



Экспертно-аналитический отчёт №95 от 21.11.2024

по кадастровому аудиту объекта недвижимости «г. Москва, ул. Большая Полянка, вл. 43, стр. 3»

Общие сведения по ЕГРН

Документ:	КУВИ-001/2022-229387780 от 2022-12-23, Филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Москве
Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:01:0002004:101
Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул. Большая Полянка, вл. 43, стр. 3.
Площадь:	2700 кв.м.

Общие выводы

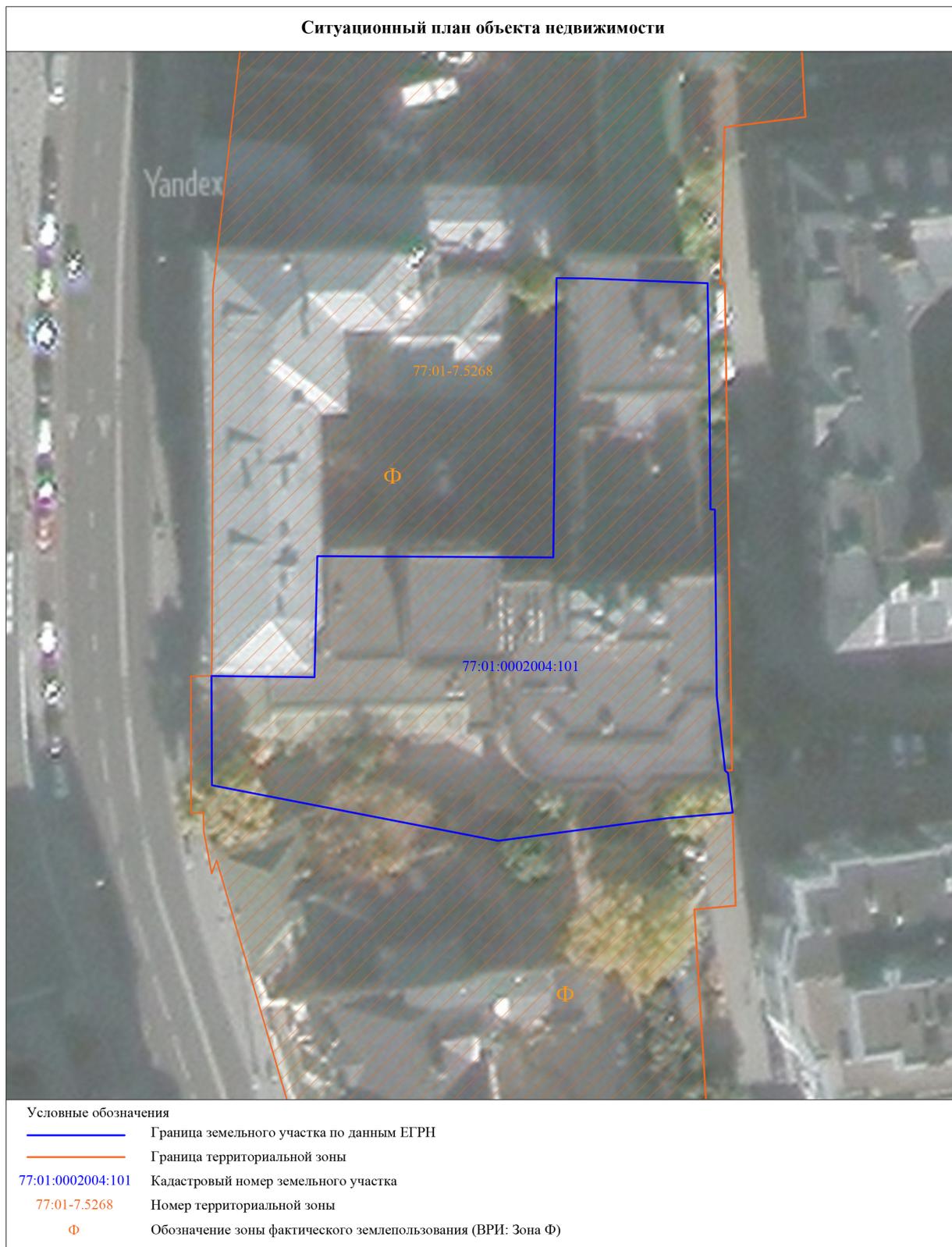
Заключение о проверках границ и площади	✘ Рекомендуется уточнить границы и площадь. Площадь и границы земельного участка не соответствуют требованиям действующего законодательства. Граница земельного участка по сведениям ЕГРН пересекает границу земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002004:124. Нужно провести кадастровые работы по уточнению границ земельного, по результатам которых координатам будет присвоена точность, площадь будет соответствовать площади, рассчитанной по координатам.
Заключение о проверках адреса и особых отметок	✘ Рекомендуется дополнительно уточнить сведения в ЕГРН. Адрес земельного участка не соответствует требованиям действующего законодательства и классификатору ФИАС. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 77:01:0002004:124. Наличие информации о пересечении препятствует проведению регистрационных действий. Чтобы устранить пересечение необходимо провести работы по уточнению границ земельного участка.
