

Пункт №13

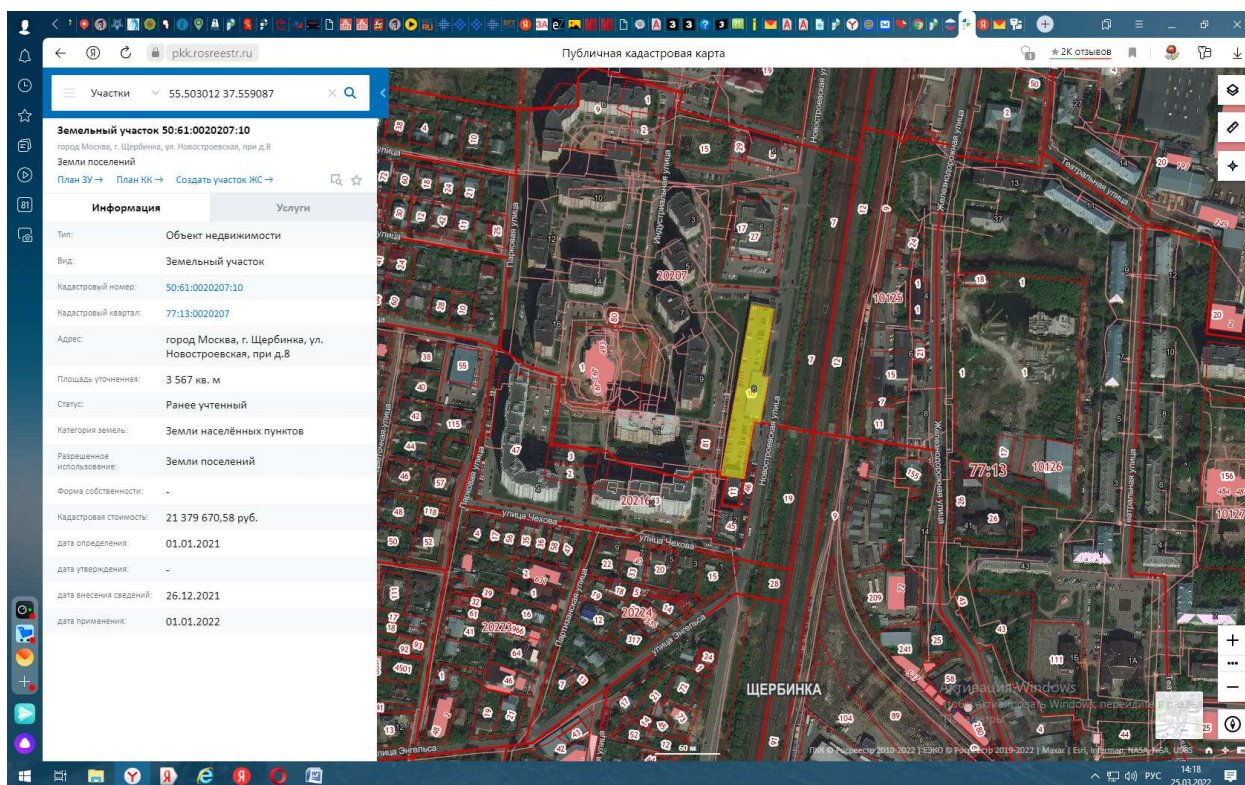
«Проведение кадастровых работ по уточнению границ здания».

Разберем по подробнее!

Для чего нам это нужно?

