

Кому: Мовсисян Месроп Размирович.
Адрес: yarika73nata@mail.ru.

УВЕДОМЛЕНИЕ
об отказе государственного кадастрового учета

от 10 декабря 2021г.

№ КУВД-001/2021-36236484/2

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 10 декабря 2021 срока приостановления, указанного в направленном Вам уведомлении от 10 сентября 2021 КУВД-001/2021-36236484/1 о приостановлении государственного кадастрового учета в отношении объектов недвижимости, расположенных в пределах кадастрового квартала (смежных кадастровых кварталов) 74:19:0310021:61, и неустранением приведенной(ых) в данном уведомлении причины (причин), препятствующей(их) осуществлению государственного кадастрового учета, в том числе:

- форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета 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

Согласно п.3 ч.1 ст.29 Закона обязательным этапом государственной регистрации прав является правовая экспертиза документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

В орган регистрации прав представлено заявление и межевой план, подготовленный в результате выполнения кадастровых работ в связи с уточнением местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером 74:19:0310021:61, а также в связи с исправлением реестровой ошибки в местоположении общих границ с земельного участка с кадастровым номером 74:19:0310021:22.

1.Отсутствует обоснование наличия реестровой ошибки земельного участка .

В соответствии с ч. 10 ст. 22 Закона, при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка его границами считаются границы, существующие на местности пятнадцать лет и более и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

В соответствии с п.70 Приказа Минэкономразвития России от 08.12.2015 N 921 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке", выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границы земельного участка осуществляется на основании документов, перечисленных в части 10 статьи 22 Закона о регистрации. В данном случае реквизиты таких документов приводятся в реквизите "1" раздела "Исходные данные". В случае отсутствия в указанных документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется с учетом содержания утвержденного в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории.

Согласно положениям п. 3 ст. 61 Закона реестровой ошибкой является воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом, либо в порядке, установленном для осуществления государственного кадастрового учета до дня вступления в силу настоящего Закона.

В соответствии с частью 2 статьи 43 Закона если при государственном кадастровом учете в связи с уточнением местоположения части границ земельного участка, которая одновременно является общей частью границ других земельных участков, и (или) изменением площади земельного участка требуется внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о смежных с ним земельных участках, орган регистрации прав одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, о местоположении границ (частей границ) и площади указанных смежных земельных участков. При этом представление дополнительных заявлений о государственном кадастровом учете изменений в сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в отношении указанных смежных земельных участков не требуется. В указанном случае местоположение границ земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей. Правила настоящей части применяются также в случае, если в связи с образованием земельных участков одновременно осуществлено уточнение местоположения части (частей) границ других земельных участков, которая является общей частью (которые являются общими частями) границ образуемого земельного участка.

Согласно «Заключению кадастрового инженера» о наличии реестровой ошибки в связи с тем, что в совокупности всех представленных документов и натурных измерений кадастровый инженер делает вывод что согласно предоставленному Делу №1064 по межеванию земельного участка от 07.11.2008 г, в котором имеет место быть реестровая ошибка, выраженная в недостоверности сведений о координатах части границы земельного участка и площади, произведенная в ходе измерений существующих ограждений и объектов капитального строительства, по которым проходили границы земельного участка, подтверждающие существование границ 15 и более лет. В Акте согласования границ со смежным земельным участком с КН 74:19:0310021:22 собственник согласовал границу от т 4 до т5 по отмошке вдоль здания. Тогда как, длина проложений от т3 до т4 указанные в разделе - Техническом проекте (лист 2) межевого Дела №1064 -14, 39 м и отличается от натурных измерений с учетом размеров нежилого здания -16, 02 м. Необходимо отметить, что конфигурация уточняемого земельного участка в целом сохранилась, площадь увеличилась не значительно (менее 10%)- на 59 кв.м. Фактические границы участка огорожены забором, поворотные точки закреплены межевыми столбами. На местности границы ЗУ с КН74:19:0310021:61 закреплены следующими объектами искусственного происхождения: Участок границы от т 1 - т2 проходит по границе с землями общего пользования и представляет собой деревянный забор закрепленный на металлических столбах вкопанных в землю. Участок границы от т 2 - т3 проходит по границе с землями общего пользования и представляет собой деревянный забор закрепленный на металлических столбах вкопанных в землю. Участок границы от т3 - т4 проходит по границе с землями общего пользования и представляет собой деревянный забор закрепленный на металлических столбах вкопанных в землю. Участок границы от т4 - т н1 проходит по границе с землями общего пользования, по отмошке здания. Участок границы т н1- н4 фактически проходит по границе со смежным ЗУ с КН 74:19:0310021:22 по отмошке здания. Участок границы т н4- н6 фактически проходит по границе со смежным ЗУ с КН 74:19:0310021:22 и представляет собой забор из металлических прутьев и металлических прутьев вкопанных в землю. Участок границы т н6- 6 фактически проходит по границе со смежным ЗУ с КН 74:19:0310021:22 и представляет собой забор из профнастила на металлических столбах вкопанных в землю. Участок границы т н6- 7 фактически проходит по границе со смежным ЗУ с КН 74:19:0310021:288 и представляет собой забор из профнастила на металлических столбах вкопанных в землю. Участок границы т 7- т 8 фактически проходит по границе со смежным ЗУ с КН 74:19:0310021:287 и представляет собой забор из профнастила на металлических столбах

