

Судакский городской отдел Госкомрегистра

Кому: Макаров Виктор Александрович.
Адрес: sherv84@mail.ru.

УВЕДОМЛЕНИЕ
об отказе государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

от 29 ноября 2024 г.

№ КУВД-001/2024-38610589/11

На основании статьи 27 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон) уведомляем Вас, о том, что в связи с истечением 29 ноября 2024 срока приостановления, указанного в направленном Вам уведомлении от 29 августа 2024 КУВД-001/2024-38610589/1 о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении объектов недвижимости, расположенных в пределах кадастрового квартала (смежных кадастровых кварталов), и неустранием приведенной(ых) в данном уведомлении причины (причин), препятствующей(их) осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, в том числе:

В соответствии со ст. 22 Федерального конституционного закона от 21.03.2014 № 6-ФКЗ, п. 3 ч. 3 ст. 3, ч. 10 ст. 29 Закона о регистрации, ч. 3 ст. 7.2 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ "Об организации предоставления государственных услуг и муниципальных услуг", государственным регистратором, в рамках проведения правовой экспертизы документов, представленных на государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и с целью исключения фактов государственной регистрации прав в упрощенном порядке на объекты недвижимости, фактически являющиеся многоквартирными домами или недостроенными объектами, а также объектами, которые используются в коммерческих целях был направлен запрос в администрацию города Судак Республики Крым (далее Администрация)

Полученный ответ Администрации №9934/01.01-17/1 от 14.10.2024 не содержит в себе затребованных сведений, в том числе о результатах мероприятий по земельному контролю в целях исключения нарушений в области земельного законодательства с выездом на место.

Согласно Акта выездного обследования объекта земельных отношений №250 от 26.11.2024 г. проведенного Управлением государственного земельного надзора в результате выездного обследования, проведенного в отношении земельного участка, расположенного по адресу: Республика Крым, г Судак, с Солнечная долина, улица Сиреневая, 9, при визуальном осмотре установлено, что земельный участок с кадастровым номером 90:23:080115:69 не огорожен, доступ не ограничен, на участке расположен объект капитального строительства.

Согласно внешнего вида и технического плана здания объект имеет конструктивные элементы (конфигурация здания) позволяющие разделить внутренне пространство здания на несколько жилых, помещений, что указывает на возможность создания в здании номерного фонда с дальнейшим использованием в коммерческих целях.

Кроме того, на верхнем этаже здания выполнен капитальный конструктивный элемент (выход на кровлю здания). Сведения о данном конструктивной элементе не содержатся в представленном техническом плане здания от 16.01.2024.

Также, государственным регистратором был направлен запрос в Администрацию с целью предоставления технической документации, послужившей основанием для выдачи Уведомления об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома от 12.01.2024 г. и Уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома от 15.12.2023 г.

Однако, ответ на запрос Администрации № 11013/01.01-17/1 от 12.11.2024 не содержит сведения о запрашиваемой информации.

Кроме того, Администрацией предоставлено Уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома от 16.09.2024 г., которое отсутствует в реестровом деле правоустанавливающих объектов и

техническом плане на рассматриваемый объект недвижимости.

В связи с тем, что Администрацией не была представлена техническая документация на основании которой были выданы Уведомления об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома от 12.01.2024 г. и Уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома от 15.12.2023 г. не предоставляется возможно идентифицировать объект недвижимости указанный в уведомлении и рассматриваемый объект недвижимости.

Согласно п. 2 ст. 7 Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Согласно подп. 2 п.1. ст. 40 Земельного Кодекса РФ, Собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии с п.1 ст. 263 Гражданского кодекса РФ установлено, что Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260). Вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположено вновь созданное здание - для индивидуального жилищного строительства, которое предполагает размещение на нем основного здания -жилого дома и вспомогательных объектов.

Согласно ч. 2 ст. 16 Жилищного кодекса РФ, жилым домом признается индивидуально определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании. Согласно графической части технического плана установлено, что здание, поданное на регистрацию имеет отдельные входы, имеет все признаки многоквартирного дома (или номерного фонда), с помещениями, размещенными для осуществления коммерческой деятельности.

Таким образом, имеются основания полагать, что объект недвижимого имущества не является индивидуальным жилым домом.

Государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на жилой дом могут быть осуществлены в упрощенном порядке, предусмотренном частью 12, 13 ст. 70 Закона о регистрации только в случае соблюдения параметров объекта.

Если объект не подпадает под признаки объекта, для строительства которого не требуется выдача разрешения на строительство, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на такой объект в соответствии со ст. 40 Закона о регистрации осуществляется на основании правоустанавливающего документа о праве на земельный участок, а также разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Возведенное здание не соответствует предельным параметрам объектов недвижимости, установленным Градостроительным кодексом, и противоречит части 13 статьи 70, пункту 22 части 1 статьи 26 Закона о регистрации, что препятствует регистрации права собственности в упрощенном порядке.

Заявленный объект подпадает под признаки объекта, для строительства которого требуется выдача разрешения на строительство, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на такой объект в соответствии со ст. 40 Закона о регистрации осуществляется на основании правоустанавливающего документа о праве на земельный участок, а также разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Вам отказано в государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на который (которые) Вами были представлены вместе с заявлением от 22 августа 2024 г. КУВД-001/2024-38610589.

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. Заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости, сделок с прилагаемыми документами (статьи 15, 19 Закона) №MFC-0682/2024-111797-1

2. Опись документов, принятых для оказания государственных услуг №MFC-0682/2024-111797-1

3. Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершённого строительства «Технический план здания, сооружения, помещения либо объекта незавершённого строительства» №GUID=675785ba-3f82-469a-9b24-59cf89dc4838

4. №6707458

5. №069657

6. запрос

7. повт запрос админ

8. запрос админ по техничке

9. повт запрос админ по документации

10. повт запрос админ верно

11. Запрос ГЗН

Вам необходимо обратиться в по адресу: , тел.:

Алиева Эльзара Соиновна

(Ф.И.О. должностного лица)

(подпись должностного лица)

(Ф.И.О. исполнителя)

(контактный телефон исполнителя)