

**Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Ленинградской области**
197198. Г. Санкт-Петербург, ул. Блохина, д. 8, лит. А, 47_upr@rosreestr.ru
Сланцевский отдел

(наименование органа регистрации прав)

Кому: Морозову В.С.

Адрес: morozovvist@mail.ru

УВЕДОМЛЕНИЕ

о приостановлении осуществления кадастрового учета

(указываются соответствующие учетное и (или) регистрационное действия)

от "07" февраля 2017 г.

№ 47/17-7549

В соответствии с пунктом 2,7,32 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля
(указываются пункт(ы) части 1 статьи 26 Закона)

2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" ¹ (далее – Закон) уведомляем Вас о приостановлении начиная с 07 февраля 2017 г.

(указывается начало течения срока приостановления)

осуществления действий по осуществлению кадастрового учета в отношении
(указывается учетное и (или) регистрационное действия)

Земельных участков с кадастровым номером (при наличии): _____,

(указывается вид объекта недвижимости)

расположенного по адресу: Ленинградская область, Сланцевский район,
г. Сланцы, тер. Садоводство Сланцевского исполкома,

уч. 1, 2, 8, 9, 10, 12, 13, 17, 20, 24, 25, 35, 36, 38, 40, 44, 49, 55, 58, 62, 63, 65, 66, 68, 69, 72, 73, 74, 76, 88, 89, 90, 91,
95, 107, 111, 121, 122, 143, 149, 150, 151 _____, документы на

который (которую) Вами * были представлены с заявлением 24.01.2017 №б/н _____

(указывается дата и регистрационный номер заявления)

в связи с:

На основании рассмотрения представленных документов:

Заявление о постановке на государственный кадастровый учёт объекта недвижимости №
б/н от 24.01.2017 г.

Межевой план № 1 от 14.12.2015 г.

Выявлено:

По результатам проверки сведений об объекте недвижимости и содержащих их документов, проведенной в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации) и Приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки", выявлено:

В соответствии с пунктами 2, 7 и 32 части 1 статьи 26 Закона о регистрации имеются основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета 42-х объектов недвижимости, образованных путем раздела земельного участка с кадастровым

номером 47:28:0302001:1, в связи с тем, что:

- Заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав обратилось ненадлежащее лицо, а именно:

Согласно п.10 ч.5 ст.14 Закона о регистрации, государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав также в случае, если он осуществляется в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия органа государственной власти либо органа местного самоуправления на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории.

Согласно ч. 2 ст.15 Закона о регистрации, при осуществлении государственного кадастрового учета без одновременной государственной регистрации прав такой государственный кадастровый учет осуществляется по заявлению:

- 1) представленному уполномоченным органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, которыми выдано разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона о регистрации, - при государственном кадастровом учете созданного объекта недвижимости;
- 2) собственника здания, сооружения, объекта незавершенного строительства - при государственном кадастровом учете в связи с прекращением существования таких объектов недвижимости, права на которые не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;
- 3) собственника объекта недвижимости или лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта недвижимости, - при государственном кадастровом учете в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, если в соответствии с федеральным законом такие ограничение или обременение возникают независимо от момента их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости;
- 4) собственника объекта недвижимости - при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости;
- 5) кадастрового инженера в случаях, установленных федеральным законом;
- 6) иного лица в случаях, установленных федеральным законом.

С представленным заявлением о кадастровом учете обратился гр. Морозов Виталий Степанович, который не является в соответствии с Законом о регистрации надлежащим лицом по данному типу заявлений.

- Форма и содержание межевого плана, представленного для осуществления государственного кадастрового учета, не соответствуют требованиям Закона о регистрации, а именно:

1. Согласно п. 30 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее - Приказ) в реквизите "4" раздела "Общие сведения о кадастровых работах" межевого плана указываются:

- 1) фамилия, имя, отчество (отчество при наличии);
- 2) номер регистрации в государственном реестре лиц, осуществляющих кадастровую деятельность;
- 3) страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС);
- 4) контактный телефон;
- 5) почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером;

- б) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, которое заключило договор подряда на выполнение кадастровых работ, адрес местонахождения юридического лица;
- 7) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер;
- 8) номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ;
- 9) дата подготовки окончательной редакции межевого плана кадастровым инженером (дата завершения кадастровых работ).

