на блоки, который может быть осуществлен только после признания его жилым домом блокированной застройки с одновременным разделом земельного участка под каждый образованный блок.

Кроме того, согласно сведениям ЕГРН право зарегистрировано на площадь 58, 34 кв.м., общая площадь дома составляет 93,1 кв.м., на возведение пристроев площадью 34,3 кв.м. разрешение не предъявлено. Такие же сведения содержатся и в техническом паспорте домовладения, подготовленном Ульяновским государственным унитарным предприятием бюро технической инвентаризации по состоянию на 10.02.2011, и в техническом заключении вышеуказанные пристрои также указаны. Однако, в соглашении и в техническом плане площадь и графическая часть образуемых объектов недвижимости указаны также без учёта пристроев, разрешение на возведение которых не предъявлено.

В соответствии со ст. 55 ГрК РФ окончание строительных работ в связи с реконструкцией объекта капитального строительства оформляется разрешением на ввод в эксплуатацию, на основании которого производится внесение изменений документы государственного учета реконструированного объекта.

Однако, указанные документы в Управление не поступали.

В п.20 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, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 953 (ред. от 25.09.2019) (далее - Требования) указаны документы, на основании которых в техническом плане указываются сведения о здании.

Дополнительно обращаем Ваше внимание, что Вы ранее обращались в Управление с заявлениями об осуществлении государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав в отношении данных объектов недвижимости и представляли технический план, подготовленный на основании вышеуказанных документов, а именно, технического заключения №133 от 12.04.2021 и технического паспорта домовладения по состоянию на 10.02.2011, и 18.05.2021 было принято решение о приостановлении государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав (уведомление от 18.05.2021 №КУВД-001/2021-18179765). 26.05.2021 осуществление указанных действий было прекращено на основании заявлений от 25.05.2021 №КУВД-001/2021-21104643.

На основании вышеизложенного, для возобновления осуществления действий по государственному кадастровому учёту и государственной регистрации Вам рекомендуется представить в Управление разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, осуществить раздел земельного участка с кадастровым номером 73:24:020804:18 под каждым образуемым объектом недвижимости, внести изменения в содержание соглашения в части площади образуемых объектов недвижимости и представить Технический план здания, подготовленный в соответствии с Требованиями.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету и государственной

регистрации прав приостанавливается до 10 ноября 2021 г. В случае неустранения причин приостановления Вам будет отказано в осуществлении действий по государственному кадастровому учёту и государственной регистрации 10.11.2021.

Приостановление осуществления государственного кадастрового учета 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 государственного кадастрового учета в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, 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 на срок не более чем шесть месяцев однократно (часть 1 статьи 30 Закона), а также заявление о прекращении осуществления государственного кадастрового учета (часть 1 статьи 31 Закона).

В осуществлении государственного кадастрового учета прав будет отказано в случае, если в течение срока приостановления не будут устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета, указанные в статье 26 Закона (статья 27 Закона)

Мартынова Оксана Владимировна

(Ф.И.О. должностного лица)

Мартынова О.В.

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись должностного лица)

8 (8422) 33-40-80

(контактный телефон исполнителя)