

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Отдел государственной регистрации недвижимости, ведения ЕГРН, повышения качества данных
ЕГРН Управления Росреестра по Республике Марий Эл

Кому: Николаев Геннадий Николаевич.
Адрес: 425016, Республика Марий Эл, р-н. Волжский, с. Новые Параты, ул. Коммунистическая, д. 94.

УВЕДОМЛЕНИЕ
о приостановлении государственного кадастрового учета

21 марта 2022г.

№ КУВД-001/2022-10072959/1

В соответствии с п.7 ч.1 статьи 26 Закона, п.31 ч.1 статьи 26 Закона, п.25 ч.1 статьи 26 Закона, п.20 ч.1 статьи 26 Закона Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон) уведомляем Вас о приостановлении начиная с 21 марта 2022 г. осуществления действий по государственному кадастровому учету в отношении земельного участка с кадастровым номером 12:15:5201001:108, расположенного по адресу: Марий Эл Респ, р-н. Волжский, с. Новые Параты, ул. Коммунистическая, д. 94, документы на который (которую) Вами были представлены с заявлением от 15 марта 2022 г. № КУВД-001/2022-10072959 в связи с осуществлением государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:

- форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации (п.7 ч.1 статьи 26 Закона).
- изменение площади земельного участка и (или) изменение описания местоположения его границ не обусловлены образованием земельного участка или уточнением его границ (п.31 ч.1 статьи 26 Закона).
- границы земельного участка, о государственном кадастровом учете которого и (или) государственной регистрации прав на который представлено заявление, пересекают границы другого земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (за исключением случая, если другой земельный участок является преобразуемым объектом недвижимости, а также случаев, предусмотренных пунктом 20.1 настоящей части и частями 1 и 2 статьи 60.2 настоящего Федерального закона) (п. 20 ч.1 статьи 26 Закона).
- при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ земельных участков или местоположение указанных границ в соответствии с федеральным законом не считается согласованным, за исключением случаев признания указанных границ установленными в порядке разрешения земельного спора или признания при выполнении комплексных кадастровых работ местоположения границ земельного участка спорным (п. 25 ч.1 статьи 26 Закона).

Вы обратились с заявлением о государственном кадастровом учете: уточнение местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером 12:15:5201001:108 по адресу Республика Марий Эл, р-н. Волжский, с. Новые Параты, ул. Коммунистическая, д. 94.

В соответствии со статьей 14 Закона государственный кадастровый учет и регистрация права собственности осуществляется на основании заявления, за исключением установленных Законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета, в частности, является межевой план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке.

Форма межевого плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений утверждается Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" (далее - Требования). Вами в качестве документа-основания был представлен межевой план от 15.03.2022, подготовленный кадастровым Яковлевой Еленой Вячеславовной, который не соответствует требованиям к его

подготовке.

В соответствии со ст. 22 Закона и п. 70 Требований местоположение границ земельного участка при их уточнении определяется: исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок; исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании (при отсутствии документа, подтверждающего право на земельный участок); в соответствии с границами, существующими на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка (в случае отсутствия в указанных выше документах сведений о местоположении границ земельного участка). Местоположение границ земельного участка при их уточнении должно определяться соответствующими документами или при отсутствии таковых – их существованием на местности пятнадцать и более лет и закреплением с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения. Документами, определявшими местоположение границ земельных участков при его образовании, а также документами, позволяющими подтвердить существование границ земельного участка на местности пятнадцать и более лет, могут быть любые документы, изданные уполномоченным органом (организацией) отвечающие требованиям законодательства, действовавшего в месте издания соответствующего документа на момент его издания, и подтверждающие образование земельного участка или соответственно фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет. В частности, в качестве вышеуказанных документов, подтверждающих существование на местности границ земельных участков пятнадцать и более лет, могут быть использованы ситуационные планы, содержащиеся в технических паспортах объектов недвижимости, расположенных на таких земельных участках, подготовленные органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации; материалы лесоустройства, планово-картографические материалы, имеющиеся в районных органах архитектуры, строительства и жилищного хозяйства, городских, поселковых, сельских

