



КАДАСТР.МОСКВА



[1e70470ec7d05b0b98](https://1e70470ec7d05b0b98)  
03.10.2023 02:10:59

## Экспертно-аналитический отчёт №98 от 03.10.2023

по кадастровому аудиту объекта недвижимости «Москва, п. Первомайское, д. Горчаково, ул. Школьная, д. 1, корп. 2, кв. 51»

### Общие сведения по ЕГРН

Документ: КУВИ-999/2022-1515115 от 2022-12-13, Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"

Вид объекта недвижимости: Помещение

Кадастровый номер: 77:18:0190904:732

Адрес: Москва, п. Первомайское, д. Горчаково, ул. Школьная, д. 1, корп. 2, кв. 51

Площадь: 72 кв.м.

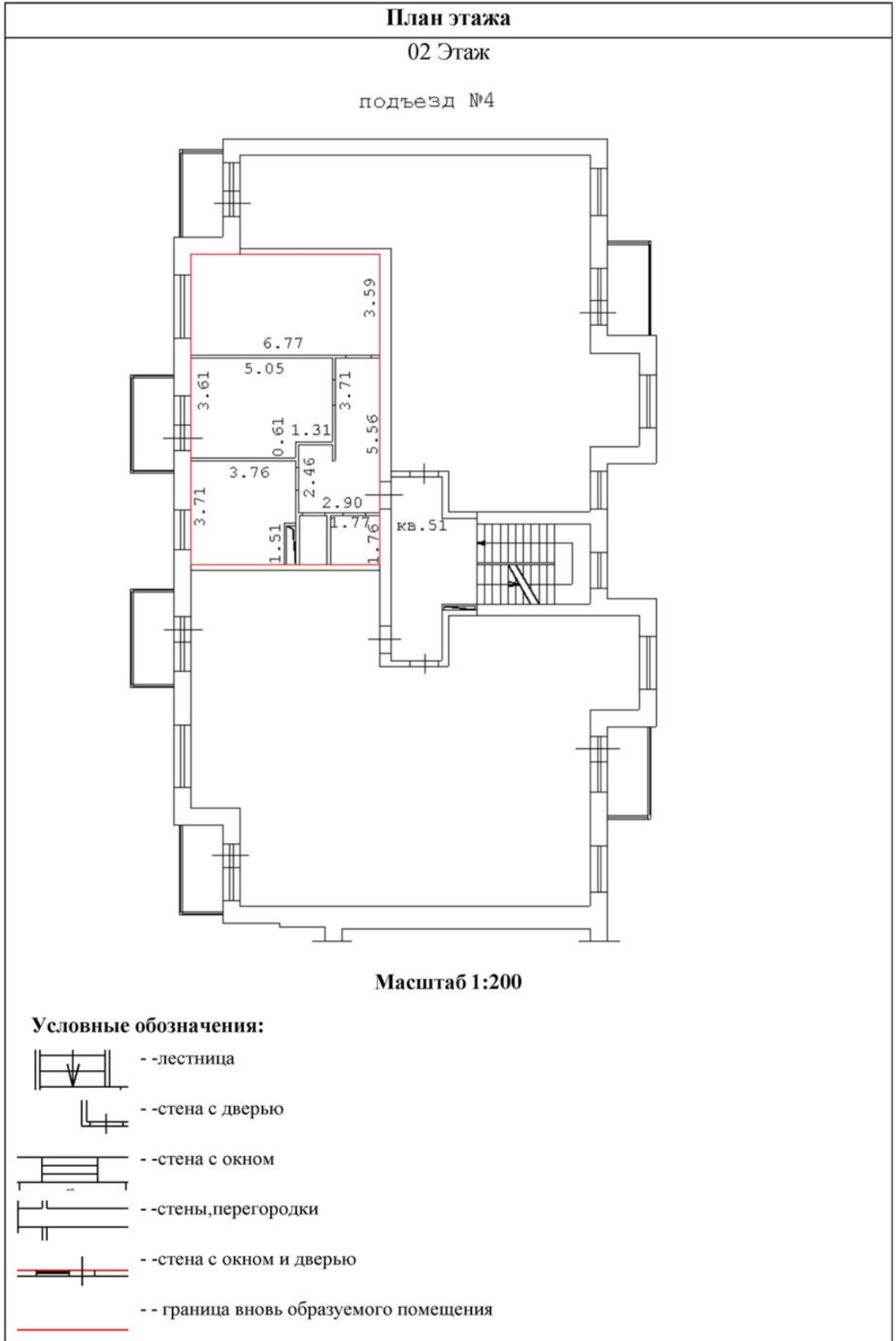
### Общие выводы

- Заключение по планировке и площади ✘ Рекомендуется обратиться к кадастровому инженеру для уточнения информации. Планировка по ЕГРН не совпадает по факту (короб демонтирован). Необходимо привести в соответствие.
- Заключение по технической инвентаризации ✘ Рекомендуется сверить информацию по ОТИ и ЕГРН, если помещение было ранее учтенное. Если не ранее учтенное помещение, то учесть его ОТИ, если это необходимо для лицензирования и т.п. Объект - квартира. По действующему законодательству необходим учет в БТИ. Без технического паспорта БТИ невозможно выполнить перепланировку в случае необходимости.
- Заключение о проверках наличия ограничений и обременений ✔ Все проверки выполнены успешно.
- Заключение о проверках особых отметок ✔ Отметок, имеющих важное значение, не имеется.

