



ООО «Геодезическое Сопровождение Строительства»

Юр. адрес: 117105, г. Москва, ул. Варшавское Шоссе, д. 33, 11 этаж, пом. XIII, офис 1.

Телефон: +7 (499)350-60-79 E-mail: info@geosopstroy.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ КАДАСТРОВОГО ИНЖЕНЕРА

О земельном участке под землями общего пользования, расположенном по адресу:
Московская область, Солнечногорский район, СНТ «Прогресс-96»

Кадастровый инженер

Тютюнников В.Е.

Москва, 2019г.

Пояснительная записка

Заключение кадастрового инженера подготовлено на основании проведенной геодезической съемки территории СНТ «Прогресс-96» и сопоставлению данных со сведениями, внесенными в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

Заключение подготовлено кадастровым инженером – Тютюнниковым Валентином Евгеньевичем, номер квалификационного аттестата 77-16-33;

Информация о членстве в СРО:

- полное наименование саморегулируемой организации: Ассоциация "Гильдия кадастровых инженеров",

- номер в государственном реестре саморегулируемых организаций кадастровых инженеров: №011 от 31.10.2016г.,

- номер и дата включения кадастрового инженера в реестр членов Ассоциации "Гильдия Кадастровых Инженеров": №1152 от 25.11.2016г.

Исходные документы:

1. Проектная документация на территорию СНТ «Прогресс-96» (Поляна 1, Поляна 2, Поляна 3, Поляна 4);
2. Кадастровые планы территории 50:09:0020543, 50:09:0020544, 50:09:0000000.

Выводы:

1. Земли общего пользования СНТ «Прогресс-96» расположены в границах, определенных Генеральным планом садоводческого товарищества. Проектная площадь земельного участка под землями общего пользования составляет 9 га;

2. Согласно кадастровому плану территории, в ЕГРН содержатся сведения о земельном участке с кадастровым номером 50:09:0020543:524, с адресной частью: Московская область, Солнечногорский район, 85 и 89 кв. Мининского военного лесничества, СНТ "Прогресс-96", общей площадью 49774 кв.м, категория земель и вид разрешенного использования у данного участка не установлены. Однозначно отнести данный земельный участок к землям общего пользования не представляется возможным, т.к. проектная площадь значительно больше.

3. Как видно из графической части, на территории СНТ «Прогресс-96» установлен факт реестровой ошибки в определении координат поворотных точек 138 земельных участков, что препятствует установлению границ земель общего пользования. Данные реестровые ошибки препятствуют уточнению границ земель общего пользования и подлежат исправлению либо снятию из ЕГРН сведений о границах данных земельных участков в судебном порядке. Следует отметить, что в случаях массовых смещений смежных земельных участков, исправление реестровых ошибок возможно при участии всех собственников исправляемых земельных участков.

РЕКОМЕНДАЦИИ

1. Проведение кадастровых работ по исправлению установленных реестровых ошибок в местоположении частных земельных участков.
2. Правлению рекомендуется провести работу по информированию граждан о следующем. Если право на земельный участок регистрировалось до 1 марта 2008 г., то необходимо проверить есть ли запись о праве в Едином государственном реестре недвижимости. Если такая запись отсутствует, есть риск возникновения проблем в части фиксации земельного участка за конкретным владельцем. Узнать о наличии записи в ЕГРН можно заказав выписку о своем земельном участке в любом многофункциональном центре. Если такой записи нет, необходимо предоставить документы о своих правах. Наличие свидетельства о праве собственности на землю старого образца является полноценным документом о праве, однако, именно те граждане, которые их имеют, в первую очередь находятся в зоне риска. В соответствии с законодательством орган регистрации прав обязан уведомить правообладателя земельного участка об отсутствии записи о его праве в ЕГРН, если имеет контактную информацию об адресе. Однако контактная информация очень часто отсутствует в Росреестре. В таких случаях, направляется извещение в орган государственной власти, местного самоуправления. Если по истечении 3 месяцев от указанных структур не поступит уведомление о наличии документов о правах на земельные участки или о правах третьих лиц на них, участки будут переведены в статус «архивный».

