

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Управление Росреестра по Чувашской Республике

Кому: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ЗАСТРОЙЩИК "ОТДЕЛФИНСТРОЙ".

Адрес: 428027, Чувашская республика, г. Чебоксары, пр-кт. 9-й Пятилетки, д. 19/37, кв. 113.

УВЕДОМЛЕНИЕ

о приостановлении государственного кадастрового учета

24 января 2022г.

№ КУВД-001/2022-1708498/1

В соответствии с п. 5, 7, 25 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон) уведомляем Вас о приостановлении начиная с 24 января 2022 г. осуществления действий по государственному кадастровому учету в отношении земельного участка с кадастровым номером 21:01:010206:7, расположенного по адресу: Чувашия Чувашская Республика -, Город Чебоксары, Улица Герцена, д. 31, документы на который (которую) Вами были представлены с заявлением от 19 января 2022 г. № КУВД-001/2022-1708498 в связи с тем, что:

- не представлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав;
- 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.

Согласно ч.1 ст.29 Закона орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, проводит правовую экспертизу документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета, на предмет наличия или отсутствия оснований, установленных Законом, для приостановления государственного кадастрового учета либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета.

В соответствии с частью 1 и пунктом 7 части 2 статьи 14 Закона постановка на государственный кадастровый учет объекта недвижимости или учет его изменений осуществляются на основании заявления о государственном кадастровом учете и межевого плана. Форма и требования к подготовке межевого плана утверждены приказом Минэкономразвития РФ "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке" №921 от 08.12.2015 (далее – Требования).

Представленный заявителем межевой план от 18.01.2022 подготовлен кадастровым инженером Насретдиновым И.М. в связи с уточнением местоположения границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером 21:01:010206:7.

Согласно п.4 ч.2, ч.4.1 ст. 15 Закона при государственном кадастровом учете в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости такой учет осуществляется по заявлению собственников объекта. С заявлением о государственном кадастровом учете изменений сведений об объекте недвижимости, находящемся в общей долевой собственности, обращаются все лица, в собственности которых такой объект находится.

Согласно данным Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) на уточняемый земельный участок с кадастровым №21:01:010206:7 зарегистрировано право общей долевой собственности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "Отделфинстрой" и Шакеева Юрия Алексеевича. Однако с заявлением об учете изменений в отношении вышеуказанного земельного участка в орган регистрации прав обратилось только ООО "Специализированный застройщик "Отделфинстрой". Шакеев Ю.А. за учетом изменений в отношении данного участка в орган регистрации прав не обратился.

Таким образом, в нарушение п.4 ч.2, ч.4.1 ст. 15 Закона с заявлением об осуществлении

государственного кадастрового учета в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости обратились не все собственники земельного участка с кадастровым номером 21:01:010206:7.

В соответствии с частью 3 статьи 22 Закона в случае, если в соответствии с федеральным законом местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию, межевой план должен содержать сведения о проведении такого согласования. Согласно ст. 39 Федерального закона от 24.07.2007г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон о кадастровой деятельности) местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию с заинтересованными 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.

Согласно пункту 82 Требований, в случае, если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка, на обороте раздела «Чертеж земельных участков и их частей» межевого плана оформляется Акт согласования местоположения границ земельного участка. Согласно пункту 85 Требований в акт согласования местоположения границ земельного участка включаются сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, в отношении которого в результате кадастровых работ оформляется Акт согласования.

В составе межевого плана имеется акт согласования местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 21:01:010206:7 (далее - акт согласования). Указанный акт согласования подписан только представителем ООО "Специализированный застройщик "Отделфинстрой", т.е. одним из двух правообладателей земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы.

Второй участник долевой собственности Шакеев Ю.А. акт согласования не подписал. В графе "способ и дата извещения" акта согласования границы от т.1 до т.1 собственником Шакеевым Ю.А. указано "Извещение, опубликованное в газете "Чебоксарские новости" №137 от 16.12.2021. Таким образом кадастровый инженер Насретдиновым И.М. выбрал способ согласования местоположения границы от т.1 до т.1 посредством проведения собрания заинтересованных лиц.

Однако, ни Федеральным законом от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», ни Федеральным законом от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» такие особенности проведения согласования местоположения границ с заинтересованным лицом, являющимся правообладателем земельного участка, в отношении которого в результате кадастровых работ оформляется Акт согласования, как проведение собрания заинтересованных лиц, не установлены.

Таким образом, при уточнении местоположения границы земельного участка в акте согласования обязательно наличие личных подписей собственников земельного участка, в отношении которого проводятся кадастровые работы. Однако, в акте согласования личная подпись участника долевой собственности уточняемого земельного участка с кадастровым номером 21:01:010206:7 Шакеева Юрия Алексеевича отсутствует.

Споры между землепользователями, возникающие в результате согласования местоположения границ земельного участка, разрешаются в судебном порядке (часть 5 статьи 40 Закона о кадастровой деятельности, статья 64 Земельного кодекса РФ).

В целях устранения причин приостановления необходимо обратиться к кадастровому инженеру и подготовить межевой план в соответствии с требованиями действующего законодательства, включающий акты согласования, содержащий личные подписи всех правообладателей уточняемого земельного участка с кадастровыми номерами 21:01:010206:7. Также необходимо представить заявление Шакеева Юрия Алексеевича об учете изменений в отношении земельного участка.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету приостанавливается до 25 апреля 2022 г. В соответствии с частью 2 статьи 26 Закона осуществление кадастрового учета приостанавливается на срок до устранения обстоятельств, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца. Рассмотрение документов возобновляется в день поступления в орган регистрации прав документов, устраняющих причины приостановления.

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").

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).

Максимова Наталья Михайловна

(Ф.И.О. должностного лица)

государственный регистратор прав

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись должностного лица)

(контактный телефон исполнителя)