

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Управление Росреестра по Чувашской Республике

Кому: Крылов Владимир Егорович.

Адрес: Чувашская республика, г. Новочебоксарск, ул. Винокурова, д. 73, кв. 20.

УВЕДОМЛЕНИЕ

о приостановлении государственного кадастрового учета

20 января 2022г.

№ КУВД-001/2022-728932/1

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 20 января 2022 г. осуществления действий по государственному кадастровому учету в отношении земельного участка с кадастровым номером 21:21:070707:27, расположенного по адресу: Чувашская Республика - Чувашия, р-н. Чебоксарский, д. Юраково, ул. Прямая, д. 59, документы на который (которую) Вами были представлены с заявлением от 13 января 2022 г. № КУВД-001/2022-728932 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, учет его части 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 14.02.2020 подготовлен в связи с исправлением ошибки в местоположении границ и (или) площади земельного участка с кадастровым номером 21:21:070707:27, расположенного: Чувашская Республика, Чебоксарский район, Синьяльское с/п, д. Юраково, ул. Прямая, д. 59, в том числе в связи с исправлением части границы земельного участка с кадастровым номером 21:21:070707:28, расположенного: Чувашская Республика, Чебоксарский район, Синьяльское с/п, д. Юраково, ул. Прямая, д. 60.

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 №21:21:070707:27 зарегистрировано право общей долевой собственности Крылова В.Е., Крылова С.Е., Крыловой И.С. (по 1/8 доле в праве за каждым). Права иных участников долевой собственности на данный земельный участок в ЕГРН не зарегистрированы, но в соответствии с имеющимся в органе регистрации прав определением Чебоксарского районного суда Чувашской Республики по делу №2- 191/2005 от 03.05.2005г.

признано право общей долевой собственности на 5/8 долей в праве на земельный участок также за Крыловым Н.Е., Крыловой В.А., Крыловой С.В., Крыловой М.В., Крыловой М.В. (по 1/8 доле в праве за каждым). Однако с заявлением об учете изменений в отношении вышеуказанного земельного участка в орган регистрации прав обратился только Крылов В.Е. Зарегистрировавшие свои права Крылов С.Е., Крылова И.С. за учетом изменений в отношении данного участка в орган регистрации прав не обращались.

В соответствии с ч.1 ст.58 Закона права на недвижимое имущество, установленные решением суда, подлежат государственной регистрации в соответствии с настоящим Федеральным законом. В силу ч.2 ст.8.1 Гражданского кодекса РФ права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом. Крылов Н.Е., Крылова В.А., Крылова С.В., Крылова М.В., Крылова М.В. за государственной регистрацией своих прав на уточняемый земельный участок, а также за учетом изменений в отношении данного участка в орган регистрации прав по состоянию на 20.01.2022 также не обращались.

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 21:21:070707:27.

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, или уточнено местоположение границ смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в ЕГРН. 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 пункту 82 Требований, в случае, если межевой план оформляется в результате кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка (земельных участков), на обороте раздела «Чертеж земельных участков и их частей» межевого плана оформляется Акт согласования местоположения границ земельного участка.

Согласно п.85 Требований в акт согласования включаются сведения о заинтересованном лице, являющемся правообладателем земельного участка, в отношении которого в результате кадастровых работ оформляется акт согласования. Однако акт согласования границ земельного участка 21:21:070707:27 подписан только двумя из восьми правообладателей уточняемого земельного участка, иные участники долевой собственности границы не согласовывали.

Согласно п.60, 61 Требований в графе 3 реквизита "4" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" включаются сведения о смежных земельных участках, границы которых уточнены в результате выполнения кадастровых работ, а также сведения о правообладателях смежных земельных участков. Сведения, указанные в пункте 61 Требований, за исключением адреса (адреса электронной почты) для связи с правообладателем смежного земельного участка, вносятся в межевой план на основании сведений ЕГРН или документов, подтверждающих права на земельные участки, в том числе возникшие в силу федерального закона, вне зависимости от момента государственной регистрации таких прав. При этом в реквизите "4" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" приводятся реквизиты таких документов в случае отсутствия соответствующих сведений в ЕГРН (п.62 Требований).

В соответствии с представленным межевым планом смежными по отношению к уточняемому земельному участку являются земельные участки с кадастровыми номерами 21:21:070707:28 и 21:21:070707:70.

