

Управление Росреестра по Челябинской области

Кому: Михайлова Любовь Николаевна.
Адрес: Челябинская область, г. Челябинск, ул. Дегтярева, д. 100, кв. 2.

УВЕДОМЛЕНИЕ
об отказе государственного кадастрового учета

от 27 декабря 2021г.

№ КУВД-001/2021-38915755/2

На основании статьи 27 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон) уведомляем Вас, о том, что в связи с истечением 27 декабря 2021 срока приостановления, указанного в направленном Вам уведомлении от 27 сентября 2021 КУВД-001/2021-38915755/1 о приостановлении государственного кадастрового учета в отношении объектов недвижимости, расположенных в пределах кадастрового квартала (смежных кадастровых кварталов) 74:36:0103004:5063, и неустранением приведенной(ых) в данном уведомлении причины (причин), препятствующей(их) осуществлению государственного кадастрового учета, в том числе:

- в связи с тем, что в течение срока приостановления не устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету было приостановлено на основании п. 7, 25 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» с 27.09.2021 до 27.12.2021, в связи со следующим:

- форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учёта и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;

- 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.

1. Согласование границы н1-н2 с ненадлежащим лицом.

В соответствии с п. 1 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности», местоположение границ земельных участков подлежит в установленном настоящим Федеральным законом порядке обязательному согласованию с лицами, указанными в части 3 настоящей статьи, 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 соответствии с п. 3 ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» 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).

Согласно положению части 3 статьи 40 Закона N 221-ФЗ, если надлежащим образом извещенное заинтересованное лицо или его представитель в установленный срок не выразили свое согласие посредством заверения личной подписью акта согласования местоположения границ либо не представили свои возражения о местоположении границ в письменной форме с их обоснованием, местоположение соответствующих границ земельных участков считается согласованным таким лицом, о чем в акт согласования местоположения границ вносится соответствующая запись. К межевому плану прилагаются документы, подтверждающие соблюдение установленного Законом N 221-ФЗ порядка извещения указанного лица. Данные документы являются неотъемлемой частью межевого плана.

По сведениям, представленным в разделе межевого плана «Акт согласования местоположения границ земельного участка», границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 74:36:0103004:5063 от точки н1 до точки н2 (смежный земельный участок с кадастровым номером 74:36:0103004:9395) согласует председатель СНТ «Дружба» Воробьева Н.В., тогда как в составе реестрового дела на земельный участок 74:36:0103004:9395 содержится Государственный акт, согласно которому правообладателем данного земельного участка является иное лицо. Согласно п. 1 ст. 69 Закона о регистрации, права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей.

Вместе с тем частью 8 статьи 39 Закона N 221-ФЗ установлено, что в случае, если в ЕГРН отсутствуют сведения об адресе электронной почты или о почтовом адресе любого из заинтересованных лиц или получено Извещение, направленное заинтересованному лицу посредством почтового отправления, с отметкой о невозможности его вручения, допускается опубликование извещения о проведении собрания о согласовании местоположения границ (далее - Извещение).

Таким образом, граница, проходящая от точки н1 до точки н2, не согласована в соответствии с требованиями действующего законодательства.

2 Акт согласования подготовлен с нарушением требований, действующего законодательства в части границы н2-3.

В соответствии с п.1 ст.40 Закона о кадастре результат согласования местоположения границ оформляется кадастровым инженером в форме акта согласования местоположения границ.

Согласно п.2 ст.40 местоположение границ земельного участка считается согласованным при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. 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.

Кроме того, в соответствии с п. 83 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921, в Акте согласования указываются реквизиты документов, удостоверяющих личность заинтересованных лиц, указанных в части 3 статьи 39 Закона о кадастре, либо их представителей. При этом копии таких документов в состав Приложения не включаются.

В нарушении вышеуказанных норм, при согласовании границы н2-3 в акте согласования не указаны реквизиты документов, удостоверяющих личность правообладателя смежного земельного участка с кадастровым номером 74:36:0103004:5388.

Таким образом, граница, проходящая от точки н2 до точки 3, не согласована в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Вам отказано в государственном кадастровом учете на который (которые) Вами были представлены вместе с заявлением от 17 сентября 2021 КУВД-001/2021-38915755.

Отказ в государственном кадастровом учете в соответствии с частью 12 статьи 29 Закона может быть обжалован в суде.

Отказ в государственном кадастровом учете не лишает заявителя права вновь обратиться с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в случае устранения причин, препятствующих государственному кадастровому учету.

Для получения представленных для осуществления государственного кадастрового учета документов:

1. Заявление о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество №МФС-0381/2021-250607-1
2. Опись документов, принятых для оказания государственных услуг №МФС-0381/2021-250607-1
3. Межевой план «Межевой план» №б/н
4. №609758

Вам необходимо обратиться в МАУ "МФЦ г. Челябинска" по адресу: г. Челябинск, ул. Труда, 164., тел.: +7(351) 211-08-92

Яковлева Алена Владимировна

(Ф.И.О. должностного лица)

Яковлева Алена Владимировна

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись должностного лица)

237-27-62

(контактный телефон исполнителя)