органах местной администрации; документы по территориальному планированию (в том числе планшеты) муниципальных образований (схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений, генеральные планы городских округов); проекты организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения и иные документы. При этом в случае отсутствия указанных документов или отсутствия в таких документах сведений, позволяющих определить местоположение уточняемых границ земельного участка, их местоположение определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой государственного кадастра недвижимости, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности масштаба 1:5000 и крупнее, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет. В случае отсутствия документов, предусмотренных ч. 10 ст. 22 Закона, отсутствия карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности 15 и более лет, при отсутствии закрепления границ земельного участка с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, сведения о местоположении границ земельного участка возможно внести в ЕГРН на основании вступившего в законную силу решения суда. Согласно Приказу Минэкономразвития России от 27.12.2016 № 853 "Об установлении требований к составу сведений единой электронной картографической основы и требований к периодичности их обновления" Единая электронная картографическая основа (ЕЭКО) является систематизированной совокупностью пространственных данных о территории Российской Федерации. Состав сведений ЕЭКО должен обеспечивать возможность представления указанных сведений в электронной форме. Состав сведений ЕЭКО должен обеспечивать возможность представления указанных сведений в электронной форме в виде: ортофотопланов масштабов: 1:2 000 и крупнее - на территорию населенных пунктов; 1:10 000, 1:25 000 - на территории, включенные в перечень субъектов Российской Федерации и отдельных районов субъектов Российской Федерации (в существующих границах), относящихся к территориям с высокой плотностью населения, утвержденный распоряжением Правительства Российской Федерации от 25 мая 2004 г. N 707-р (далее - территории с высокой плотностью населения); 1:50 000 - на территории, не включенные в перечень субъектов Российской Федерации и отдельных районов субъектов Российской Федерации (в существующих границах), относящихся к территориям с высокой плотностью населения, утвержденный

распоряжением Правительства Российской Федерации от 25 мая 2004 г. N 707-р; топографических карт и топографических планов следующих масштабов: 1:2 000, 1:10 000 - на части территорий населенных пунктов, на которые невозможно изготовление ортофотопланов открытого пользования, а также на иные части территорий населенных пунктов при наличии; 1:10 000, 1:25 000 - на территории с высокой плотностью населения; 1:50 000, 1:100 000, 1:200 000, 1:1 000 000 - на всю территорию Российской Федерации; общегеографической карты масштаба 1:2 500 000 на всю территорию Российской Федерации. В разделе «Заключение кадастрового инженера» представленного межевого плана не приведено обоснование местоположения уточненных границ земельного участка с кадастровым номером 12:15:5201001:108 (п. 70 Требований). Ортофотопланы Волжского района, М 1:2000, МСК 12, 2009г и Опорный план МО "Большепаратское сельское поселение" М1:5000, 2012г не являются документами, подтверждающими существование границ на местности 15 и более лет.

В соответствии с п. 13 Требований, раздел "Заключение кадастрового инженера" включается в состав межевого плана в следующих случаях:

1) в ходе кадастровых работ выявлены несоответствия сведений ЕГРН о местоположении ранее установленных границ земельных участков, в том числе смежных земельных участков, в отношении которых осуществляются кадастровые работы;

2) в ходе кадастровых работ выявлены несоответствия сведений ЕГРН о местоположении границ муниципальных образований, населенных пунктов, территориальных зон, лесничеств, лесопарков их фактическому местоположению, наличие которых является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета образованных земельных участков или государственного кадастрового учета в связи изменением основных сведений ЕГРН о земельных участках;

3) в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка;

4) в иных случаях, в том числе если по усмотрению лица, выполняющего кадастровые работы, необходимо дополнительно обосновать результаты кадастровых работ (например, необходимо обосновать размеры образуемых земельных участков).

Площадь уточняемого земельного участка согласно сведениям ЕГРН составляет 1000 кв.м. Площадь земельного участка согласно межевому плану составляет 1100 кв.м. Кадастровым инженером не приводится обоснование причин, по которым увеличилась площадь.

В целях устранения причин для приостановления необходимо представить межевой план, в котором будет приведено обоснование местоположения уточненных границ земельного участка с кадастровым номером 12:15:5201001:108, а так же увеличение его площади.

Кроме того, в ходе проверок межевого плана было выявлено пересечение границ земельных участков: уточняемый Земельный участок 12:15:5201001:108 пересекает земельный участок с кадастровым номером 12:15:5201001:11. Площадь пересечения 42.24 кв.м. Точность проведения проверки: 0.03. Обнаружены точки [1319427.16, 292736.47] смежного земельного участка с кадастровым номером 12:15:5201001:11, расположенные в границах проверяемого земельного участка с кадастровым номером 12:15:5201001:108. Обнаружены точки [1319418.87, 292730.99] Смежного ЗУ 12:15:5201001:11, расположенные в границах проверяемого ЗУ. Вам необходимо устранить данное замечание.

