

Исполнительная схема локальной территории СПК «Горняк» составлена в соответствии с первоначально предусмотренным проектом организации и застройки СПК «Горняк» (ранее – СНТ) и по сведениям (координатам) границ земельных садовых участков, уточненных в соответствии с требованиями действующего законодательства (т.е. отмежёванных), внесенными в ЕГРН по данным Кадастрового Плана Территории по состоянию на «__» _____ 20__ г.

Средне медианная линия – это местоположение прямой линии, определенное как средневзвешенная величина, в конкретном ряду (множестве) характерных точек, т.е. местоположение которой обеспечивает максимальное попадание в прямую линию координат характерных точек внесенных в Единый Государственный Реестр Недвижимости (ранее Государственный Кадастр Недвижимости).

Применение медианы как статистической величины обусловлено тем, что она наиболее объективно показывает правильное местоположение средней прямой линии отмежёванных участков и не настолько чувствительно принимает во внимание сверхнормативные отклонения отдельных выпадающих из закономерности участков, таким образом воспроизводится центральная линия застройки (установки) ограждений садовых участков, наиболее полно характеризующая местоположение границы, предусмотренное первоначально проектом организации и застройки в соответствии с которым определялись границы садовых участков при их образовании (выносе границ на местность).

Красными линиями обозначены линии разграничивающие земли об общего пользования от земель индивидуальных садовых участков и являются фронтальными (поперечными) сторонами земельных садовых участков.

Зелеными линиями обозначены линии характеризующие центральную ось двухрядной застройки земельных участков и являются тыльными (поперечными, торцевыми) сторонами земельных садовых участков.

Синими линиями обозначены линии, характеризующие местоположение смежных (соседних) границ, между земельными садовыми участками (продольные боковые границы).

Местоположение вышеуказанных линий на данной схеме в том числе обозначенные красным зеленым и синим цветом определено как средневзвешенная величина, в конкретном ряду (множестве) характерных точек, по сведениям ЕГРН как средне медианные линии.

Черная жирная линия — это местоположение границ земельных участков внесенная в ЕГРН.

Данная схема может являться ориентиром для определения местоположения границ индивидуальных земельных садовых участков, поскольку воспроизводит первоначально предусмотренный проект организации и застройки Товарищества с учетом фактического выноса границ на местность, фактически сложившейся застройки, погрешности при определении координат.

Применение медианы в качестве ориентира при уточнении (межевании) границ ранее не уточненных участков (т.е. без учета отдельных сверхнормативных отклонений и погрешностей отдельных отмежёванных участков) обусловлено предположением (презумпцией) того, что уточненные и внесенные в ЕГРН границы, согласованы и по их местоположению отсутствует спор.

В соответствии с п.10, ст. 22 ФЗ-218 «О государственной регистрации недвижимости» 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, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Из указанной нормы следует, что только в случае, если в садоводческом объединении отсутствуют документы позволяющие определить или воспроизвести границы земельных

участков в соответствии с которыми они должны были образовываться, границами земельного участка являться границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка.

Доводы собственников садовых участков опровергающих законность применения в качестве ориентира медианные линии (исполнительную схему) как документа позволяющего воспроизвести границы земельных участков в соответствии с которыми они должны были образовываться со ссылкой в качестве обоснований своих возражений на ст. 22 ФЗ-218 не могут считаться обоснованными до тех пор пока не предоставлены достоверные доказательства подтверждающие существование на местности 15 и более лет объектов искусственного происхождения, закрепленные капитальным образом и имеющие долговременный характер. Металлические трубы, колья и иные стойки с натянутыми между ними сеткой, проволокой и прочими материалами не могут быть признаны капитально закрепленными поскольку они не имеют прочной связи с землей и их возможно переместить с одного место в другое, разобрав на составляющие части и заново собрав в том же виде в том числе с применением сварочных швов.

Действующее законодательство так же указывает на значимость и необходимость наличия в садоводческом объединении документа содержащего сведения о границах садовых участков, в частности пункт 70 приказа МЭР № 921 от 08.12.2015 г. предусматривает, что только в случае отсутствия в Садоводческом объединении сведений о местоположении границ земельных участков их местоположение определяется в соответствии с проектом межевания территории.

В приведенной норме указано, что **только в случае отсутствия документа содержащего сведения о местоположения границ** и отсутствия проекта межевания, местоположение уточняемых границ земельных участков определяется с использованием карт (планов), являющихся картографической основой ЕГРН, и (или) карт (планов), представляющих собой фотопланы местности, подтверждающих фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет.

В Администрации г. Магнитогорске отсутствует картографическая основа территорий СНТ представляющая собой карты (планы), фотопланы в соответствии с которыми возможно определить и подтвердить фактическое местоположение границ земельных участков на местности пятнадцать и более лет, что свидетельствует о необходимости использовать исполнительную схему в качестве ориентира при определении местоположения границ индивидуальных земельных садовых участков.