Заключение о проверках наличия объектов капитального строительства	✘ Рекомендуется провести кадастровые работы по уточнению местоположения объектов капитального строительства. На земельном участке расположены сооружения, у которых отсутствуют координаты. Это может быть причиной в приостановлении регистрационных действий. Необходимо заказать дополнительные сведения и провести геодезическую съемку для определения наличия сооружений на данном земельном участке.
Заключение о проверках наличия ограничений и обременений	✘ Рекомендуется учесть содержание ограничений (обременений), а также уточнить возможность их снятия. На земельный участок зарегистрировано ограничение в виде аренды и ипотеки. Данные ограничения означают, что при проведении регистрационных действий необходимо получение согласия от залогодержателя. При проведении кадастровых работ необходимо проводить согласование границ с арендатором. Земельный участок полностью (частично) расположен в границах территории объекта культурного наследия и охранных зонах объекта культурного наследия. Ограничения в данном случае устанавливаются ст. 5.1 и ст. 34 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 24.07.2023) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"
Заключение о проверках градостроительных требований	✘ Рекомендуется привести к требованиям градостроительного регламента. Земельный участок расположен в зоне фактического использования (зона - "Ф"). Из-за нахождения в этой зоне у земельного участка нельзя изменить вид разрешенного использования, нельзя строить на таком земельном участке. Необходимо внести изменения в Правила землепользования и застройки города Москвы.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Геодезия и кадастр», д.т.н.