Однако в представленном межевом плане данные требования Приказа не соблюдены – отсутствуют: СНИЛС, наименование СРО кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер, номер и дата заключения договора на выполнение кадастровых работ.

2. Согласно ст. 15 Приказа раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков» включается в состав межевого плана в случае, если кадастровые работы осуществлялись в целях образования земельных участков или уточнения местоположения границ земельных участков при соблюдении условий, указанных в пункте 88 Приказа.

Согласно ст. 88 Приказа раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков» включается в межевой план, в случае если границы земельных участков содержат узловые точки (характерные точки, являющиеся общими для границ трех и более земельных участков) при наличии в радиусе 40 метров от такой узловой точки не менее трех долговременных, четко опознаваемых объектов местности (например, элементов зданий, сооружений, опор линий электропередачи). На абрисе указывают значения измеренных расстояний до указанных объектов местности.

Однако, в приложенном межевом плане не представлен раздел «Абрисы узловых точек границ земельных участков», а так же не указано в «Заключение кадастрового инженера» об отсутствии долговременных, четко опознаваемых объектов местности.

3. Согласно пункту 2 статьи 40 Федерального закона от 24.07.2007 № 221 ФЗ «О кадастровой деятельности» местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей, за исключением предусмотренного частью 3 статьи 40 случая. Реквизиты документов, удостоверяющих личность таких заинтересованных лиц или их представителей, с указанием реквизитов документов, подтверждающих полномочия представителей заинтересованных лиц, указываются в акте согласования местоположения границ.

В соответствии с п. 85 Приказа в Акт согласования включаются сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, местоположение границ которого уточнено в результате кадастровых работ. Обозначение характерных точек границы такого земельного участка указывается от соответствующей начальной точки до этой же точки (например, от точки n1 до точки n1).

В представленном Акте согласования местоположения границ отсутствует согласование собственником земельного участка (Администрацией).

4. В соответствии с п. 56 Приказа в графе "3" раздела "Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам" указываются:

кадастровый номер или обозначение земельного участка, посредством которого обеспечивается доступ (проход или проезд от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам;

слова "земли общего пользования" или слова "территория общего пользования" соответственно, если образуемый (измененный) земельный участок имеет непосредственный доступ к землям общего пользования или территории общего пользования;

кадастровый номер или обозначение земельного участка и слова "(земельный участок общего пользования)" или слова "(расположен в границах территории общего

пользования)" соответственно, если образуемый (измененный) земельный участок имеет непосредственный доступ к земельным участкам общего пользования или земельным участкам, расположенным в границах территории общего пользования.

В представленном межевом плане указано что доступ к образуемым земельным участкам осуществляется через исходный земельный участок с кадастровым номером 47:28:0302001:1 и через сами образуемые земельные участки

Для корректного отображения сведений о земельном участке, посредством которого обеспечивается доступ к образуемым земельным участкам необходимо разделе ProvidingPassCadastralNumbers/Definition убрать кадастровый номер образуемых участков (не заполнять раздел), в разделе ProvidingPassCadastralNumbers/Other убрать кадастровый номер исходного земельного участка 47:28:0127001:1 и указать только слова "земли общего пользования".

- В результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с федеральным законом требований, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, на величину более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования, или, если такой размер не установлен, на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, а именно:

1. Согласно представленного межевого плана образуются земельные участки 47:28:0302001:1:ЗУ1, 47:28:0302001:1:ЗУ2, 47:28:0302001:1:ЗУ24, 47:28:0302001:1:ЗУ49, 47:28:0302001:1:ЗУ55, 47:28:0302001:1:ЗУ66, 47:28:0302001:1:ЗУ69, 47:28:0302001:1:ЗУ89, 47:28:0302001:1:ЗУ95, 47:28:0302001:1:ЗУ111, 47:28:0302001:1:ЗУ121, 47:28:0302001:1:ЗУ122, площадь которых превышает десять процентов от площади, указанной в представленном утвержденном Плане земельного участка СПК «Березка» (Действующей схеме расположения и нумерации земельных участков на территории СПК «Березка»).