вкопанных в землю. Участок границы т 8- т н8 фактически проходит по границе со смежным ЗУ с КН 74:19:0310021:287 и представляет собой забор из профнастила на металлических столбах вкопанных в землю. Участок границы т н8- т н9 фактически проходит по границе со смежным ЗУ с КН 74:19:0310021:287 и представляет собой забор из сетки рабицы закрепленной на металлических столбах вкопанных в землю. Участок границы от т н9 - т1 проходит по границе с землями общего пользования и представляет собой из сетки рабицы закрепленной на металлических столбах вкопанных в землю.

По сведениям Единого государственного реестра недвижимости, (далее — ЕГРН) границы земельного участка с кадастровым номером 74:19:0310021:61 и 74:19:0310021:22 установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

При исправлении реестровой ошибки земельного участка с кадастровым номером 74:19:0310021:61 площадь земельного участка увеличивается на 59 кв.м.

Сведения о координатах характерных точек границ участка внесены в ЕГРН на основании:

ЗУ с 74:19:0310021:61- был сформирован в данных границах на основании описания земельного участка от 11.11.2008, подготовленного на основании землеустроительного дела ООО «Землеустроительное бюро «Мост» № 1064 в системе координат МСК-74 (далее - Землеустроительное дело). Право собственности прежнего собственника возникло на основании Выписки из похозяйственной книги о наличии у граждан права на земельный участок от 07.11.2008г.;

ЗУ с 74:19:0310021:22- был сформирован в данных границах на основании описания земельного участка от 25.05.2006, подготовленного на основании землеустроительного дела ООО «Сосновская землеустроительная группа» № 1236 от 13.04.2006 в местной системе координат принятой для Сосновского района (далее - Землеустроительное дело) с квадратической погрешностью 0,1.

В результате проведенного анализа вышеуказанных документов, а также сведений ЕГРН относительно земельных участков с кадастровым номером 74:19:0310021:22 и , 74:19:0310021:61 выявлено, что сведения о границах и площади соответствуют сведениям, внесенным в ЕГРН.

Согласно «Заключению кадастрового инженера» в соответствии с натурными измерениями выявлено: -содержащиеся в ЕГРН координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения.

Однако указанное в представленном межевом плане обоснование реестровой ошибки не может быть принято во внимание, поскольку квадратическая погрешность местоположения характерных точек при формировании указанных земельных участков как в 2006г, 2008г., так и в настоящее время, составляла 0,1.

Таким образом, в разделе «Заключение кадастрового инженера» отсутствует в виде связного текста обосновывающий вывод о наличии ошибки в сведениях о местоположении границ уточняемого земельного участка и ссылка на документ, подтверждающий правильное местоположение границ (пункт 70 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке»).

2.Отсутствует Акт согласования исправляемого земельного участка с кадастровым номером 74:19:0310021:22.

В соответствии с частью 2.1 статьи 43 Закона уточнение границ земельных участков в случае выявления ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков, в том числе при выполнении кадастровых работ в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, осуществляется на основании заявления лица, являющегося правообладателем одного из земельных участков, в отношении которых осуществляется уточнение границ, либо указанного в статье 15 настоящего Федерального закона лица, заинтересованного в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации права на здание, сооружение, объект незавершенного строительства, а также необходимых для таких государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов. В указанном случае в межевой план включается обоснование наличия ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков, а местоположение границ указанных земельных участков считается согласованным только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей.