Григорьев Сергей Александрович

План



Проверки и рекомендации

Границы и площадь

Наличие погрешности определения площади	<i>При межевании земельного участка определяется его площадь с указанием погрешности расчётов. Её отсутствие говорит о том, что границы участка были определены по старым требованиям или с нарушениями.</i>	✘ В сведениях ЕГРН о площади не указана погрешность определения. Рекомендуется провести кадастровые работы по уточнению местоположения границ. В сведениях ЕГРН о площади не указана погрешность определения. Рекомендуется провести кадастровые работы по уточнению местоположения границ.
Наличие координат точек границы	<i>При межевании земельного участка определяются координаты поворотных точек границ. Отсутствие координат говорит о том, что участок внесен в кадастр как ранее учтенный без определения границ.</i>	✔ Координаты границы земельного участка имеются.
Наличие погрешности определения координат точек границы	<i>При межевании земельного участка определяются координаты поворотных точек границ с указанием точностей их расчёта. Отсутствие точностей говорит о том, что границы участка были определены по старым требованиям или с нарушениями.</i>	✘ В сведениях ЕГРН о поворотных точках не указана точность определения координат. Рекомендуется провести кадастровые работы по уточнению местоположения границ. В сведениях ЕГРН о поворотных точках не указана точность определения координат. Рекомендуется провести кадастровые работы по уточнению местоположения границ.
Отсутствие отметки о том, что граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства	<i>Отсутствие сведений о координатах характерных точек границы земельного участка, а также их определение с точностью ниже нормативной точности является препятствием при осуществлении имущественных прав.</i>	✘ В сведениях ЕГРН присутствует особая отметка. Рекомендуется провести кадастровые работы по уточнению местоположения границ. В сведениях ЕГРН присутствует особая отметка о том, что граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства.
Отсутствие отметки о том, что граница земельного участка пересекает границы других участков	<i>Пересечение границ является препятствием при осуществлении имущественных прав.</i>	✘ В сведениях ЕГРН присутствует особая отметка. Рекомендуется провести кадастровые работы по уточнению местоположения границ. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 77:01:0002004:124
Соответствие площади по ЕГРН и рассчитанной по координатам	<i>Учтенная в ЕГРН площадь должна совпадать с рассчитанной по учтенным координатам.</i>	✘ Учтенная в ЕГРН площадь не совпадает с рассчитанной по учтенным координатам. Рекомендуется провести кадастровые работы по уточнению местоположения границ. Площадь по ЕГРН: 2700 кв.м., площадь рассчитанная по координатам: 2702 кв.м. Для приведения площади в сведениях ЕГРН в соответствии с фактической необходимо провести кадастровые работы по уточнению границ
Соответствие фактических границ границам по ЕГРН	<i>Не соответствие фактических границ границам по ЕГРН может являться самозахватом и привести к земельному спору.</i>	❓ Входит в тариф «С.Экспертной аналитикой и выездом» Для сопоставления фактических границ сведениям ЕГРН рекомендуется провести геодезическую съемку местности.
Соответствие границ по ЕГРН правоустанавливающим документам	<i>Границы земельного участка должны соответствовать конфигурации и площади по правоустанавливающим документам.</i>	❓ Граница земельного участка по ЕГРН должна соответствовать документам, на основании которых регистрировалось право на земельный участок, либо определявших местоположение его границ при его образовании. В случае, если в таких документах отсутствует информация о местоположении границ, то границами земельного участка считаются границы, существующие на местности 15 и более лет. Факт существования таких границ должно подтверждаться документально (например, топографическим планом Мосгоргеотреста).
Заключение о проверках границ и площади	<i>Невыполнение хотя бы одной из проверок говорит о необходимости выполнения работ по уточнению границ и площади.</i>	✘ Как минимум одна из проверок не была выполнена. Рекомендуется уточнить границы и площадь. Площадь и границы земельного участка не соответствуют требованиям действующего законодательства. Граница земельного участка по сведениям ЕГРН пересекает границу земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002004:124. Нужно провести кадастровые работы по уточнению границ земельного, по результатам которых координатам будет присвоена точность, площадь будет соответствовать площади, рассчитанной по координатам.

Адрес и особые отметки

Соответствие адреса классификатору ФИАС

Несоответствие адреса действующим требованиям является препятствие при осуществлении имущественных прав.

⊛ Адрес земельного участка не соответствует требованиям действующего законодательства и классификатору ФИАС. Актуальный адрес имеет следующую структуру: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Якиманка, улица Большая Полянка. Согласно Постановлению Правительства РФ от 19 ноября 2014 г. N 1221 "Об утверждении Правил присвоения, изменения и аннулирования адресов" структура адреса должна включать в себя наименование объекта адресации "земельный участок" и номер земельного участка. Рекомендуется обратиться за госуслугой присвоения адреса.

Отсутствие отметки о том, что сведения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные»

Расхождение об учтенных в различных разделах ЕГРН сведениях является препятствием при осуществлении имущественных прав.

✔ В сведениях ЕГРН отсутствует данная особая отметка.

Отсутствие отметки о том, что участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета

Если на земельный участок не будут зарегистрированы права, он подлежит снятию с государственного кадастрового учета.

✔ В сведениях ЕГРН отсутствует данная особая отметка.

Отсутствие отметки о том, что имеется запись об изъятии земельного участка

Сведения о том, что принято решение об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд является препятствием при осуществлении имущественных прав.

✔ В сведениях ЕГРН отсутствует данная особая отметка.

