|  |
| --- |
| **7. Пояснения к карте-плану территории** |
| 1. Карта-план территории выполнен кадастровым инженером ППК «Роскадастр» Ивановым Евгением Алексеевичем СНИЛС 072-109-355-35 (кадастровый аттестат номер 64-11-184 от 10.03.2011, номер в государственном реестре кадастровых инженеров 11015, Ассоциация саморегулируемая организация «Балтийское объединение кадастровых инженеров», реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов 3034, дата вступления 18.09.2025 года). |
| 2. Комплексные кадастровые работы выполняются на основании Соглашения о предоставлении из федерального бюджета субсидий, в том числе грантов в форме субсидий, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, а также физическим лицам от 30.01.2025 № 321-20-2025-002. Заказчик кадастровых работ - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. |
| 3. По сведениям ЕГРН в кадастровом квартале 86:17:0010303 содержатся сведения о 251 объекте недвижимости, из них 115 земельных участков (из них 1 без координат) и 136 объектов капитального строительства (из них 73 без координат). В результате выполнения комплексных кадастровых работ в границах кадастрового квартала 86:17:0010303 обеспечивается: 1) исправление реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении границ: 81 земельный участок; 2) уточнение местоположения границ: 1 земельный участок; 3) уточнение местоположения на земельных участках: 62 объекта капитального строительства; 4) исправление реестровых ошибок в сведениях ЕГРН о местоположении границ: 2 объекта капитального строительства. |
| 4. При уточнении границ земельного участка их местоположение определяется исходя из сведений, содержащихся в документе, подтверждающем право на земельный участок, или при отсутствии такого документа исходя из сведений, содержащихся в документах, определявших местоположение границ земельного участка при его образовании. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения.  В результате выполнения комплексных кадастровых работ были исправлены реестровые ошибки в сведениях ЕГРН о местоположении границ 81 земельного участка, в связи с несоответствием местоположения земельных участков по сведениям ЕГРН с их фактическим местоположением, а также исправление пересечений границ смежных земельных участков. |
| 5. В соответствии с ч. 1 и 2 статьи 42.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» комплексные кадастровые работы выполняются в отношении всех расположенных в границах территории выполнения комплексных кадастровых работ зданиях, сооружениях (за исключением линейных объектов), а также объектах незавершенного строительства, которые соответствуют следующим критериям: сведения о таких объектах недвижимости содержатся в ЕГРН; в ЕГРН отсутствует описание местоположения таких объектов недвижимости или такое описание не соответствует установленным на основании Закона №218-ФЗ требованиям к описанию местоположения. |
| 6. В кадастровом квартале 86:17:0010303 были выявлены 33 земельных участков и 61 объект капитального строительства, сведения о которых содержатся в ЕГРН и описание местоположения объекта соответствует установленным на основании Закона №218-ФЗ требованиям к описанию местоположения. |
| 7. При уточнении границ земельных участков с кадастровыми номерами 86:17:0010303:345, 86:17:0010303:55, 86:17:0010303:105, 86:17:0010303:80, 86:17:0010303:357, 86:17:0010303:230, 86:17:0010303:229, 86:17:0010303:68, 86:17:0010303:88, 86:17:0010303:82, 86:17:0010303:107, 86:17:0010303:90, 86:17:0010303:74, 86:17:0010303:43, 86:17:0010303:228, 86:17:0010303:30, 86:17:0010303:234, 86:17:0010303:382, 86:17:0010303:21, 86:17:0010303:65, 86:17:0010303:48, 86:17:0010303:94, 86:17:0010303:37, выявлено частично пересечение с границей территориальной зоны: Коллективных садов города Когалым Ханты-Мансийского автономного округа – Югры С-2 с реестровым номером 86:17-7.19, которые полностью расположены в границах данной территориальной зоны. |
