

Кому: Сулейманова Айше Нуридиновна.

Адрес: djad13@yandex.ru.

**УВЕДОМЛЕНИЕ**

о неустранении причин приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав

1 октября 2024г.

№ КУВД-001/2024-38121179/3

В связи с представлением заявления и документов от 20 сентября 2024 г. № КУВД-001/2024-45307003 для устранения причин приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, уведомляем Вас о неустранении причин приостановления осуществления действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав в отношении здания, расположенного по адресу: Респ. Крым, г. Судак, г.о., Судак г, Кораблестроителей ул, земельный участок 13, документы для осуществления которого (которой, которых) Вами были представлены в орган регистрации прав с заявлением от 20 августа 2024 г. № КУВД-001/2024-38121179, в связи со следующим: Согласно п.1 ст. 21 документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в Едином государственном реестре недвижимости. Руководствуясь ч. 12 ст. 70 Закона о регистрации, 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 о регистрации, 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. В соответствии с пунктом 22 статьи 26 Закона о регистрации осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если назначение или разрешенное использование созданного (создаваемого) объекта недвижимости

не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), за исключением случаев, если в соответствии с законом размещение такого объекта на данном земельном участке допускается независимо от вида его разрешенного использования. Согласно ч. 14 ст. 70 Закона о регистрации, положения, предусмотренные пунктами 61 и 62 части 1 статьи 26 настоящего Федерального закона, применяются также в случае, если создание объекта индивидуального жилищного строительства осуществлялось на основании разрешения на строительство. 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). 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..

Напоминаем Вам, что осуществление действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав приостановлено до 22 ноября 2024 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.

Громыко Дарья Александровна

---

(Ф.И.О. должностного лица)

---

(подпись должностного лица)