На земельный участок с кадастровым №21:21:070707:70 в ЕГРН зарегистрировано право общей долевой собственности Николаева А.В. на 1/6 долю в праве, права иных участников общей долевой собственности на данный участок не зарегистрированы. Согласно заключению кадастрового инженера им установлено, что остальными участниками общей долевой собственности на данный земельный участок являются Филиппов А.Н., Филиппов С.Н., Иванова Г.Н., Филиппов М.Н., Николаев Н.Н., которые имеют правоустанавливающие документы на земельный участок с кадастровым номером 21:21:070707:70 (свидетельства о праве на наследство по завещанию), копии которых приложены в межевой план. При этом в акте согласования местоположения границ

земельного участка расписались все участники долевой собственности на земельный участок с кадастровым №21:21:070707:70. Однако включенная в состав приложения межевого плана копия свидетельства о праве на наследство по завещанию от 16.09.2010 не подтверждает права общей долевой собственности Николаева Н.Н. на земельный участок с кадастровым №21:21:070707:70. При этом в реквизите "4" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" межевого плана отсутствуют реквизиты иных документов, подтверждающих право общей долевой собственности Николаева Н.Н. на смежный земельный участок.

Права на земельный участок с кадастровым №21:21:070707:28 в ЕГРН не зарегистрированы, во вкладке «Незарегистрированные права» правообладателем данного земельного участка указана Петрова Ю.П. Согласно заключению кадастрового инженера Петрова Ю.П. умерла (свидетельство о смерти И-РЛ №734015 от 16.06.2010), наследственные права на данный участок не оформлялись, поэтому для согласования местоположения границ было опубликовано "извещение о проведении собрания о согласовании местоположения границ земельного участка" в газете "Таван Ен" № 11 от 25.03.2021.

Однако, согласно части 2.1 статьи 43 Закона при уточнении границ земельных участков в случае выявления ошибки в описании местоположения границ смежных и (или) несмежных земельных участков 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.

Таким образом, при уточнении границ в связи с исправлением ошибки в местоположении границы земельного участка в акте согласования обязательно наличие личной подписи заинтересованных лиц - правообладателей земельного участка и смежного земельного участка, в местоположение границ которого требуется внесение изменений. Однако, в актах согласования местоположения границ земельных участков с кадастровыми номерами 21:21:070707:27 и 21:21:070707:28 сведения о собственнике земельного участка с кадастровым №21:21:070707:28, а также личная подпись собственника отсутствуют.

Кроме того, в Перечне документов, использованных при подготовке межевого плана от 14.02.2020, указана публикация в газете "Таван Ен" от 25.03.2021. Т.е. при подготовке межевого плана была использована газета, опубликованная позже изготовления межевого плана.

В разделе «Заключение кадастрового инженера» сказано: «В результате кадастровых работ оформляется два акта согласования: на уточняемый земельный участок с кадастровым номером 21:21:070707:27 и смежный земельный участок с кадастровым номером 21:21:070707:28 (так как, необходимо внести изменения в местоположение не только общих с объектом кадастровых работ частей границ смежного земельного участка, но и в местоположение частей границ, не являющихся общими с объектом кадастровых работ: часть границы от точки н20 до точки 28). Акт согласования местоположения границ земельного участка с кадастровым номером 21:21:070707:28 от точки н20 до точки 28 подписали только трое (Николаев А.В., Филиппов А.Н., Филиппов С.Н.) из шести участников долевой собственности на смежный земельный участок с кадастровым №21:21:070707:70, границу от точки н27 до точки н20 согласовали только двое из восьми участников долевой собственности на смежный земельный участок с кадастровым №21:21:070707:27.

В целях устранения причин приостановления необходимо обратиться к кадастровому инженеру и подготовить межевой план в соответствии с требованиями действующего законодательства, включающий акты согласования местоположения границ земельного участка с кадастровыми номерами 21:21:070707:27 и 21:21:070707:28, содержащие подписи всех правообладателей уточняемого земельного участка и подписи всех заинтересованных лиц смежных земельных участков, а также в реквизите "4" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" межевого плана указать собственника и реквизиты документов, подтверждающих право собственности в отношении земельного участка с кадастровым №21:21:070707:28 и реквизиты документов, подтверждающих право участников долевой собственности на земельный участок с кадастровым №21:21:070707:70. Также необходимо зарегистрировать в ЕГРН права общей долевой собственности остальных участников общей долевой собственности на земельный участок 21:21:070707:27 и представить их заявления об учете изменений в отношении земельного участка.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету приостанавливается до 20 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. .

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).

Максимова Наталья Михайловна

(Ф.И.О. должностного лица)

государственный регистратор прав

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись должностного лица)

(контактный телефон исполнителя)