В соответствии со статьей 40 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ на обороте листа графической части межевого плана. Акт согласования местоположения границ на бумажном носителе оформляется в одном (единственном) экземпляре. В случае подготовки акта согласования местоположения границ в электронном виде допускается его подготовка в виде одного электронного документа, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями всех заинтересованных лиц - участников согласования, или в виде нескольких электронных документов, подписанных усиленными квалифицированными электронными подписями отдельных заинтересованных лиц - участников согласования.

2. 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 настоящей статьи 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. Местоположение границ земельного участка при их согласовании в индивидуальном порядке в электронном виде

считается согласованным с заинтересованными лицами в случае, если акт согласования местоположения границ заверен усиленной квалифицированной электронной подписью каждого из заинтересованных лиц (их представителей), включая правообладателя земельного участка, местоположение границ которого уточняется.

Согласно статье 39 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 30.12.2021) "О кадастровой деятельности", местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию (далее - согласование местоположения границ) с лицами, указанными в части 3 настоящей статьи (далее - заинтересованные лица), в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

(в ред. Федеральных законов от 21.12.2009 N 334-ФЗ, от 03.07.2016 N 361-ФЗ)

2. Предметом указанного в части 1 настоящей статьи согласования с заинтересованным лицом при выполнении кадастровых работ является определение местоположения границы такого земельного участка, одновременно являющейся границей другого принадлежащего этому заинтересованному лицу земельного участка. Заинтересованное лицо не вправе представлять возражения относительно местоположения частей границ, не являющихся одновременно частями границ принадлежащего ему земельного участка, или согласовывать местоположение границ на возмездной основе.

(в ред. Федеральных законов от 22.07.2008 N 141-ФЗ, от 21.12.2009 N 334-ФЗ)

3. Согласование местоположения границ проводится с лицами, обладающими смежными земельными участками на праве:

1) собственности (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены гражданам в пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование либо юридическим лицам, не являющимся государственными или муниципальными учреждениями либо казенными предприятиями, в постоянное (бессрочное) пользование);

2) пожизненного наследуемого владения;

3) постоянного (бессрочного) пользования (за исключением случаев, если такие смежные земельные участки предоставлены государственным или муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти или органам местного самоуправления в постоянное (бессрочное) пользование);

4) аренды (если такие смежные земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности и соответствующий договор аренды заключен на срок более чем пять лет).

В акте согласования по точкам н7-н1 проведено согласование с Таракановым Иваном Ильичом , Таракановой Таисией Михайловной , Таракановой Мариной Ивановной , Байрамовой Анной Александровной , Митюковой Любовью Андреевной обладателями квартир в доме с кадастровым номером 12:15:5201001:752 по адресу: Республика Марий Эл, р-н. Волжский, с. Новые Параты, ул. Коммунистическая, д. 92а.

Но согласно сведениям ЕГРН земельному участку с кадастровым номером 12:15:5201001:339 по адресу Республика Марий Эл, р-н. Волжский, с. Новые Параты, ул. Коммунистическая, д. 92 "а" присвоен статус «архивный» , так как он был снят с кадастрового учета в 10.06.2015. Кроме того, разрешенное использование данного земельного участка «

Для служебного пользования», а не для размещения многоквартирного дома. В ЕГРН отсутствует связь между жилым домом с кадастровым номером 12:15:5201001:752 и земельным участком 12:15:5201001:339. Следовательно, земельный участок с кадастровым номером 12:15:5201001:339 не является общим имуществом в многоквартирном доме с кадастровым номером 12:15:5201001:752 . Кроме того, правообладателем земельного участка 12:15:5201001:339 по сведениям Единого государственного реестра недвижимости являлось иное лицо.

Вам необходимо должным образом провести согласование по точкам н7-н1 и отразить данную информацию в акте согласования.

Вам необходимо обратиться к кадастровому инженеру , подготовившему межевой план, с просьбой исправить замечания. И представить доработанный межевой план в регистрирующий орган.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету приостанавливается до 21 июня 2022 г.

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 суде (часть 12 статьи 29 Закона).

Вы (стороны сделки, правообладатель) вправе представить заявление о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на срок не более чем шесть месяцев однократно (часть 1 статьи 30 Закона), а также заявление о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (часть 1 статьи 31 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).

Кудинова Светлана Васильевна

(Ф.И.О. должностного лица)

Кудинова Светлана Васильевна

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись должностного лица)

68-89-03

(контактный телефон исполнителя)