Правовая основа. С 1 января 2017г. вступили в силу федеральный закон и приказ: Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"; Приказ Министерства экономического развития РФ от 16 декабря 2015 г. N 943 "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающей содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающей содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающей содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки". В соответствии с частью 3 статьи 70 Закона, орган регистрации прав руководствуясь установленными правилами ведения Единого государственного реестра недвижимости снимает с государственного кадастрового учета земельный участок, учтенный в установленном законодательством Российской Федерации порядке до 1 марта 2008 года, в случае, если сведения о правообладателях таких участков отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

В соответствии с п.181 Приказа в отношении земельных участков, государственный кадастровый учет которых осуществлен в установленном порядке до 1 марта 2008 г., при отсутствии в кадастре недвижимости информации о правах на такой земельный участок или в реестре прав на

недвижимость записи о праве (ограничении права) на такой земельный участок осуществляется одно из следующих действий:

- 1) при наличии в государственном кадастре недвижимости сведений об исходном (исходных) земельном участке (участках) и наличии в государственном кадастре недвижимости или ЕГРП сведений о правообладателе на такой исходный земельный участок орган регистрации прав направляет правообладателю исходного земельного участка (исходных земельных участков) по почтовому адресу правообладателя или адресу электронной почты правообладателя, внесенных в государственный кадастр недвижимости при учете адреса правообладателя, либо по почтовому адресу правообладателя в соответствии со сведениями, предусмотренными пунктом 8 части 2 статьи 7 Закона о кадастре (при наличии этих сведений) либо, если в соответствии с правилами Закона о кадастре не осуществлен государственный кадастровый учет адреса правообладателя, по указанному в заявлении о кадастровом учете адресу электронной почты или при его отсутствии почтовому адресу такого правообладателя уведомление о том, что в случае, если в течение 6 месяцев со дня направления уведомления в орган регистрации прав не будут представлены документы для проведения регистрации прав в отношении образованных земельных участков такие земельные участки будут сняты с учета. В случае не поступления в орган регистрации прав документов для осуществления регистрации прав на указанные образованные земельные участки в течение 6 месяцев со дня направления уведомления записи (записям) об образованном земельном участке присваивается статус "архивная";
- 2) при наличии в государственном кадастре недвижимости сведений о расположении на земельном участке объекта (объектов) недвижимости, в том числе в виде сведений о части (частях) земельного участка, занятой объектом недвижимости, и наличии в ЕГРП сведений о правообладателе расположенного на таком земельном участке объекта недвижимости или помещений в таком объекте недвижимости орган регистрации прав направляет по почтовому адресу правообладателя такого объекта недвижимости или адресу электронной почты указанного правообладателя, внесенных в государственный кадастр недвижимости при учете адреса правообладателя, либо по почтовому адресу правообладателя в соответствии со сведениями, предусмотренными пунктом 8 части 2 статьи 7 Закона о кадастре (при наличии этих сведений) либо, если в соответствии с правилами Закона о кадастре не осуществлен государственный кадастровый учет адреса правообладателя, по указанному в заявлении о кадастровом учете адресу электронной почты или при его отсутствии почтовому адресу такого правообладателя уведомление правообладателю объекта недвижимости или расположенных в нем помещений о том, что если в течение 6 месяцев со дня направления уведомления в орган регистрации прав не будут представлены документы для проведения регистрации прав в отношении занятого объектом недвижимости земельного участка, такой земельный участок будет снят с учета. Одновременно информация о таком земельном участке направляется в орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные на

распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, в том числе до разграничения права собственности на землю, а также в орган, осуществляющий государственный земельный надзор. Статус сведений о таком земельном участке сохраняется "актуальный";

3) при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о земельных участках, из которых образован земельный участок, государственный кадастровый учет которого осуществлен до 1 марта 2008 г., отсутствии в государственном кадастре недвижимости и (или) ЕГРП сведений о правах (ограничениях прав) на такой земельный участок, отсутствии сведений о наличии на земельном участке объектов недвижимости, в орган государственной власти, орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, в том числе до разграничения права собственности на землю, направляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия запрос о наличии правоустанавливающих документов в отношении такого земельного участка и оснований для разграничения права собственности на такой земельный участок. В случае поступления в орган регистрации прав уведомления об отсутствии оснований для разграничения права собственности на такой земельный участок и (или) правоустанавливающих документов, выданных иным лицам, либо не поступления в орган регистрации прав указанного уведомления в течение 3 месяцев со дня направления запроса записи о земельном участке присваивается статус «архивная».

Кадастровый инженер

Тютюнников В.Е.