Протокол сверки исходных сведений об объекте

Участок 54:35:091234:57 · здание 54:35:091234:112 · пос. Заречный, ул. Заводская, 4

Данные кейса сконструированы. Кадастровые номера вымышлены.

1. Что проверялось

Комплект из четырёх источников: выписка ЕГРН об основных характеристиках (заказ 12.08.2026), кадастровый план территории 54:35:091234 (заказ 14.08.2026), технический паспорт БТИ от 21.11.2008 (инв. № 3157), постановление администрации № 1147 от 03.09.1998 из архива. Каждое поле карточки получило вердикт: совпадает, конфликт, нет в комплекте. Поле без вердикта в работу не уходит.

2. Сверка по полям

Поле	Источник, лист	Значение	Вердикт
Кадастровый номер участка	ЕГРН, лист 2	54:35:091234:57	совпадает
Площадь участка, кв.м	ЕГРН, лист 2	1 842 ± 11,6	конфликт с постановлением: 1 800
Категория земель	ЕГРН, лист 2	земли населённых пунктов	—
Вид разрешённого использования	ЕГРН, лист 2	эксплуатация производственной базы	—
Правообладатель	ЕГРН, лист 3	ООО «Северная база»	конфликт: в постановлении АО «Заречный комбинат»
Обременение, ЗОУИТ	ЕГРН, лист 3	не зарегистрировано	конфликт: в КПТ охранная зона ЛЭП 10 кВ, 312 кв.м
Адрес участка	ЕГРН, лист 2	пос. Заречный, ул. Заводская, 4	конфликт: «4а» в постановлении
Кадастровый номер здания	ЕГРН, лист 4	54:35:091234:112	совпадает
Площадь здания, кв.м	ЕГРН, лист 4	1 264,8	конфликт с БТИ: 1 271,8 (дельта 7,0)
Этажность / подземных	ЕГРН, лист 4	2 / 0	—
Год завершения строительства	ЕГРН, лист 4	1987	—
Назначение здания	ЕГРН, лист 4	нежилое	—
Конфигурация участка	КПТ, лист 5	граница описана, 12 точек	—
Смежные участки	КПТ, лист 5	4 смежных, все с границами	—
Площадь по техпаспорту БТИ	БТИ, стр. 3	1 271,8	конфликт с ЕГРН: 7,0 кв.м
Год техпаспорта БТИ	БТИ, стр. 1	21.11.2008, инв. № 3157	—
Основание предоставления	Архив, стр. 1	постановление № 1147 от 03.09.1998	—
Площадь по постановлению	Архив, стр. 1	0,18 га = 1 800 кв.м	конфликт с ЕГРН: 42,0 кв.м
Акт ввода / разрешение	нет в комплекте	—	нет в ЕГРН: пристройка после 2008
Страница 2 постановления	Архив, стр. 2	не читается: залито	не читается → запрос дубликата

3. Что из этого следует

Четыре расхождения и одна незакрытая дыра. Площадь участка расходится на 42,0 кв.м (1 842 в ЕГРН против 0,18 га в постановлении). Площадь здания — на 7,0 кв.м (1 264,8 в ЕГРН против 1 271,8 по техпаспорту 2008 года), и в комплекте нет документа на пристройку после 2008 года: без акта ввода или разрешения разницу объяснить нечем. Правообладатель в постановлении не совпадает с ЕГРН — значит нужен документ перехода права, иначе межевой план подтверждает право по документу, которого в комплекте нет. Обременение в выписке не зарегистрировано, а в КПТ участок попадает в охранную зону ЛЭП 10 кВ на 312 кв.м: это не ошибка реестра, а разные

источники — и в схеме участок придётся показывать с зоной.

4. Запросы, которые надо отправить до работы

В архив администрации — заверенную копию постановления № 1147 (страница 2 не читается). В ППК «Роскадастр» — выписку ЕГРН с разделом о зарегистрированных ограничениях и КПТ на актуальную дату: сведения выдаются по ст. 62 Федерального закона № 218-ФЗ. В БТИ — справку о площади здания на дату обследования и копию поэтажных планов. Правообладателю — документы перехода права от АО «Заречный комбинат».

Основание для схемы участка: кадастровый план территории как основа (приказ Росреестра от 19.04.2022 № П/0148, п. 4); для техплана — приказ Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 (в редакции от 24.07.2025, изменения с 01.02.2026).

Данные кейса сконструированы. Кадастровые номера вымышлены.