

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

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

Кому: Купрова Татьяна Анатольевна.
Адрес: 432012, Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Клубная, д. 10, кв. 24.

УВЕДОМЛЕНИЕ
о неустранении причин приостановления государственного кадастрового учета

8 июля 2021г.

№ КУВД-001/2021-13784144/8

В связи с представлением заявления и документов от 2 июля 2021 г. № КУВД-001/2021-27143971 для устранения причин приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, уведомляем Вас о неустранении причин приостановления осуществления действий по государственному кадастровому учету в отношении здания, с кадастровым номером 73:19:110703:267, расположенного по адресу: 433322, Ульяновская обл, р-н. Ульяновский, с. Большие Ключищи, ул. Сосновая, д. 13, документы для осуществления которого (которой, которых) Вами были представлены в орган регистрации прав с заявлением от 9 апреля 2021 г. № КУВД-001/2021-13784144, в связи со следующим: - представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них недостоверны;

- содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

09.04.2021 в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области (далее - Управление) поступило заявление Купровой Т.А., действующей от имени Зубова Р.Р., Зубова В.С., Зубовой Т.В., Обухова И.В., Обуховой Т.Д. на основании доверенности, удостоверенной Чекалиной Г.Н., нотариусом нотариального округа город Ульяновск, 28.09.2019, реестровый № 73/59-н/73-2019-3-342, от имени Зубова Е.В. на основании доверенности, удостоверенной Шамионовым В.Н., временно исполняющим обязанности нотариуса Шикиной О.В. нотариального округа город Ульяновск, 11.11.2020, реестровый №73/63-н/73-2020-5-256, от имени Смирновой В.А. на основании доверенности, удостоверенной Гудовских Л.Г., нотариусом нотариального округа город Ульяновск Ульяновской области 10.11.2020, реестровый №73/17-н/73-2020-2-1348, об осуществлении государственного кадастрового учёта в связи с изменением основных характеристик здания с кадастровым номером 73:19:110703:267, расположенного по адресу: Ульяновская обл., Ульяновский р-н, с. Большие Ключищи, ул. Сосновая, д. 13, в результате его реконструкции в порядке, предусмотренном ч.12 ст. 70 Закона для объектов индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с ч.12 ст. 70 Закона до 1 марта 2026 года допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 настоящего Федерального закона. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется.

Согласно ч.13 ст. 70 Закона при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 настоящей статьи, государственным регистратором прав

осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия предусмотренных пунктами 1 - 10, 12, 14, 18, 19, 22, 35, 37, 41, 45 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:

- 1) сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости;
- 2) предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом.

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее-ЕГРН), вышеуказанный объект недвижимости имеет назначение - жилое, наименование жилой дом. Имеющейся в Управлении технический паспорт подготовлен по состоянию на 04.08.2006 на индивидуальный жилой дом, однако, в данном техническом паспорте содержатся сведения также о входящих в состав дома квартирах – кв.1 с площадью 99,64кв.м. (правообладатели – Обухов И.В., Обухова Т.Д., Смирнова В.А. – договор №218 от 06.05.2002) и кв. 2 с площадью 100,7кв.м. (правообладатели – Зубова Т.В., Зубов В.С., Зубов Е.В., Зубов Р.Р. – договор №215 от 06.05.2002).

Согласно п.39 ст. 1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации 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 статье 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, окончание строительных работ в связи с реконструкцией объекта капитального строительства оформляется разрешением на ввод в эксплуатацию, на основании которого производится внесение изменений в документы государственного учета реконструированного объекта.

В соответствии с п.20 Требований к подготовке технического плана, утверждёнными Приказом Минэкономразвития России № 953 от 18.12.2015г. (далее - Требования) если для подготовки технического плана использовались иные документы, предусмотренные федеральными законами, их копии также включаются в состав Приложения. В случае подготовки технического плана на основе проектной документации в состав Приложения включаются копии тех листов проектной документации, которые содержат включенные в состав технического плана сведения, в том числе сведения о наименовании проектной документации, об утверждении такой документации и при наличии - о внесении в такую документацию изменений, влияющих на результат кадастровых работ.

В соответствии с ч.9 ст.29 Закона государственный регистратор прав обязан принять необходимые меры по получению дополнительных документов и сведений, подтверждению подлинности документов и достоверности указанных в них сведений. 13.04.2021 государственным регистратором направлен запрос в АО «Имущественная Корпорация Ульяновской области» с просьбой уточнить сведения о назначении и наименовании здания с кадастровым номером 73:19:110703:267 (инвентарный №322), расположенное по адресу: Ульяновская обл., Ульяновская область, Ульяновский р-н, с. Большие Ключищи, ул. Сосновая, д. 13.

02.07.2021 в Управление дополнительно представлены уведомления об окончании строительства или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садового дома от 11.02.2021 и уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности от 18.02.2021 №7.

Однако, в Управлении также имеется ответ на запрос АО "Имущественная Корпорация Ульяновской области (Ульяновское областное БТИ)" от 21.04.2021 №2159-исх/общ/2704-вх/оснд, в котором не указано, что вышеуказанный объект недвижимости является индивидуальным жилым домом (объектов индивидуального жилищного строительства), и сообщается следующее: так как на жилой дом зарегистрировано право общей долевой собственности технические паспорта на квартиры не изготавливались. Сведений об отсутствии квартир в вышеуказанном доме данный ответ не содержит.

Исходя из вышеуказанного, так как в Управление не представлены документы, подтверждающие, что вышеуказанный объект недвижимости является объектом индивидуального жилищного строительства, действия по государственному кадастровому учёту будут осуществлены после предоставления в Управление разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и Технического плана

здания, подготовленного в соответствии с требованиями, установленными Законом и Требованиями..

Напоминаем Вам, что осуществление действий по государственному кадастровому учету приостановлено до 14 июля 2021 г.

В осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав будет отказано в соответствии с положениями статьи 27 Закона в случае, если в течение срока приостановления не будут устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Мартынова Оксана Владимировна

(Ф.И.О. должностного лица)

(подпись должностного лица)