

УВЕДОМЛЕНИЕ

о приостановлении в осуществлении учетно-регистрационных действий в отношении объекта недвижимости по адресу:

19.06.2018

В соответствии с п. 7 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон) уведомляем Вас о приостановлении начиная с 19.06.2018 осуществления действий по государственной регистрации Договора аренды

Государственная регистрация включает в себя проведение правовой экспертизы на предмет наличия или отсутствия установленных Законом оснований для приостановления либо для отказа в государственной регистрации прав (п. 3 ч. 1 ст. 29 Закона).

Частью 1 ст. 21 Закона, установлено, что 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 (далее – ЕГРН).

В качестве документа-основания на регистрацию представлен Договор аренды № 29/12/17/525 от 29.12.2017 (далее – Договор), заключенный между АО «_____»

В соответствии с п. 5 ст. 44 Закона для осуществления кадастрового учёта объекта аренды Вами был представлен технический план помещения с кад. № 7 _____ в связи с образованием части для передачи в аренду помещения.

По результатам проверки сведений об объекте недвижимости и содержащих их документов, проведенной в соответствии с Законом о регистрации недвижимости и разделом I Порядка ведения единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (далее – Порядок), выявлено следующее.

Помещение, подлежащее передаче в аренду не является обособленным. В то время как индивидуализация недвижимого имущества как объекта сделки для целей государственной регистрации осуществляется органом регистрации прав в процессе кадастрового учета, в результате чего объект получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других недвижимых вещей (что является не только описанием таких объектов, но и подтверждением факта существования предмета сделки).

При учете зданий, сооружений, помещений в них (в связи с образованием, изменением характеристик либо прекращением существования объекта недвижимости) описываются реально существующие объекты недвижимости, объективными границами которых являются конструктивные элементы зданий, помещений и сооружений (стены, перегородки, потолки и т.п.).

При этом в соответствии с пунктами 19, 34 части 1 статьи 26 Закона осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том числе в случаях, если:

объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом;

помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест).

Отдельные конструктивные элементы здания (фундаменты, стены и перегородки, перекрытия, кровли (крыши), полы, проемы, отделка, внутреннее сантехническое и электротехническое оборудование) действующим законодательством не отнесены к объектам недвижимого имущества, вследствие чего такие объекты в силу Закона не подлежат и кадастровому учету.

Вещные (и иные) права на них также не подлежат и государственной регистрации в соответствии с Законом, поскольку в силу пункта 4 части 3 статьи 14 Закона государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются

ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации, за исключением случая, предусмотренного пунктом 11 части 5 статьи 14 Закона.

Учитывая положения части 7 статьи 1 Закона, пункта 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", части недвижимого имущества - обособленные и/или изолированные помещения в зданиях, сооружениях – могут быть объектом аренды, если, как следует из статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации, они являются индивидуально-определенными вещами.

Учитывая вышеизложенное, объект аренды, в отношении которого представлены документы для осуществления учетно-регистрационных действий, не соответствует требованиям действующего законодательства.

В соответствии с п. 7 ч. 1 ст. 26 Закона представленный технический план по форме либо содержанию не соответствует требованиям к подготовке технического плана, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана здания 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.п. 21, 26 Требованиям технический план подготавливается в форме электронного документа в виде XML-документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, и оформляется в виде файлов в формате XML, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных. В реквизите "3" раздела "Общие сведения о кадастровых работах" технического плана указываются дата подготовки окончательной редакции технического плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ).

Подготовка документа, в том числе электронного, завершается его подписанием и при наличии соответствующих требований - регистрацией. В отношении технического плана регистрация (то есть присвоение регистрационного номера и указание даты его присвоения) не предусмотрены. Таким образом, подписание и соответственно дата подписания межевого плана, технического плана, акта обследования являются датой подготовки такого документа в окончательной редакции.

Между тем, представленный технический план заверен усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера 06.06.2018, в то время как дата подготовки технического плана указана кадастровым инженером 30.05.2018.

В соответствии с п. 1 ст. 432 ГК РФ договор считается заключенным, если сторонами, в требуемой в подлежащих случаях форме, достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

В соответствии с п. 3 ст. 607 Гражданского кодекса Российской Федерации в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

Согласно п. 1.1. Договора Арендодатель передает Арендатору во временное пользование помещение, общей площадью 814,5 кв. м (8 этаж, пом. 2-7, 9-15, часть

005005:4670. План Помещения является приложением № 1 к названному договору.

При этом, Приложением № 1 к названному договору является поэтажный план восьмого этажа здания, расположенного по вышеназванному адресу, на котором не обозначены помещения, подлежащие передаче в аренду.

Таким образом, не возможно определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, предмет договора аренды участниками сделки не определен.

На основании изложенного, осуществление заявленных учетно-регистрационных действий в соответствии с ч. 2 ст. 26 Закона приостанавливается на срок до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца (до 19.09.2018).

В государственной регистрации и государственном кадастровом учете будет отказано в случае, если в течение срока приостановления не будут устранены причины, препятствующие государственной регистрации и кадастровому учету, указанные в ст. 26 Закона (ст. 27 Закона).

В случае невозможности устранения замечаний в указанный срок правообладатель или уполномоченное им на то лицо при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности согласно п. 1 ст. 30 Закона вправе подать заявление о приостановлении государственной регистрации и государственного кадастрового учета не более чем на шесть месяцев однократно с указанием причин, послуживших для этого основанием.

Частью 1 ст. 31 Закона предусмотрена подача заявления о прекращении ранее заявленных учетно-регистрационных действий в случае отсутствия актуальности их проведения.

Управление информирует о возможности предоставления дополнительных документов, либо заявления о приостановлении (прекращении) государственной регистрации и государственного кадастрового учета посредством обращения в Многофункциональные центры предоставления государственных услуг г. Москвы (Центры госуслуг г. Москвы «Мои Документы») по месту подачи документов на регистрацию.

Государственный регистратор

Е.В. Паркаевич