

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Отдел государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав Управления
Росреестра по Москве

Кому: ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "КРЕКШИНО ГПЗ-1".
Адрес: 108810, г. Москва, вн.тер.г. поселение Марушкинское, п. Крекшино.

УВЕДОМЛЕНИЕ
о приостановлении государственного кадастрового учета

28 февраля 2024г.

№ КУВД-001/2024-6921440/1

В соответствии с пунктом 4 части 1, пунктом 2 части 4, частью 5 статьи 29 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон) уведомляем Вас о приостановлении начиная с 28 февраля 2024 г. осуществления действий по государственному кадастровому учету в отношении земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170204:368, расположенного по адресу: Москва г, п. Марушкинское, тер. СНТ Крекшино ГПЗ-1, документы на который (которую) Вами были представлены с заявлением от 21 февраля 2024 г. № КУВД-001/2024-6921440 в связи с: В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 29 Закона, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя, в том числе проведение правовой экспертизы 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.

Согласно требованиям ст. 22 Закона, межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или выписки из Единого государственного реестра недвижимости о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведения о земельном участке или земельных участках.

Представленный межевой план по форме либо по содержанию не соответствует требованиям к составлению межевого плана, утвержденным Приказом Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (далее – Требования).

По результатам проведения правовой экспертизы, проведенной в соответствии с Законом, выявлено следующее:

- Нарушены положения пункта 32 части 1 статьи 26 Закона о регистрации недвижимости в результате государственного кадастрового учета в связи с уточнением сведений о площади земельного участка такая площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с Законом о регистрации недвижимости, будет больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), на величину более чем десять процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН (для земельных участков с КН 50:26:0170204:249, 50:26:0170204:164, 50:26:0170204:23, 50:26:0170204:33, 50:26:0170204:238, 50:26:0170204:141, 50:26:0170204:235, 50:26:0170204:351, 50:26:0170204:109, 50:26:0170204:29, 50:26:0170204:32, 77:18:0170204:416, 50:26:0170204:42, 50:26:0170204:293, 77:18:0170204:399, 50:26:0170204:267, 50:26:0170204:202, 50:26:0170204:138, 50:26:0170204:59, 50:26:0170204:243, 50:26:0170204:245, 50:26:0170204:140, 50:26:0170204:21)

- 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 (смежной) 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. Согласно представленной газете «Новые округа» кадастровым инженером проводилось согласование с правообладателями смежных земельных участков путем публикации, однако согласно представленному межевому плану в отношении земельных участков, указанных в публикации изменены основные характеристики такие как площадь и местоположение границ, и соответственно в соответствии с частью 2 статьи 43 Закона такое согласование возможно только при наличии в акте согласования местоположения границ личных подписей всех заинтересованных лиц или их представителей

- Акт согласования выполнен в нарушение пунктов 18, 88 Требований. Незаполненные реквизиты разделов текстовой части межевого плана в форме документа на бумажном носителе не исключаются, в таких реквизитах проставляется знак "-" (прочерк). При согласовании местоположения границы земельного участка в индивидуальном порядке в графе "8" реквизита "1" Акта согласования указываются слова "Согласование в индивидуальном порядке". В графе "9" реквизита "1" Акта согласования указываются результаты согласования путем указания слов соответственно "согласовано", "представлены возражения" и заверяются подписью заинтересованного лица с указанием даты.

- Согласно ч. 4 ст. 53 Закона, если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки, государственная регистрация перехода права собственности на такой объект недвижимости или данного права, возникновения, перехода или прекращения иных обременений такого объекта недвижимого имущества или ограничений данного права, внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о таком объекте недвижимого имущества осуществляется при наличии письменного согласия залогодержателя, если иное не установлено настоящим Федеральным законом или договором об ипотеке. Однако в Управление не представлено согласие залогодержателя (например земельный участок с кадастровым номером 50:26:0170204:43).

- в нарушение пункта 40 Требований не указаны формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек границ земельных участков (частей земельных участков) (Mt).

- в нарушении п.33 Требований в разделе "Исходные данные" не указан масштаб использованных картографических материалов.

- в нарушении п. 65 п.66 Требований не заполнен раздел "Сведения о частях земельного участка".

