

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и
картографии по Ульяновской области

(наименование органа регистрации прав)

Кому: Никину А. П.

Адрес: Ульяновская область, г.Ульяновск,
просп.Авиастроителей, д.25, кв.276

Кому: Сиверухиной Т. В.

Адрес: Ульяновская область, г.Ульяновск,
просп.Ульяновский, д.2, кв.249

УВЕДОМЛЕНИЕ

**о приостановлении осуществления государственного
кадастрового учета и регистрации прав**

(указываются соответствующие учетное и (или) регистрационное действия)

от 07 мая 2018 г.

№73-0-1-69/3004/2018-1826,

№73/001/012/2018-501-512

В соответствии с пунктами 6, 7, 26 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон) уведомляем Вас о приостановлении, начиная с 07.05.2018 г., осуществления действий по постановке на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав объектов недвижимости, образуемых путем раздела земельного участка с кадастровым номером 73:21:040301:1, документы на который Вами были представлены с заявлением от 19.04.2018 г. № 73-0-1-69/3004/2018-1826, №73/001/012/2018-501-512 в связи с:

- представленные документы не являются подлинными или сведения, содержащиеся в них, недостоверны;
- форма и (или) содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации;
- доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому или изменяемому земельному участку не будет обеспечен, в том числе путем установления сервитута (для случая осуществления государственного кадастрового учета).

В Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области (далее – Управление) обратился Никин А.П., действующий по доверенности от имени Сиверухиной Т.В., с заявлениями о государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок с кадастровым номером 73:21:040301:1, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общей площадью 8 400 кв. м, имеющий местонахождение: Ульяновская область, г.Ульяновск, п.Ленинский, и о государственной регистрации права собственности на 11 вновь образованных земельных участков, сохраняющих вид разрешенного использования исходного земельного участка. Согласно представленного межевого плана происходит образование 11 земельных участков путем раздела земельного участка с кадастровым номером 73:21:040301:1, для создания жилой зоны и как следствие, формирование планировочной структуры.

При проведении правовой экспертизы на предмет наличия или отсутствия оснований для приостановления государственной регистрации прав либо для отказа в государственной регистрации (п.3 ч.1 ст.29 Закона) было установлено следующее.

1. В представленном заявителем пакете документов для осуществления учетно-регистрационных действий имеется межевой план, который не содержит ссылок о наличии утвержденного проекта

межевания территории. Учитывая данное обстоятельство, а также с целью подтверждения достоверности содержащихся в межевом плане сведений, Управлением в Администрацию города Ульяновска был направлен запрос о необходимости (либо её отсутствии) раздела земельного участка с кадастровым номером 73:21:040301:1, общей площадью 8 400 кв. м в соответствии с проектом межевания территории (ч.9 ст.29 Закона).

Основание: пункт 6 части 1 статьи 26 Закона.

2. Содержание документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, не соответствуют требованиям Закона о регистрации и Приказа Минэкономразвития России «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» от 08.12.2015г. №921 (далее – Требования), а именно:

2.1 Согласно сведениям межевого плана, представленного в форме электронного документа в виде файлов в формате XML, площадь образуемых земельных участков составляет 8412 кв.м. тогда как по сведениям единого государственного реестра недвижимости площадь исходного земельного участка с кадастровым номером 73:21:040301:1, из которого в результате раздела образуются земельные участки, составляет 8 400 кв.м. Таким образом, площадь образуемых земельных участков (8412 кв.м.), что не соответствует площади исходного земельного участка (8400 кв.м.).

2.2 Представленный межевой план оформлен неверно, а именно в раздел «Сведения об уточняемых земельных участках и их частях» необоснованно включены сведения об исходном земельном участке. Согласно п. 1 статьи 11.4 Земельный кодекс РФ, п.2 части 3 статьи 14 Закона при разделе земельного участка образуются несколько земельных участков, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно, а земельный участок, из которого при разделе образуются земельные участки, прекращает свое существование.

2.3 Согласно п. 35 Требования при наличии на исходном, образуемом, уточняемом или измененном земельном участке зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в реквизите "4" раздела "Исходные данные", строке "7" реквизита "4" раздела "Сведения об образуемых земельных участках", строке "3" раздела "Сведения об измененных земельных участках", строке "5" реквизита "3" раздела "Сведения об уточняемых земельных участках" указываются кадастровые номера таких зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, иных объектов, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

При отсутствии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости в данных реквизитах приводятся ранее присвоенные государственные учетные номера (инвентарные или условные), содержащиеся в том числе в документах, имеющих в распоряжении заказчика кадастровых работ. Реквизиты документов, содержащих информацию о ранее присвоенных государственных учетных номерах, указываются в разделе "Исходные данные", в разделе "Заключение кадастрового инженера" приводится информация об отсутствии в ЕГРН сведений о таких объектах недвижимости.

Основание: пункт 7 части 1 статьи 26 Закона.

3. Доступ (проход или проезд от земельных участков общего пользования) к образуемому земельному участку не обеспечен, в том числе путем установления сервитута.

В представленном межевом плане указано, что доступ к образуемым земельным участкам с условным обозначением 73:21:040301:1:ЗУ1 - 73:21:040301:1:ЗУ11 обеспечен через земли общего пользования, тогда как по представленным координатам образуемые земельные участки с условным обозначением 73:21:040301:1:ЗУ1-73:21:040301:1:ЗУ4, 73:21:040301:1:ЗУ6-73:21:040301:1:ЗУ9 со всех сторон окружены земельными участками и не имеют непосредственного доступа к землям общего пользования.

Основание: пункт 26 части 1 статьи 26 Закона.

Обращаем Ваше внимание, что в орган регистрации прав было представлено информационное письмо Комитета по управлению городским имуществом, земельными ресурсами, архитектуры и градостроительства (КУГИГ) № 6392-16 от 23.03.2015г., в соответствии с которым исходный земельный участок с кадастровым номером 73:21:040301:1 частично расположен на землях общего пользования (за границей красных линий утвержденных в составе проекта планировки территории Заволжского района МО «г. Ульяновск» от 26.06.2009г. № 5046).

Для возобновления государственной регистрации рекомендуется устранить причины, препятствующие её осуществлению, с учетом вышеуказанных замечаний.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав приостанавливается до устранения причин, послуживших основанием для принятия решения о приостановлении, но не более чем на три месяца – по 06.08.2018.

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 созданную при Управлении Росреестра по Ульяновской области*. 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 суд (часть 12 статьи 29 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).

Заявитель вправе представить в орган регистрации прав в соответствии с частью 1 статьи 30 Закона заявление о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав**, а также в соответствии с частью 1 статьи 31 Закона заявление о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав***.

Истомина И.В.

(Ф.И.О. государственного регистратора прав)

(подпись государственного регистратора прав)

Ибрагимова Н.Н.

(Ф.И.О. исполнителя)

(контактный телефон исполнителя)

8(8422)35-11-01 – государственный кадастровый учет
(8422) 33-40-27, 33-40-89 – государственная регистрация прав

* Заявление об обжаловании решения о приостановлении в апелляционную комиссию необходимо подать в течение тридцати дней с даты принятия решения о приостановлении.

** Учетно-регистрационные действия могут быть приостановлены заявителем не более чем на шесть месяцев однократно.

*** При прекращении государственной регистрации права половина уплаченной государственной пошлины подлежит возврату на основании заявления плательщика в порядке, установленном Налоговым кодексом Российской Федерации.