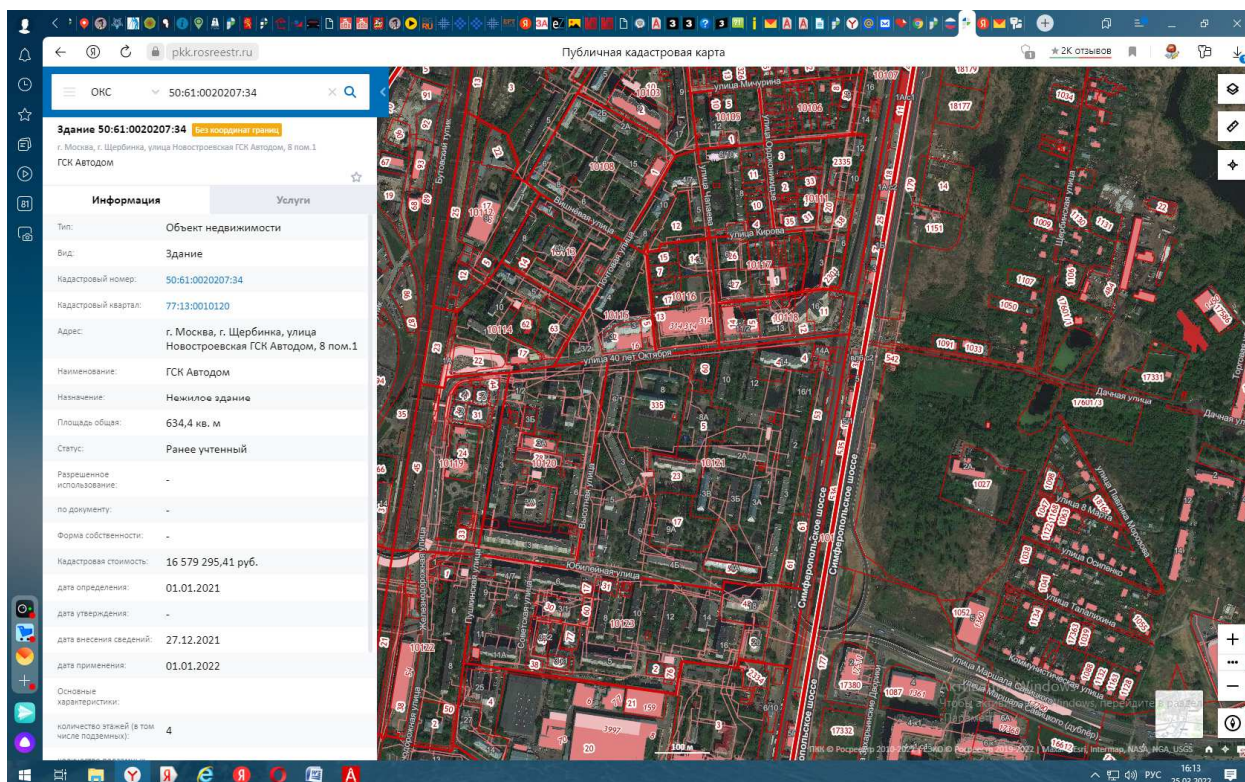
Всем известно, помещение это часть здания и оно должно быть расположено в здании. Здание должно целиком и полностью быть расположено в границах земельного участка.

ГСК Автодом имеет засвидетельствованный Земельный участок с кадастровым номером 50:61:0020207:10



земельный участок выделен в границах на публичной карте Росреестра.

Если посмотреть публичную карту Росреестра то увидите что на ней выделены здания которые определены на местности и окрашены заливкой красного цвета, это означает что здание обозначено в координатах и закреплено к земельному участку. Здания которые «без координат границ» на карте не определяются.



Публичная карта Росреестра едина для РФ.

Для чего необходимо координировать здание на земельном участке: 1) для определения объектов недвижимости на местности согласно их кадастровых номеров. 2) Правильности конфигурации и точности определения объектов недвижимости в пределах их адресации и кварталов в населенных округах.

В настоящее время ГСК имеет правовые документы «Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости»

1) Земельный участок с кадастровым номером 50:61:0020207:10, площадь = 3 567 кв.м, расположенное по адресу: город Москва, г. Щербинка, ул. Новостроевская, при д.8.

2) Здание с кадастровым номером 50:61:0020207:34, площадь = 634,4 кв.м, расположенное по адресу: город Москва, г. Щербинка, ул. Новостроевская, 8 пом.1

3) Здание с кадастровым номером 77:00:0000000:141102, площадь = 12022,6 кв.м, расположенное по адресу: город Москва, г. Щербинка, ул. Новостроевская, д.8

4) Помещение с кадастровым номером 77:13:0020222:80, площадь = 11388,2 кв.м, расположенное по адресу: город Москва, г. Щербинка, ул. Новостроевская, д.8, пом.1

Из выше указанных документов вывод напрашивается такой:

да, сведения указанные в выписках актуальны. И с отсутствием главных характеристик, отсутствуют Кадастровые номера иных объектов недвижимости в пределах которых расположен объект недвижимости. Нет привязки помещения к зданию и здания к земельному участку. Зданий согласно указанного адреса и согласно указанных характеристик уже два и оба не соответствуют реальной площади здания и помещения. Площадь здания должна соответствовать площади расположенных в нем помещений

Здание с кадастровым номером 50:61:0020207:34, площадь = 634,4 кв.м не соответствует площади помещения. Здание с кадастровым номером 77:00:0000000:141102, площадь = 12022,6 кв.м не соответствует площади помещения. Сколько таких зданий еще добавится не известно. Дальше еще проблемнее будет доказывать Росреестру об отсутствии таких объектов недвижимости в границах земельного участка по адресу: город Москва, г. Щербинка, ул. Новостроевская, при д.8, возможно в судебном порядке.

Рекомендую: провести полную техническую инвентаризацию здания, не затрагивая интересы собственников уже зарегистрированных гаражных боксов (машино-мест) уточняя занимаемую площадь помещений по фактическому расположению, подготовить Техническое заключение согласно фактической планировки расположения помещений на 4-х этажах здания (помещения). Подготовить Технический план для внесения в ЕГРН изменений: изменением сведений в части указания площади, этажности, материала стен и местоположении границ здания с кадастровым номером 50:61:0020207:34 в пределах земельного участка с кадастровым номером 50:61:0020207:10.