- На основании п. 37 ч. 1 и ч. 6 ст. 26 Закона о регистрации недвижимости государственная регистрация прав приостанавливается до поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии ареста или запрета. По данным Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером

50:26:0170204:164 наложен арест (запрещение) о невозможности проведения учетно-регистрационных действий на основании:

- Выписка № 6284871468 из постановления № 614933716/7756 (ИП № 211349/22/77056-ИП от 2022-05-18, возбужденный на основании ИД: № 2-1642/2021 от 2022-02-04, выдавший орган: Судебный участок № 430 поселений Внуковское, Кокошкино, Марушкинское и Филимонковское) от 2022-07-29, выдавший орган: ОСП по Юго-Восточному АО; Судебный пристав-исполнитель Меликсетян Татевик Артур

По данным Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером

77:18:0170204:5 наложен арест (запрещение) о невозможности проведения учетно-регистрационных действий на основании:

-Выписка № 5579164663 из постановления № 490599620/7756 (ИП № 189637/21/77056-ИП от

2021-04-30, возбужденный на основании ИД: №2а-32/21 от 2021-02-16, выдавший орган: Судебный участок № 124 Рязанского района) от 2021-06-15, выдавший орган: ОСП по Юго-Восточному АО; Судебный пристав-исполнитель Кулакова Анна Викторовна

По данным Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в отношении объекта недвижимости с кадастровым номером

50:26:0170204:43 наложен арест (запрещение) о невозможности проведения учетно-регистрационных действий на основании:

-Выписка №6754992861 из постановления №258214067/7705 (ИП № 37633/23/77005-ИП от 10.02.2023, возбужденный на основании ИЛ: У-0000213445 от 09.02.2023, выдавший орган: Нотариус Акимова Светлана Борисовна) от 17.04.2023 выдавший орган: Даниловский ОСП; Судебный пристав-исполнитель Лукманова Наиля Зиявдиновна

-Выписка № 6674492668 из постановления № 253450879/7705 (ИП № 188169/22/77005-ИП от 18.11.2022) возбужденный на основании ИД: № ВС 090304220 от 09.09.2022, выдавший орган: Судебный участок № 241 района Нагатинский Затон) от 03.03.2023, выдавший орган: Даниловский ОСП; Судебный пристав-исполнитель Дубровин Данил Михайлович.

- нарушен п. 33 Требований в разделе «Исходные данные» отсутствуют сведения о документах, перечисленных в п. 24 Требований. В разделе «Исходные данные» отсутствуют сведения о документах, подтверждающих существование уточненных границ земельного участка на местности пятнадцать лет и более, использованных кадастровым инженером при проведении кадастровых работ, например, копии карт (планов), фотокарты (фотопланов), планово-картографические материалы. Изображение соответствующей территории (части территории) воспроизводится кадастровым инженером на Схеме.

- нарушены положения п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона в связи с тем, что границы земельного участка – объекта кадастровых работ пересекают границы другого земельного участка с кадастровым номером 77:18:0170204:430, 77:18:0170204:431.

- нарушены положения п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона в связи с тем, что границы земельного участка 50:26:0170204:296 пересекают границы другого земельного участка с кадастровым номером 50:26:0000000:273(12)

- нарушены положения п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона в связи с тем, что границы земельного участка 50:26:0170204:131 пересекают границы другого земельного участка с кадастровым номером 77:18:0170204:434

- нарушены положения п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона в связи с тем, что границы земельного участка 50:26:0170204:78 пересекают границы другого земельного участка с кадастровым номером 77:18:0170204:433, 77:18:0170204:434

- нарушены положения п. 20 ч. 1 ст. 26 Закона в связи с тем, что границы земельного участка 50:26:0170204:216 пересекают границы другого земельного участка с кадастровым номером 77:18:0170204:431.

- нарушены положения пункта 45 Требований в представленной XML-схеме не заполнено описание закрепление точек земельного участка.

- нарушен п. 46 Требований в представленной XML-схеме не приведено описание прохождения частей границ уточняемого земельного участка.

- Согласно ч. 4 ст. 53 Закона, если в отношении объекта недвижимого имущества или права на объект недвижимости осуществлена государственная регистрация ипотеки, государственная регистрация перехода права собственности на такой объект недвижимости или данного права, возникновения, перехода или прекращения иных обременений такого объекта недвижимого имущества или ограничений данного права, внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, о таком объекте недвижимого имущества осуществляется при наличии письменного согласия залогодержателя, если иное не установлено настоящим Федеральным законом или договором об ипотеке. Однако в Управление не представлено согласие залогодержателя земельного участка с кадастровым номером 50:26:0170204:43.

- в нарушение пункта 34 Требований некорректно приведены сведения о системе координат (необходимо указать: МСК Москвы)

- в нарушении п. 83 Акт согласования оформляется на обороте Чертежа.