| 8. Согласно сведениям ЕГРН, площадь земельного участка с кадастровым номером 86:17:0010303:44, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Когалым, снт СОНТ Приполярный, уч 97, составляет 600кв.м. При уточнении местоположения границ земельного участка 86:17:0010303:44площадь равна 860 кв.м, что не превышает увеличение на предельный минимальный размер земельного участка, установленный Правилами землепользования и застройки территории города КогалымаХанты-Мансийского автономного округа – Югрыот 15.08.2025 №1788, от его площади по сведениям ЕГРН.  Согласно сведениям ЕГРН, площадь земельного участка с кадастровым номером 86:17:0010303:82, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Когалым, снт СОНТ Приполярный, уч 156, составляет 716кв.м. При исправлении реестровой ошибки в местоположения границ земельного участка 86:17:0010303:82площадь равна 901 кв.м, что не превышает увеличение на предельный минимальный размер земельного участка, установленный Правилами землепользования и застройки территории города Когалыма Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 15.08.2025 №1788, от его площади по сведениям ЕГРН.  Согласно сведениям ЕГРН, площадь земельного участка с кадастровым номером 86:17:0010303:382, расположенного по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г.Когалым, СОНТ "Приполярный", участок №145, составляет 919кв.м. При исправлении реестровой ошибки в местоположения границ земельного участка 86:17:0010303:82 площадь равна 1182 кв.м, что не превышает увеличение на предельный минимальный размер земельного участка, установленный Правилами землепользования и застройки территории города Когалыма Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 15.08.2025 №1788, от его площади по сведениям ЕГРН.  Предельный минимальный размер земельного участка, установленный Правилами землепользования и застройки территории города Когалыма Ханты-Мансийского автономного округа – Югры составляет 400кв.м. для вновь образованных земельных участков. |
| 9. При выполнении комплексных кадастровых работ федерального значения были установлены объекты капитального строительства с кадастровыми номерами 86:17:0010303:361, 86:17:0010303:378, которые содержат реестровую ошибку в местоположении. При исправлении данной ошибки определялось только местоположение ОКС на ЗУ, при этом, при описании местоположения ОКС на ЗУ, отражается контур ОКС, существующего в натуральной форме на момент проведения ККР. Параметры объекта капитального строительства, определенные в техническом плане при этом остаются неизменными. |
| 10. При выполнении комплексных кадастровых работ федерального значения в кадастровом квартале 86:17:0010303 было установлено, что фактически объект капитального строительства с кадастровым номером 86:17:0010303:202, находится на двух земельных участках с кадастровыми номерами 86:17:0010303:234 и 86:17:0010303:382; объект капитального строительства с кадастровым номером 86:17:0010303:227 фактически расположен на земельном участке с кадастровым номером 86:17:0010303:357; объект капитального строительства с кадастровым номером 86:17:0010303:182 фактически расположен на земельном участке с кадастровым номером 86:17:0010303:1. |
| 11. При выполнении комплексных кадастровых работ федерального значения в кадастровом квартале 86:17:0010303 было установлено, что фактически объект капитального строительства с кадастровым номером 86:17:0000000:587, находится в данном кадастровом квартале (по сведения ЕГРН объект капитального строительства находится в кадастровом квартале 86:17:000000). |
| 12. В карта-план территории не включены 12 объектов капитального строительства с кадастровыми номерами 86:17:0010303:108, 86:17:0010303:125, 86:17:0010303:126, 86:17:0010303:129, 86:17:0010303:143, 86:17:0010303:147, 86:17:0010303:152, 86:17:0010303:154, 86:17:0010303:155, 86:17:0010303:174, 86:17:0010303:175, 86:17:0010303:183, так как они фактически находятся в кадастровом квартале 86:17:0010302. |
| 13. В кадастровом квартале 86:17:0010303 применялся комбинированный метод определения координат в соответствии с пунктом 34 Требований к подготовке карты-плана территории, приложение №2 к приказу Росреестра от 04.08.2021 №П/0337, который включает в себя метод спутниковых геодезических измерений (определений) и фотограмметрический метод. |
| 14. Линейное сооружение с кадастровым номером 86:17:0000000:3999 является газопроводом, таким образом фактическое пересечение с объектом капитального строительства с кадастровым номером 86:17:0010303:210 отсутствует. |
| 15. При выполнении комплексных кадастровых работ федерального значения исправлена реестровая ошибка в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 86:17:0010303:234, так как границы данного земельного участка не соответствуют фактическому местоположению на местности. |
| 16. В связи с непоступлением возражений заинтересованных лиц относительно местоположения границ земельных участков, определенных в ходе выполнения комплексных кадастровых работ, заключение согласительной комиссии по результатам работы не составлялось. Поэтому в карта-план территории отсутствует данный документ. |
| 17. Аналогичные измерения, указанные в «Схеме геодезических построений», проведены до каждой точки земельных участков в кадастровом квартале 86:17:0010303. |