

Комментарий кадастрового инженера Морозова В.С. к Решению апелляционной комиссии по Ленинградской области от 27.03.2018, № 47/18-50, по Заявлению КИ Морозова В.С. от 01.03.2018

27 марта 2018 Апелляционная комиссия приняла Решение №47/18-50 «об отклонении заявления об обжаловании Решения о приостановлении».

1. Апелляционная комиссия, даже без привлечения Экспертизы, в Решении №47/18-50 признала незаконность требования ФКП «Росреестра» изложенного в Уведомлении о приостановке №47/18-10027 о предоставлении Акта согласования границ ФКП «Росреестра». (См. Приложение 7, стр.3 последние строчки Решения).

Но далее Апелляционная комиссия, Решением №47/18-50 нарушила следующие положения Законодательных актов:

2. Апелляционная комиссия нарушила положения Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) "О государственной регистрации недвижимости" и превысила предоставленные статьей 26.1 Закона РФ №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» ей полномочия, присвоив себе полномочия Государственного регистратора прав, на которые АК не имеет прав, и незаконно выдвинула новые незаконные требования к Межевому плану КИ Морозова В.С.
3. Межевой план по СНТ «Дружба» выполнен на основании п. 21 Приказа МЭР №921 от 8 декабря 2015, так как в данном случае образуются участки на землях неразграниченной государственной собственности, и никаких дополнительных документов, в данном случае, вставлять в приложение нет необходимости.
4. Мошенничество АК основано на применении к Межевому плану п. 4 ст. 11.4 ЗК РФ. У СНТ «Дружба» не было, нет и не будет «Проекта межевания территории». И это не препятствовало ФКП поставить на кадастровый учет СНТ «Дружба» более 100 участков, и постановка на кадастровый учет в СНТ «Дружба» успешно продолжается по сей день. В 2017 году поставлены на кадастровый учет участки, отмежеванные КИ Паэрелли С.В. и КИ Матюшевым А.В.
5. На основании чего АК делает вывод, что КИ Морозов В.С. отнес оставшуюся площадь к землям общего пользования КИ Морозову В.С. неизвестно.
6. КИ Морозов В.С. обязан продемонстрировать в межевом плане, что все отмежеванные 15-ть участков, имеют доступ к землям общего пользования, и это обязательный параметр, установленный Приказом МЭР №921 от 8 декабря 2015. И в данном случае, все 15-ть отмежеванных участков примыкают к дороге или к внешней границе СНТ «Дружба». Внутренние дороги СНТ «Дружба» и земли за границей исходного участка СНТ «Дружба» как раз и являются землями общего пользования. (См. стр. 38 Межевого плана и страницу 41 Межевого плана.)

И далее АК комиссия устанавливает, что подобное указание не соответствует т.н. «Проекту организации и застройки территории СНТ «Дружба».

«Проекта организации и застройки территории СНТ «Дружба» у СНТ «Дружба» не было, нет, и не будет. Могу предположить, что АК называет «Проектом организации и застройки СНТ «Дружба» представленный в Межевом плане «Ситуационный план» СНТ «Дружба».

Подобная позиция АК является примером полной безграмотности АК.

7. В данном пункте, рассматривается подоплека незаконных действий и ФКП «Росреестра» и Апелляционной комиссии по Ленинградской области.

ФКП, незаконно основываясь на п. 22 Приказа МЭР №921 от 8 декабря 2015, провокационно требует т.н. «Проект организации и застройки СНТ». Кадастровый инженер, не подозревая, что это провокация, и думая, что ФКП просто нужен какой-то графический материал об СНТ, вставляет в Приложение к Межевому плану графический документ, описывающий взаимное расположение и нумерацию участков СНТ, который есть у Садоводства. Ловушка сработала. И далее ФКП начинает рассматривать данную «Схему...», «План...», «Ситуационный план...» и т.д., как «Проект организации и застройки...», со всеми вытекающими из этого требованиями, как к «Проекту организации и застройки...». (Уровень разработки, механизм утверждения, координаты участков, количественные и качественные показатели участков, местоположение и форма, площадь, (например запрет на 10% превышение площади и т.д.).

