

УВЕДОМЛЕНИЕ
о приостановлении государственного кадастрового учета

(указываются соответствующие учетное и (или) регистрационное действия)

от “ 27 ” марта 20 19 г.

№ _____

В соответствии с пунктами 7 части 1 статьи 26 _____
(указываются пункт(ы) части 1 статьи 26 Закона) Федерального закона от 13 июля

2015 г. № 218-ФЗ “О государственной регистрации недвижимости”¹ (далее – Закон)
уведомляем Вас о приостановлении начиная с 27 марта 2019 года

(указывается начало течения срока приостановления)

осуществления действий по государственному кадастровому учету и государственной
регистрации прав _____ в отношении

(указывается учетное и (или) регистрационное действия)

квартиры

с кадастровым номером (при наличии): _____,

(указывается вид объекта недвижимости)

расположенной по адресу:

(указывается дата и регистрационный номер заявления)

в связи с тем,
что форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления
государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не
соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 14 Закона о регистрации недвижимости государственный
кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании
заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и
документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным
законом порядке.

В соответствии с пунктом 7 части 2 статьи 14 Закона о регистрации недвижимости
основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной
регистрации прав являются межевой план, технический план или акт обследования,
подготовленные в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным
законом порядке, утвержденная в установленном
федеральным законом порядке карта-план территории, подготовленная в результате
выполнения комплексных кадастровых работ (далее - карта-план территории).

Частью 13 статьи 24 Закона о регистрации недвижимости установлено, что форма технического
плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, требования к
подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения,
плана части здания или сооружения, а также требования к определению площади здания,

сооружения, помещения или машино-места устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Требования к подготовке технического плана (далее — Требования) и декларации об объекте недвижимости (далее — Требования к Декларации) утверждены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 N 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", вступившем в силу 01.01.2017 года.

В орган регистрации прав с заявлением рег представлен технический план от 15.03.2019 г, в котором отсутствуют документы предусмотренные п 20 Требования, а так же содержится противоречивая информация, а именно: в результате анализа представленных документов выявлено, что технический план подготовлен для постановки ДВУХ помещений с назначением «жилое», вид жилого помещения «комната» площадью 13.9 кв м и площадью 15.3 кв м, в то время как согласно разделу «Вид выполненных кадастровых работ» и разделу «Заключение кадастрового инженера», представленный технический план подготовлен в связи с образованием ОДНОГО помещения, в результате объединения двух помещений с кадастровыми номерами:

Так же, согласно пункту 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 предметом гражданского оборота. В Вашем случае, помещения, о постановке на кадастровый учет которых представлен технический план, не являются смежными.

Кроме того, учитывая положения пункта 5 части 4 статьи 8 Закона образование объекта недвижимости может быть осуществлено в результате раздела, выдела или иного соответствующего законодательству Российской Федерации действия с преобразуемым объектом недвижимости.

Также обращаем Ваше внимание на то, что Законом, а также иными федеральными законами не предусмотрены случаи образования объектов капитального строительства в результате преобразования, при котором преобразуемый объект капитального строительства сохраняется в измененных границах.

Необходимо учитывать, что в силу положений Закона при преобразовании объекта недвижимости образуются объекты недвижимости ТОГО ЖЕ ВИДА, что был исходный объект недвижимости, но с собственными характеристиками, отличными от характеристик исходного объекта недвижимости.

Преобразование комнат в квартиры (и наоборот), не осуществляется, а происходит создание самостоятельных видов объекта недвижимости.

При этом по сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее — ЕГРН) объекты с кадастровыми номерами — являются КОМНАТАМИ, в то время как в разделе «Заключение кадастрового инженера» содержится информация «технический план подготовлен в связи с образованием одного помещения, в результате объединения двух помещений с кадастровыми номерами:

. Назначение помещения - КВАРТИРА.»

(приводятся все причины, послужившие основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, с указанием норм (пунктов, частей, статей) нормативных правовых актов, несоблюдение которых привело к приостановлению, содержание данных норм, а также указание на то, в чем именно

заключалось несоблюдение требований указанных нормативных правовых актов, а также рекомендации по устранению причин приостановления)

Осуществление действий по государственному кадастровому учету и регистрации прав приостанавливается

(указывается учетное и (или) регистрационное действия)

до 26.06.2019 года

(указываются предусмотренные частями 2 – 8 статьи 26 Закона срок окончания приостановления или предусмотренные Законом обстоятельства, наступление которых влечет прекращение действия приостановления)

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 **, 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. № 221-ФЗ “О кадастровой деятельности”²).

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 пунктах 7 части 1 статьи 26 Закона, форма и (или) содержание документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (статья 27 Закона).