Кроме того, конфигурация и местоположение границ образуемых земельных участков 47:28:0302001:1:ЗУ24 и 47:28:0302001:1:ЗУ95 не соответствует конфигурации и местоположению границ Земельных участков № 24 и № 95 согласно представленному утвержденному Плану земельного участка СПК «Березка».

Образуемые земельные участки 47:28:0302001:1:ЗУ149, 47:28:0302001:1:ЗУ150, 47:28:0302001:1:ЗУ151 отсутствуют на Плане земельного участка СПК «Березка».

2. На представленном Плане земельного участка СПК «Березка» отсутствуют сведения о площади земельного участка № 36, которому соответствует образуемый земельный участок 47:28:0302001:1:ЗУ36.

Таким образом, не предоставляется возможным проверить соответствие требованиям пункта 32 части 1 статьи 26 Закона о регистрации. __

На основании изложенного принято решение:

Приостановить осуществление государственного кадастрового учета 42-х объектов недвижимости, образованных путем раздела земельного участка с кадастровым номером 47:28:0302001:1 на основании пункта 2 части 1 статьи 26 Закона о регистрации на срок до устранения обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения, но не более чем на три месяца со дня принятия решения в соответствии с частью 2 статьи 26 Закона о регистрации.

В случае не устранения в установленный срок вышеуказанных причин приостановления, в соответствии со статьей 27 Закона о регистрации, в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав будет отказано.

Рекомендуем повторно предоставить заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав от собственника объекта недвижимости и представить межевой план, подготовленного в соответствии с утвержденной xml-схемой, с

ч. 10 ст. 22 Закона о регистрации, Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" и действующим земельным законодательством, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера.

Согласно части 9 статьи 26 Закона о регистрации, решение о приостановлении может быть обжаловано в порядке, установленном статьей 26.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221 "О кадастровой деятельности".

___ (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 приостанавливается
(указывается учетное и (или) регистрационное действия)

до 07 мая 2017 г.

(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 статье 26 Закона (статья 27 Закона).

Абанина С.А.

(Ф.И.О. государственного регистратора прав)

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись государственного регистратора прав)

88137433743

(контактный телефон исполнителя)

* В случае если уведомление направляется стороне сделки, которая не представляла заявление о государственной регистрации прав, в предусмотренных Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" случаях в уведомлении указываются сведения о лице, представившем такое заявление: в отношении физического лица – фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии), в отношении юридического лица – наименование.

** В административном порядке может быть обжаловано приостановление осуществления государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета по основаниям, предусмотренным пунктами 2, 5, 7 – 10, 19 – 21, 24 – 35, 42, 43, 45, 49, 50, 52 части 1 статьи 26 Закона.

² Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 31, ст. 4017; 2008, № 30, ст. 3597, 3616; 2009, № 1, ст. 19; № 19, ст. 2283; № 29, ст. 3582; № 52, ст. 6410, 6419; 2011, № 1, ст. 47; № 23, ст. 3269; № 27, ст. 3880; № 30, ст. 4563, 4594, 4605; № 49, ст. 7024, 7061; № 50, ст. 7365; 2012, № 31, ст. 4322; 2013, № 14, ст. 1651; № 23, ст. 2866; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4083; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4211, 4218; № 43, ст. 5799, 5802; № 45, ст. 6145; № 52, ст. 7558; 2015, № 1, ст. 39, 52; № 9, ст. 1193; № 14, ст. 2019; № 27, ст. 3975, 3997; № 29, ст. 4339, 4359, 4370, 4377, 4378, 4385; 2016, № 1, ст. 11, 51, 72; № 15, ст. 2057; № 18, ст. 2484, 2495; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4198, 4294.