Заключение о проверках адреса и особых отметок

Невыполнение хотя бы одной из проверок говорит о необходимости уточнения сведений ЕГРН.

⊗ Как минимум одна из проверок не была выполнена. Рекомендуется дополнительно уточнить сведения в ЕГРН. Адрес земельного участка не соответствует требованиям действующего законодательства и классификатору ФИАС. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 77:01:0002004:124. Наличие информации о пересечении препятствует проведению регистрационных действий. Чтобы устранить пересечение необходимо провести работы по уточнению границ земельного участка.

Объекты капитального строительства

Наличие координат у учтенных в ЕГРН объектов капитального строительства

Местоположение объектов капитального строительства по ЕГРН должно быть установлено в виде контура, описанного в координатах.

⊗ Хотя бы у одного учтенного в ЕГРН объекта капитального строительства отсутствуют сведения о его местоположении. Рекомендуется провести кадастровые работы по уточнению местоположения объектов капитального строительства. На земельном участке расположены сооружения, у которых отсутствуют координаты. Это может быть причиной в приостановлении регистрационных действий.

Соответствие фактической планировки и площади сведениям ЕГРН

Несоответствие факта и сведений ЕГРН говорит о несогласованной перепланировке, реконструкции или об ошибке.

⊛ **Входит в тариф «С экспертной аналитикой и выездом»**

Отсутствие объектов капитального строительства, не учтенных в ЕГРН

Наличие незарегистрированных в ЕГРН объектов капитального строительства является препятствием при осуществлении имущественных прав.

✔ **Входит в тариф «С экспертной аналитикой и выездом»**

Наличие по факту учтенных в ЕГРН объектов капитального строительства

Если по факту отсутствует хотя бы один объект капитального строительства, который учтен в ЕГРН, то это является препятствием при осуществлении имущественных прав.

⊛ **Входит в тариф «С экспертной аналитикой и выездом»**

Заключение о проверках наличия объектов капитального строительства

Невыполнение хотя бы одной из проверок говорит о необходимости выполнения кадастровых работ по уточнению местоположения объектов капитального строительства.

⊗ Как минимум одна из проверок не была выполнена. Рекомендуется провести кадастровые работы по уточнению местоположения объектов капитального строительства. На земельном участке расположены сооружения, у которых отсутствуют координаты. Это может быть причиной в приостановлении регистрационных действий. Необходимо заказать дополнительные сведения и провести геодезическую съемку для определения наличия сооружений на данном земельном участке.

Ограничения и обременения

Отсутствие записей о зарегистрированных ограничениях прав и обременениях	<i>Наличие зарегистрированных ограничений прав и обременений является возможным препятствием при осуществлении имущественных прав.</i>	✘ Есть как минимум одна запись об ограничении права и обременении. Рекомендуется уточнить возможность снятия. На земельный участок зарегистрировано ограничение в виде аренды и ипотеки. Данные ограничения означают, что при проведении регистрационных действий необходимо получение согласия от залогодержателя. При проведении кадастровых работ необходимо проводить согласование границ с арендатором.
Отсутствие пересечений с зонами с особыми условиями использования территорий	<i>Наличие пересечения с ЗОУИТ является препятствием при осуществлении имущественных прав и возможно требует согласований при строительстве.</i>	✘ Имеется хотя бы одно пересечение с ЗОУИТ. Рекомендуется уточнить корректность установления границ ЗОУИТ. Земельный участок полностью (частично) расположен в границах: 77:01-8.227 - Территория объекта культурного наследия; 77:01-6.325, 77:02-6.273, 77:01-6.334 - Зона охраны объекта культурного наследия.
Отсутствие пересечений с землями Государственного лесного фонда	<i>Наличие пересечения с землями ГЛФ является препятствием при осуществлении имущественных прав и возможно требует согласований при строительстве.</i>	✔ Пересечения не обнаружено.
Заключение о проверках наличия ограничений и обременений	<i>Наличие зарегистрированных ограничений прав и обременений, а также пересечений с ЗОУИТ, землями ГЛФ являются препятствиями при осуществлении имущественных прав. При строительстве и операциях с земельными участками возможно потребуются согласование с третьими лицами.</i>	✘ Как минимум одна из проверок не была выполнена. Рекомендуется учесть содержание ограничений (обременений), а также уточнить возможность их снятия. На земельный участок зарегистрировано ограничение в виде аренды и ипотеки. Данные ограничения означают, что при проведении регистрационных действий необходимо получение согласия от залогодержателя. При проведении кадастровых работ необходимо проводить согласование границ с арендатором. Земельный участок полностью (частично) расположен в границах территории объекта культурного наследия и охранных зонах объекта культурного наследия. Ограничения в данном случае устанавливаются ст. 5.1 и ст. 34 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 24.07.2023) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