Известен случай в Санкт-Петербурге, когда Прокуратура СП-б подняла вопрос, по определенному межевому плану, что подобная «Схема..» не является «Проектом организации и застройки». И тогда ФКП СП-б письменно заявила, что это Кадастровый инженер так назвал «Схему...». И далее ФКП заявила, в объяснении Прокуратуре, что это Кадастровый инженер предоставил недостоверные сведения, назвав «Схему...» «Проектом организации и застройки», а ФКП поверила этому, и теперь ФКП напишет жалобу в СРО на данного КИ, с тем, чтобы там разобрались с подобным поведением Кадастрового инженера, предоставившего ФКП недостоверные сведения. И такая Жалоба от ФКП действительно поступила в СРО на данного Кадастрового инженера.

Причины, по которым Апелляционная комиссия считает указанный «Ситуационный план...» «Проектом организации и застройки см. пункт 5.

8. Подчеркиваю, «Ситуационный план...» СНТ «Дружба», представленный в Межевом плане, является не более чем то, чем он называется. А Апелляционная комиссия незаконно, без всяких на то оснований, пытается присвоить этому «Ситуационному плану...» статус, название и требования как к документации, указанной в п. 42 части 1 статьи 26 Закона 218 ФЗ, и в п. 22 Приказа МЭР №921 от 8 декабря 2015. и на этом основании выдвигать новые требования для отклонения Заявления об обжаловании приостановки. Такие действия незаконны.

9. Незаконны новые требования АК и по п.7 ст. 26, так как устаревший «Ситуационный план» земельного участка СНТ «Дружба» не является документом, который может служить основанием для выдвигания новых незаконных требований по конфигурации, наличию или отсутствию тех или иных участков, количественных параметров, так как на этом старом «Ситуационном плане» СНТ «Дружба» все эти параметры, 50 лет назад, были определены с помощью шагомера и только для целей налогообложения и местоположение участков не определено. (В этом «Ситуационном плане» не определены координаты участков).

У СНТ «Дружба» никогда не было, нет, и никогда не будет «Проекта организации и застройки СНТ «Дружба», несмотря на утверждение Апелляционной комиссии в своем Решении, «об отклонении Заявления об обжаловании Решения о приостановлении на основании: что «оставшаяся площадь исходного земельного участка отнесена к землям общего пользования, что не соответствует проекту организации и застройки СНТ «Дружба». Указанное заявление – полная безграмотность.

Повторяю, не было, нет, и не будет у СНТ«Дружба» т.н. «Проекта организации и застройки СНТ «Дружба». Поэтому утверждение АК, что КИ Морозов В.С. нарушил какой-то «Проект организации и застройки СНТ «Дружба» - полный абсурд.

10. Даже теоретически КИ Морозов В.С. не мог бы отнести оставшуюся площадь исходного земельного участка к землям общего пользования, (если бы он имел такое желание и право и это могло быть отражено в Межевом плане), так как на оставшейся части земли СНТ «Дружба» находятся около 500 участков, из которых около 100 уже отмежёваны другими кадастровыми инженерами и которые поставлены на государственный кадастровый учет ФКП «Росреестра по Ленинградской области и уже приватизированы.

В Уведомлении о приостановке ФКП нет упоминания о «Проекте организации и застройки», но это упоминание появляется в Решении Апелляционной комиссии.

Общение с ФКП ясно демонстрирует, что Специалисты ФКП и АК не видят различий между Собственником и Правообладателем, Пользователем и Владельцем, Арендатором на длительный срок и на короткий, и т.д. Кроме того, Специалисты ФКП не различают понятия «План земельных участков», «Схема земельных участков», «Ситуационный план», «Проект организации и застройки», «Проект межевания территории», «Схема на кадастровом плане территории», «Проектная документации о местоположении...» и т.д. Это видно даже на примере Решения Апелляционной комиссии, которая например: излагая мотивацию отклонения заявления об обжаловании присваивает «Ситуационному плану...СНТ «Дружба» статус проекта, в котором местоположение и параметры участков определены в соответствии с действующим законодательством. Это или полная безграмотность или сознательное искажение сути проекта, для получения оснований для отклонения заявления о постановке на кадастровый учет.