

Управление Федеральной службы государственной регистрации прав, кадастра и картографии
по Ленинградской области Сланцевский отдел.
адрес: г.Санкт-Петербург, ул.Блохина, д.8, лит.А, 1977198
тел.(812) 499-00-34, факс (812) 499-00-33

Кому: Морозову Виталию Степановичу

Адрес: Ленинградская область, г.Сланцы,
ул.Ленина, д.25, корп.4, кв.96

УВЕДОМЛЕНИЕ

о приостановлении осуществления кадастрового учета

от "07" февраля 2017 г.

№ 47/17-7654

В соответствии с п.7 ч.1 ст.26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон) уведомляем Вас о приостановлении начиная с 07.02.2017 осуществления действий по постановке на государственный учет в отношении земельных участков, расположенных по адресу: Ленинградская область, Сланцевский район, д.Гостицы, СНТ «Урожай», уч.1, уч.2, уч.5, уч.6, уч.7, уч.10, уч.12, уч.14, уч.19, уч.21, уч.24, уч.25, уч.30, уч.33, уч.37, уч.41, уч.42, уч.44, уч.48, уч.49, уч.53, уч.55, уч.56, уч.57, уч.65, уч.67, уч.68, уч.69, уч.78, уч.79, уч.80, уч.81, уч.82, уч.83, уч.86, уч.88, уч.89, уч.90, уч.100, уч.110, уч.111, уч.112, уч.116, уч.117, уч.125, уч.127, уч.128, уч.131, уч.132, уч.133, уч.136, уч.137, уч.138, уч.140, уч.141, уч.143, уч.144, уч.145, уч.155, уч.157, уч.165, уч.166, уч.170, уч.173, уч.174, уч.175, уч.179, уч.180, уч.182, документы на который Вами были представлены с заявлением от 24.01.2017 г. № 35-4787009 в связи с: 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 приостановлении осуществления государственного кадастрового учета 69-х объектов недвижимости, образованных путем раздела земельного участка с кадастровым номером 47:28:0127001:1, который сохраняется в измененных границах, 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;
- 6) 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 п. 29 Приказа в случаях, предусмотренных федеральными законами, для подготовки межевого плана используются:

- 1) документы градостроительного зонирования (правила землепользования и застройки);
- 2) нормативные правовые акты, устанавливающие предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков;
- 3) документация по планировке территории (проекты планировки территории, проекты межевания территории), документы территориального планирования;
- 4) документы, определяющие (определявшие) в соответствии с законодательством Российской Федерации местоположение границ земельного участка (земельных участков) при его образовании, в том числе схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения, предусматривающие утверждение схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, решения о предварительном согласовании предоставления земельных участков, решения об утверждении проекта межевания территории, утвержденный проект межевания территории, решение об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд;
- 5) утвержденные в установленном порядке проекты организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, проекты перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения;
- 6) утвержденные в установленном порядке материалы лесоустройства, проектная документация лесных участков;
- 7) решения о предоставлении земельных участков, иные документы о правах на земельные участки;
- 8) вступившие в законную силу судебные акты;
- 9) иные предусмотренные законодательством документы.

В соответствии с п. 25 Приказа если при подготовке межевого плана использованы документы, указанные в подпунктах 4, 5, 6, 7 и 8 пункта 22 Требований, копии таких документов включаются в состав Приложения.

Вместо проектов организации и застройки территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, а также проектов перераспределения сельскохозяйственных угодий и иных земель сельскохозяйственного назначения в состав Приложения могут быть включены извлечения из данных документов либо копии их отдельных составных частей, в том числе фрагменты графических изображений, содержащих в том числе сведения (реквизиты, отметки) об утверждении документа.

В составе представленного межевого плана представлен не весь проект организации и застройки снт «Урожай».

Кроме того, на представленном фрагменте проекта организации и застройки отсутствуют сведения об утверждении.

3. 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.

4. 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).

5. 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".

6. Представленные Акты согласования местоположения границ отсканированы не в полном объеме и проверить наименование всех границ не представляется возможным. Согласно п. 18 Приказа разделы, относящиеся к графической части межевого плана, Акт согласования, а также документы, подготовленные на бумажном носителе, которые в соответствии с Требованиями подлежат включению в состав Приложения, оформляются в форме электронных образов бумажных документов в виде файлов в формате PDF, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера, подготовившего межевой план. Электронный образ документа должен обеспечивать визуальную идентичность его бумажному оригиналу в масштабе 1:1. Качество представленных электронных образов документов должно позволять в полном объеме прочитать текст документа и распознать его реквизиты. Если бумажный документ состоит из двух и более листов, электронный образ такого бумажного документа формируется в виде одного файла. Для сканирования документов необходимо использовать полноцветный режим с разрешением 300 dpi.

- 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:

В документах представленного межевого плана отсутствуют указания площади 69 образуемых земельных участков. Таким образом, невозможно однозначно определить объекты, в отношении которых необходимо осуществить государственный кадастровый учет, и соответствие расхождения площади.

В состав приложения межевого плана необходимо включить документ, на основании которого в межевой план внесены сведения о площади образуемых земельных участков (напр.: членская книжка садовода, выписка из протокола собрания уполномоченных членов СНТ, ДНП, ОНТ, генеральный план либо проект организации и застройки территории СНТ, ДНП либо ОНТ, акт органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка и пр.).

Осуществление действий по постановке на кадастровый учет приостанавливается до 06.05.2017г.

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. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности").

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).

А.В. Илларионова

(Ф.И.О. государственного регистратора прав)



(подпись государственного регистратора прав)