

Доклад для согласительной комиссии 25.09.2018

На территории кадастрового квартала 59:11:1810701 (СНТ "Березка-2") филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю в соответствии с Муниципальным контрактом №100/2018 от 20.06.2018 выполнены комплексные кадастровые работы. СНТ "Березка-2" является правопреемником садоводческого товарищества «Березка» при автотранспортном предприятии.

Согласно ч. 3 ст. 42.6 федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» в отношении земельных участков, расположенных на территориях садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, комплексные кадастровые работы выполняются при наличии утвержденного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проекта межевания территории или проекта организации и застройки территории такого объединения либо другого устанавливающего распределение земельных участков в таком объединении документа. В соответствии с разъяснениями, содержащимися в письме Росреестра от 31.07.2018 № 19-07857- ВС/18 «О проведении комплексных кадастровых работ», применение проекта межевания территории при проведении комплексных кадастровых работ целесообразно осуществлять при образовании земельных участков. На территории кадастрового квартала 59:11:1810701 при проведении комплексных кадастровых работ образование новых земельных участков не осуществлялось, в связи с чем карта-план территории подготовлена на основании Списка граждан, которым передаются в собственность садовые участки, являющегося приложением 2 к Постановлению администрации г. Чусового Пермской области от 23.11.1993 № 559, Информации о распределении земельных участков в Коллективном саде «Березка-2 (АТП)» по состоянию на 2004 год, предоставленной органом местного самоуправления, правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, выданных в отношении объектов недвижимости расположенных на территории СНТ "Березка-2".

Общая площадь кадастрового квартала — 6 га.

Согласно Правилам землепользования и застройки Чусовского городского поселения, утвержденным решением Думы Чусовского городского поселения Пермского края от 28.01.2009 №43, кадастровый квартал 59:11:1810701 расположен в границах территориальной зоны Ж-8 (зона размещения садовой и дачной застройки на землях сельхозназначения). В соответствии с указанными правилами землепользования и застройки площадь земельных участков, предоставляемых гражданам из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности (за исключением земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность), составляет: для земельных участков, предназначенных для ведения огородничества от 300 до 600 кв.м; для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства от 600 до 5000 кв.м.

По результатам осуществления анализа кадастрового плана территории от 03.07.2018 №КУВИ-001/2018-3863187 установлено, что на территории кадастрового квартала 59:11:1810701 по сведениям Единого государственного реестра недвижимости расположено: 32 земельных участка, местоположение границ которых установлено ранее в результате выполнения работ по межеванию земельных участков, 73 ранее учтенных земельных участка, местоположение границ которых не установлено в соответствии с требованиями земельного законодательства, 1 здание, местоположение которого установлено ранее по результатам межевания и 35 зданий, местоположение контуров которых не уточнено. Согласно сведениям реестра прав в отношении 34 зданий зарегистрированы права.

Кроме этого, установлено, что в границах кадастрового квартала 59:11:1810701 фактически расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 59:11:1640105:144 (Пермский край, г.Чусовой, садоводческое некоммерческое товарищество

"Березка-2", участок 31). Права на указанное здание зарегистрированы. Также в границах кадастрового квартала расположено сооружение с кадастровым номером 59:11:0000000:10749 (Сети ВЛ-0,4 кВ расположенные на территории садоводческого некоммерческого товарищества "Березка-2").

В ходе комплексных кадастровых работ было уточнено местоположение границ 27 земельных участков, границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства. Границы данных земельных участков установлены в соответствии с информацией, содержащейся в правоустанавливающих и правоудостоверяющих документах и по их фактическому использованию.

Площади уточняемых земельных участков определялись с учетом требований законодательства:

- площадь земельного участка, не должна быть больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на величину предельного минимального размера земельного участка, установленного в соответствии с федеральным законом для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования;
- площадь земельного участка, не должна быть больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов, если предельный минимальный размер земельного участка не установлен;
- площадь земельного участка, не должна быть меньше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, более чем на десять процентов.

При геодезической съемке было выявлено несоответствие фактического местоположения границ 8 земельных участков сведениям ЕГРН. Данное несоответствие квалифицируется в качестве реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, которая допущена лицом, ранее осуществлявшим кадастровые работы в отношении данных земельных участков. Карта-планом территории предусмотрено исправление реестровых ошибок.

Земельные участки с кадастровыми номерами 59:11:1810701:110, 59:11:1810701:112, 59:11:1810701:117, 59:11:1810701:119, 59:11:1810701:120, 59:11:1810701:123, 59:11:1810701:135, 59:11:1810701:137, 59:11:1810701:141, 59:11:1810701:146, 59:11:1810701:147, 59:11:1810701:149, 59:11:1810701:152, 59:11:1810701:154, 59:11:1810701:157, 59:11:1810701:161, 59:11:1810701:162, 59:11:1810701:163, 59:11:1810701:165, 59:11:1810701:166, 59:11:1810701:167, 59:11:1810701:168, 59:11:1810701:169, 59:11:1810701:170, 59:11:1810701:172, 59:11:1810701:174, 59:11:1810701:175, 59:11:1810701:176, 59:11:1810701:177, 59:11:1810701:178, 59:11:1810701:180, 59:11:1810701:181, 59:11:1810701:183, 59:11:1810701:184, 59:11:1810701:185, 59:11:1810701:186, 59:11:1810701:187, 59:11:1810701:188, 59:11:1810701:190, 59:11:1810701:191, 59:11:1810701:192, 59:11:1810701:194, 59:11:1810701:196, 59:11:1810701:39, 59:11:1810701:94, 59:11:1810701:95, 59:11:1810701:96 при натурном обследовании на местности не идентифицированы.

В карта-план территории включены координаты характерных точек контуров зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, которые представляют замкнутую линию, образуемую проекцией внешних границ ограждающих конструкций такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания такого здания, сооружения, объекта незавершенного строительства к поверхности земли. В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 42.1 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" объектами

комплексных кадастровых работ являются здания, сооружения, а также объекты незавершенного строительства, права на которые зарегистрированы в установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" порядке.

В результате комплексных кадастровых работ осуществлено уточнение местоположения на земельных участках 31 объекта капитального строительства, права на которые зарегистрированы в установленном порядке.

Объект капитального строительства с кадастровым номером 59:11:1810701:229 на местности не идентифицированы. Объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 59:11:1810701:209 и 59:11:1810701:210 являются дублем здания с кадастровым номером 59:11:1810701:217 (Пермский край, Чусовской район, садоводческое некоммерческое товарищество "Коллективный сад "Березка-2", участок 17).

В результате выполнения комплексных кадастровых работ в отношении кадастрового квартала 59:11:1810701, расположенного по адресу: Пермский край, Чусовской район, СНТ "Березка-2":

- уточнение местоположения границ земельных участков, границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства — 27 шт.;

- исправление реестровых ошибок в сведениях о местоположении границ земельных участков — 8 шт.;

- уточнение местоположения на земельных участках зданий, сведения о которых внесены в ЕГРН, но описание местоположения, которых отсутствует — 31 шт.