Приложение к письму от 16.01.2013г № 77/п-13

Справка об уточнении местоположения границ земельного участка

Распоряжением ДЗР г. Москвы от 13 декабря 2011 года №5489 предусматривается провести уточнение границ земельного участка с кадастровым номером 77:08:0008007:12. Указанные действия невозможно произвести по следующим причинам.

Уточнение местоположения границ земельного участка осуществляется при условии, если такие изменения связаны с уточнением описания местоположения границ земельного участка, кадастровые сведения о котором не соответствуют установленным на основании Закона о кадастре требованиям к описанию местоположения границ земельных участков и допускается в следующих случаях:

- при отсутствии в государственном кадастре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ земельного участка;
- в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной точности определения координат для земель определенного целевого назначения;
- в случае, если содержащиеся в государственном кадастре недвижимости сведения о координатах какой-либо характерной точки границ земельного участка не позволяют однозначно определить ее положение на местности (например, в государственном кадастре недвижимости содержатся несколько значений координат указанной характерной точки);
- при исправлении ошибки в сведениях государственного кадастра недвижимости, в том числе кадастровой ошибки, о местоположении границ земельного участка.

Предложение по реализации проекта

Руководствуясь п. 70.1 Приказа Минэкономразвития от 24.11.2008 г. №412 выполнение кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка проводится на основании документов, перечисленных в части 9 статьи 38 Закона о кадастре, а именно при уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок или при отсутствии такого документа из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании.

В нашем случае документом, содержащим сведения о местоположении границ земельного участка при его образовании, является Договор аренды земельного участка от 30.05.2002 г. № М-08-504573.

После анализа, полученных документов для подготовки Межевого плана в связи с уточнением местоположения границ и площади земельного

участка с кадастровым номером 77:08:0008007:12, расположенного по адресу: г. Москва, Неманский проезд, вл. 15-18 выявлено следующее:

- границы земельного участка по сведениям государственного кадастра недвижимости (далее ГКН) пересекаются с границами земельных участков с кадастровыми номерами 77:08:0008007:35 (УДС), 77:08:0008007:38 (УДС);
- координаты характерных точек границ земельного участка определены с точностью ниже нормативной и требуют уточнения;
- конфигурация и параметры земельного участка из ГКН и Договора существенно отличается от конфигурации и параметров земельного участка, представленных на Схеме расположения земельного участка на кадастровой карте территории (приложение к Распоряжению ДЗР от 13.12.2011г. № 5489);

Руководствуясь положениями части 4 статьи 27 Закона о кадастре и разъяснениями, изложенными в письмах Минэкономразвития от 17.10.2011 г. №22781-ИМ/Д23, 27.12.2011 г. №29478-ИМ/Д23 и письме Управления Росреестра по Москве от 02.02.2012 г. №1358/2012 уточнение границ земельного участка с кадастровым номером 77:08:0008007:12 в границах определенных Распоряжением ДЗР от 13.12.2011г. № 5489 невозможно, так как конфигурация земельного участка с кадастровым номером 77:08:0008007:12 из Договора и ГКН существенно отличается от конфигурации земельного участка, представленной в Распоряжении ДЗР от 13.12.2011г. № 5489.

Выполнить уточнение границ земельного участка с кадастровым номером 77:08:0008007:12 возможно только в части устранения пересечений с границами земельных участков с кадастровыми номерами 77:08:0008007:35 (УДС), 77:08:0008007:38 (УДС).

Задача по увеличению площади земельного участка и изменению его конфигурации может быть решена несколькими способами:

1. Способ.

Необходимо выполнить следующие мероприятия:

- уточнить границы земельного участка с кадастровым номером 77:08:0008007:12 в части устранения пересечений с границами земельных участков с кадастровыми номерами 77:08:0008007:35 (УДС), 77:08:0008007:38 (УДС) и произвести государственный кадастровый учет изменений;
- выпустить распоряжение ДЗР об образовании двух новых земельных участков, дополняющих земельный участок с кадастровым номером 77:08:0008007:12 до требуемых параметров;
- выполнить кадастровые работы по образованию двух земельных участков и произвести их государственный кадастровый учет;
- выпустить Распоряжение ДЗР об образовании двух земельных участков в требуемых параметрах в результате перераспределения земельного участка с кадастровым

номером 77:08:0008007:12 и двух образованных земельных участков;

- выполнить кадастровые работы по образованию двух земельных участков в результате перераспределения земельного участка с кадастровым номером 77:08:0008007:12 и двух образованных земельных участков и произвести его государственный кадастровый учет.

2. Способ.
   - осуществить снятие с государственного кадастрового учета земельный участок с кадастровым номером 77:08:0008007:12;
   - выпустить распоряжение об образовании двух земельных участков в требуемых границах;
   - выполнить кадастровые работы по образованию двух земельных участков и произвести их государственный кадастровый учет.