- в нарушение пункта 87 Требований в графе "7" реквизита "1" Акта согласования не указаны реквизиты выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, если полномочия юридического лица осуществляет лицо, имеющее право действовать от имени юридического лица без доверенности или доверенности

- нарушен п.25 ч.1 ст. 26 Закона ст. 39 Федерального закона от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон о кадастре) при установлении границ земельного участка нарушен установленный федеральным законом порядок согласования местоположения границ уточняемых земельных участков.

- в соответствии с положениями п. 69 Требований в разделе межевого плана "Заключение кадастрового инженера" в виде связного текста приводится обоснование местоположения уточненных границ земельного участка. В представленном «Заключении кадастрового инженера» отсутствует однозначный вывод об описании конкретного объекта искусственного происхождения, существующего на местности пятнадцать и более лет, позволяющие однозначно идентифицировать границы земельного участка.

- в соответствии с п. 74 Требований Схема предназначена для отображения, в том числе схематичного - при отсутствии соответствующего картографического материала, сведений о земельном участке - объекте кадастровых работ, иных земельных участках, а также при необходимости - о здании(ях), сооружении(ях), объекте(ах) незавершенного строительства, позволяющих заказчику кадастровых работ определить расположение такого земельного участка на местности относительно объектов местности и (или) земельных участков, а также (при необходимости) обосновывающих местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать лет и более. Схема оформляется с использованием картографического материала (единой электронной картографической основы, картографических материалов из государственных фондов пространственных данных, государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства, а также картографических материалов, полученных из иных источников). Изображение на Схеме должно обеспечивать читаемость Схемы, в том числе местоположения объекта кадастровых работ. Представленная Схема составлена в нарушение указанных норм с учетом сведений, указанных в разделе «Заключение кадастрового инженера»;

- в соответствии с п. 75 Требований на Схеме при отсутствии необходимого картографического материала вручную или иным способом отображается масштабное или внесмасштабное, но с соблюдением пропорций схематичное изображение границ земельного участка, являющегося объектом кадастровых работ, смежных с ним земельных участков; границ природных объектов и (или) объектов искусственного происхождения; границ кадастрового деления (для земельных участков, занятых линейными и тому подобными сооружениями, а также если земельный участок располагается в нескольких кадастровых кварталах, либо земельный участок примыкает к границе кадастрового деления или имеет с ней общие части границ); границ муниципальных образований, населенных пунктов (в случае если земельный участок примыкает к границе муниципального образования, населенного пункта); границ территориальных зон, публичного сервитута, зон с особыми условиями использования территории, территорий объектов культурного наследия (если земельный участок располагается в границах такой зоны или территории и масштаб отображения границ земельного участка позволяет отразить взаимное положение земельного участка и зоны, территории или публичного сервитута с сохранением качества (читаемости) изображения границ земельного участка (положения характерных точек его границ), например, если границы земельного участка совпадают с частями границ территориальной зоны, иными границами). Представленная Схема составлена в нарушение указанных норм с учетом п. 69 и п. 74 Требований

- В нарушение положений пункта 71 Требований графическая часть межевого плана оформлена без применения специальных условных знаков.

Дополнительно сообщаю: земельные участки с кн: 50:26:0170204:44, 77:18:0170204:66 по сведениям ЕГРН имеют статус Архивный.

Для устранения причин, препятствующих осуществлению заявленных учетных действий рекомендуется:

- внести в межевой план изменения, устраняющие указанные выше несоответствия действующему законодательству, представить межевой план, оформленный в полном соответствии с Требованиями и Законом, как дополнительные документы к ранее принятому заявлению.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету приостанавливается по основаниям, предусмотренным п.7 п.32 п.37 п.25 п.20 п.5 ч.1 ст. 26 Закона.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету приостанавливается до наступления одного из случаев, установленных ст. 26 Закона о регистрации

Осуществление действий по государственному кадастровому учету объекта недвижимости приостанавливается до поступления в орган регистрации прав судебного акта или акта уполномоченного органа о снятии ареста или запрета.

Осуществление действий по государственному кадастровому учету объекта недвижимости будет возобновлено в течение трех рабочих дней со дня поступления в орган регистрации прав документов, подтверждающих устранение причин, повлекших за собой приостановление осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

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 о регистрации, 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 Управлении Росреестра по Москве*.

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. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»).

Приостановление осуществления государственной регистрации прав (ограничения прав) на недвижимое имущество и сделок с ним либо государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав (ограничения прав) на недвижимое имущество и сделок с ним в отношении документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, может быть обжаловано заинтересованным лицом в суд (часть 12 статьи 29 Закона).

Заявитель вправе представить в орган регистрации прав в соответствии с частью

1 статьи 30 Закона о регистрации 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.

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 о регистрации (статья 27 Закона).