Согласно «Заключению кадастрового инженера» указано, что в соответствии со ч.1,ч.2 ст.39

Закона №221-ФЗ от 24.07.2004 г местоположение границ земельных участков подлежит в установленном порядке обязательному согласованию 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 ЕГРН, включая наличие реестровой ошибки в таком описании местоположения границ.

Однако акт согласования местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 74:19:0310021:22 не представлен, а также в акте согласования местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 74:19:0310021:61 сведения о согласовании смежной границы собственником земельного участка с кадастровым номером 74:19:0310021:22 отсутствуют.

В результате кадастровых работ уточнено местоположение смежной границы земельных участков с кадастровым номером 74:19:0310021:61 и 74:19:0310021:22, сведения о которых внесены в ЕГРН, в связи с чем необходимо провести согласование местоположения границ от т.Н1 до т.6 в соответствии с требованиями действующего законодательства.

3.Межевой план не соответствует требованиям к подготовке межевого плана, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования).

I. Согласно п. 11 Требований Раздел "Сведения об уточняемых земельных участках" включается в состав межевого плана, подготавливаемого в результате выполнения кадастровых работ:

- 1) по уточнению сведений ЕГРН о местоположении границ и (или) площади земельного участка;
- 2) по исправлению ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ и (или) площади земельного участка;
- 3) по образованию земельных участков в случае, если одновременно уточнены сведения о местоположении границ смежных земельных участков.

Однако в представленном межевом плане Раздел 3 "Сведения об уточняемых земельных участках" земельного участка с кадастровым номером 74:19:0310021:22 не заполнен.

II. В соответствии с п. 66 Требований реквизите "3" раздела "Сведения о частях земельного участка" характеристика части земельного участка указывается на основании:

сведений ЕГРН - в отношении существующих частей земельных участков, которые сохраняются в уточняемых границах на измененных или уточняемых земельных участках;

сведений ЕГРН о зоне с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия - в отношении образуемых частей земельных участков;

В отношении части чзу 1 земельного участка с кадастровым номером 74:19:0310021:61 изменяется площадь части с 83 кв.м. на 87 кв.м. при этом графа «характеристика части» раздела 3 «Общие сведения о частях земельного участка» представленного межевого плана не заполнена.

III. Согласно ч.8 ст. 22 Закона местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

В соответствии с п.16 Приказа Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места" (далее - Приказ №П/0393), если смежные земельные участки имеют различные требования к точности определения координат их характерных точек, то общие характерные точки границ земельных участков определяются с точностью, соответствующей наиболее высокой точности определения координат характерных точек границ земельного участка.

В разделе 1 «Сведения о характерных точках границы уточняемого земельного участка с кадастровым номером 74:19:0310021:22» для точек 12 и n11 указана средняя квадратическая погрешность 0,12, что больше значения установленного Приказом №П/0393 для указанной категории земель, в связи с чем в целях устранения причин приостановления необходимо представить доработанный межевой план, составленный в соответствии с Требованиями, содержащий вышеуказанную информацию, в орган регистрации прав до окончания срока приостановления кадастрового учета.

Кроме того, в отношении земельного участка с кадастровым номером 74:19:0310021:22 при нанесении на дежурную кадастровую карту характерных точек площадь земельного участка с

кадастровым номером 74:19:0310021:22 составила 3751.03 кв.м. По сведениям ЕГРН площадь земельного участка составляет 3810 кв.м. с погрешностью 43 кв.м., таким образом, в результате межевания площадь при уточнении не будет входить в допустимую погрешность.

Для устранения замечаний необходимо обратиться к кадастровому инженеру для подготовки межевого плана в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Вам отказано в государственном кадастровом учете на который (которые) Вами были представлены вместе с заявлением от 1 сентября 2021 КУВД-001/2021-36236484.

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 регистрацией 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-0383/2021-55399-1
2. Опись документов, принятых для оказания государственных услуг №МФС-0383/2021-55399-1
3. Межевой план «Межевой план» №б/н
4. №101711

Вам необходимо обратиться в МАУ "МФЦ г. Челябинска" по адресу: , тел.:

Коростина Татьяна Сергеевна

(Ф.И.О. должностного лица)

Коростина Татьяна Сергеевна

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись должностного лица)

237-27-62

(контактный телефон исполнителя)