

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

.(Общество с
ограниченной ответственностью
"Н") На руки

УВЕДОМЛЕНИЕ
о приостановлении государственной регистрации и государственного
кадастрового учета изменений объекта недвижимости

от «02» марта 2020 г.

№ 77 /011/221/ №
77-0-1-71/3164/2

В соответствии с пунктами 5,7,34 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон) уведомляем вас о приостановлении начиная с 03.02.2020 осуществления действий по государственной регистрации Договора аренды и государственному кадастровому учету изменений объекта недвижимости, расположенного по адресу: Москва, пл., корп.б, документы на который были представлены с заявлениями от 19.02.2020 вх.№№ 77 /011 78 и 77-0-1-71/3164/, в связи со следующим.

В силу пп. 5,7,34 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации недвижимости осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае если форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, если не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и в случае если помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест).

На основании п. 3 ч. 1 ст. 29 Закона о регистрации недвижимости государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя, в том числе, проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных указанным Федеральным 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.

В качестве документа-основания Вами на государственную регистрацию представлен Договор аренды нежилого помещения, переданного федеральному государственному учреждению №28- от 07.11.2019.

1. При сопоставлении кадастровых сведений об объекте недвижимости, имеющих в государственном кадастре недвижимости, и сведений указанных в техническом плане, выявлено, что в помещении произведена перепланировка.

В соответствии с п. 2.1 Постановления Правительства Москвы от 27.08.2012 № 432-ПП "О перечне случаев, при которых получение разрешения на строительство не требуется", предусматривает согласование проектной документации. В том числе в части разработки проектной документации с учетом заключения, указанного в пункте 2.2

указанного постановления, ее согласования, получения соответствующих разрешений, включая оформление ордера на производство земляных работ, обустройство и содержание строительных площадок в установленном порядке.

Однако проектная документация и техническое заключение о состоянии несущих конструкций в составе технического плана отсутствует.

2. Форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, а именно, технический план изготовлен в нарушение Приказа от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и 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» (далее — Требования).

Согласно п. 2 Требования Технический план помещения составляется в отношении помещения (в том числе представляющего собой совокупность нескольких смежных изолированных и (или) обособленных помещений, которые в том числе могут располагаться на нескольких смежных этажах здания либо сооружения один над другим и имеют доступ друг к другу без использования иных помещений в таком здании либо сооружении), при этом такое помещение должно быть в соответствии с законодательством Российской Федерации изолировано и (или) обособленно от других помещений в здании или сооружении и иметь возможность впоследствии быть самостоятельным объектом гражданского оборота.

Представленный Технический план составлен в нарушение указанного требования, в частности нарушен принцип изолированности и обособленности объекта.

Данное замечание может быть обусловлено нарушением пункта 52 Требования (при оформлении графической части технического плана не соблюдены специальные условные знаки).

3. В соответствии с п. 66 Требования при подготовке технического плана части помещения, в котором расположены помещения, заявленные на государственный кадастровый учет, на Плана этажа или Плана части этажа здания, сооружения, а при отсутствии этажей у здания, сооружения - на Плана здания, сооружения либо Плана части здания, сооружения, оформленных в соответствии с настоящими Требованиями, отображаются: местоположение помещений - границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных ограждающих конструкций помещений а в случаях, предусмотренных настоящими Требованиями, - дополнительно местоположение части помещений), с отображением внутренних стен, перегородок, дверных проемов, и его номер на этаже.

В нарушение данного требования неверно указан контур части помещения.

Осуществление действий по государственной регистрации приостанавливается до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем до 02.06.2020.


Согласно ч.1 ст. 30 Закона государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав могут быть приостановлены не более чем на шесть месяцев однократно на основании заявления лиц, указанных в ст.15 Закона.

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 о недвижимости, 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 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).



(Ф.И.О. государственного регистратора
прав)

(подпись государственного
регистратора прав)