Градостроительные требования

Соответствие вида разрешенного использования по ЕГРН установленному в Правилах землепользования и застройки	<i>Несоответствие вида разрешенного использования Правилам землепользования и застройки является препятствием при осуществлении имущественных прав.</i>	❓ В качестве основных видов разрешенного использования (ВРИ) земельных участков и объектов капитального строительства (ОКС) устанавливаются виды использования, сведения о которых содержатся в ЕГРН
Отсутствие включения в зону фактического землепользования Ф (для Москвы)	<i>Включение в зону фактического землепользования Ф является препятствием при осуществлении имущественных прав.</i>	✘ Земельный участок включен в зону Ф. Рекомендуется внести изменения в ПЗЗ. Земельный участок расположен в зоне фактического использования (зона - "Ф"). Из-за нахождения в этой зоне у земельного участка нельзя изменить вид разрешенного использования, нельзя строить на таком земельном участке. Необходимо внести изменения в Правила землепользования и застройки города Москвы.
Соответствие площади установленным предельным (минимальным и максимальным) размерам	<i>Несоответствие размера земельного участка установленным в ПЗЗ является препятствием при осуществлении имущественных прав.</i>	✔ Размер земельного участка соответствует установленным в ПЗЗ.
Возможность раздела по предельным размерам (площадь больше двойного минимального значения)	<i>Наличие возможности раздела с учетом утвержденного ПМТ позволяет законно использовать или реализовывать образованные земельные участки.</i>	✔ Раздел возможен.
Возможность прирезки по предельным размерам	<i>Наличие возможности прирезки до максимальных размеров с учетом утвержденного ПМТ позволяет законно увеличить площадь земельного участка.</i>	✔ Имеется возможность прирезки.
Отсутствие включения в зону комплексного развития территории	<i>Включение в зону КРТ влечет запрет на действия с недвижимостью.</i>	✔ Земельный участок не включен в зону КРТ.

Возможность строительства на земельном участке	<i>Определяется возможность строительства учетом градостроительных требований к плотности застройки и др., а также с учетом охранных зон.</i>	✘ Возможность строительства не имеется. Рекомендуется вносить изменения в ПЗЗ, если это возможно. Новое строительство и реконструкция с увеличением параметров ОКС на участках в зоне «Ф» возможны только после внесения изменений в ПЗЗ Москвы.
Заключение о проверках градостроительных требований	<i>Соответствие градостроительным требованиям позволяет законно использовать земельный участок.</i>	✘ Как минимум одна из проверок не была выполнена. Рекомендуется привести к требованиям градостроительного регламента. Земельный участок расположен в зоне фактического использования (зона - "Ф"). Из-за нахождения в этой зоне у земельного участка нельзя изменить вид разрешенного использования, нельзя строить на таком земельном участке. Необходимо внести изменения в Правила землепользования и застройки города Москвы.

Ориентировочные затраты на необходимые работы

Приведенная общая оценка не является офертой, а служит для общего ориентирования и может отличаться от перечня работ и затрат при более детальном рассмотрении конкретного случая

№ Вид работ	Стоимость (руб.)
1 Подготовка межевого плана по уточнению границ	30000
6 Подготовка технического плана для уточнения местоположения объекта	30000
7 Подготовка обращения для уточнения сведений	10000
9 Подготовка обращения для внесения изменений в ПЗЗ	35000
Итого	105000