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



Григорьев Сергей Александрович

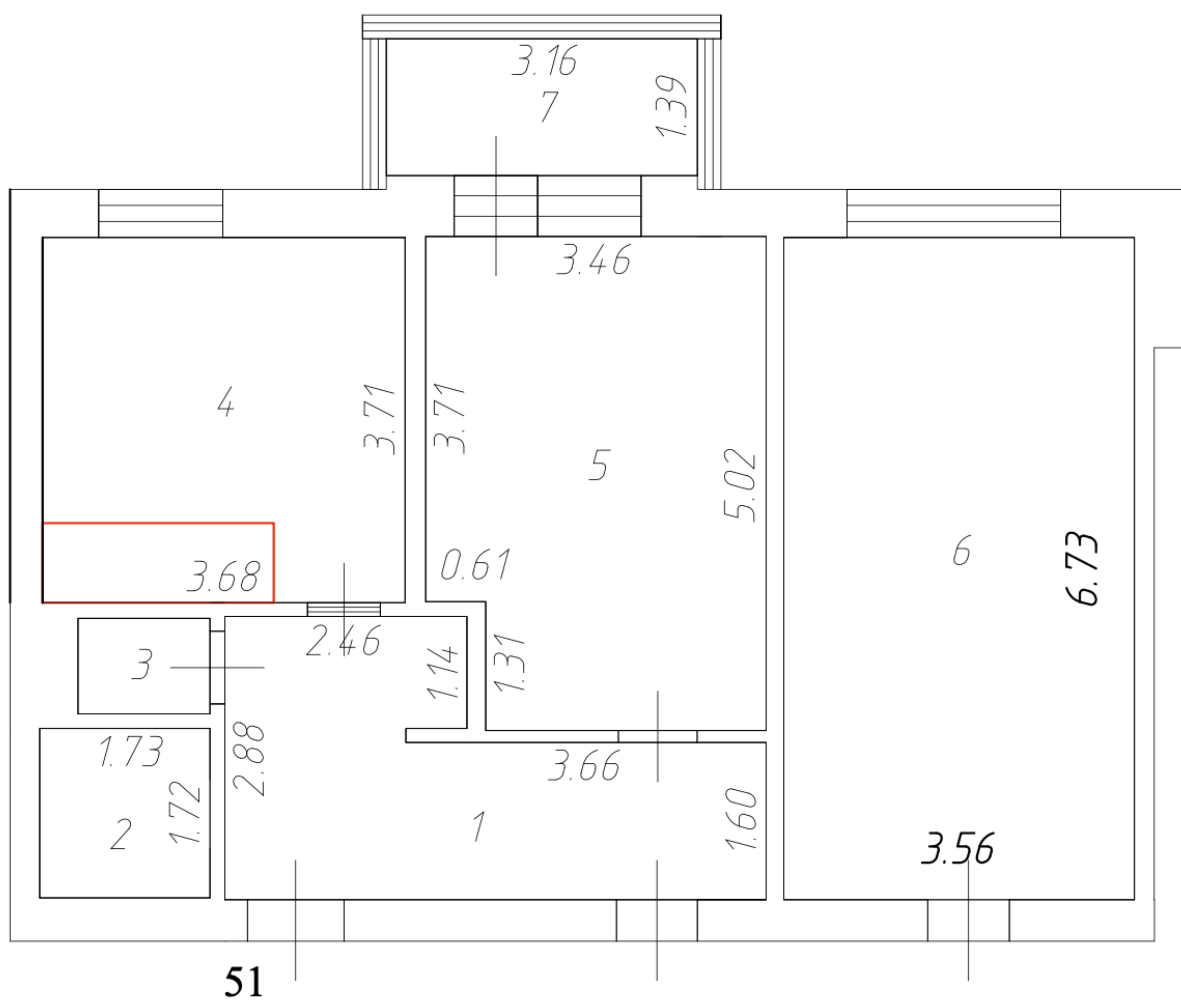


## Проверки и рекомендации

### Планировка и площадь

Наличие плана помещения	<i>Отсутствие в сведениях ЕГРН о помещении плана этажа является препятствием при осуществлении имущественных прав.</i>	✓	План этажа имеется.
Отсутствие несогласованной перепланировки в ЕГРН	<i>Наличие красных линий на плане этажа является препятствием при осуществлении имущественных прав.</i>	✓	Несогласованной перепланировки нет.
Отсутствие включения в контур помещения мест общего пользования или балконов, лоджий для жилых помещений	<i>Включение в контур помещения общедомовых коробов, шахт и т.п. мест общего пользования является ошибкой. Также в контур жилого помещения не включается балкон, лоджия.</i>	✓	Ошибок в контуре нет.
Изолированность и обособленность помещения	<i>Помещение по действующему законодательству должно отвечать требованиям изолированности и обособленности.</i>	✓	Помещение отвечает требованиям изолированности и обособленности.
Отсутствие изменения фасадов	<i>Несогласованное изменение фасадов является препятствием при осуществлении имущественных прав.</i>	✓	Изменений фасадов нет.
Соответствие состава комнат на плане правоустанавливающим документам	<i>Несоответствие состава комнат на плане правоустанавливающим документам говорит о возможной незарегистрированной перепланировке или наличии дублей.</i>	✓	Состав комнат соответствует правоустанавливающим документам.
Соответствие фактической планировки и площади сведениям ЕГРН	<i>Несоответствие факта и сведений ЕГРН говорит о несогласованной перепланировке, реконструкции или об ошибке.</i>	✗	Площадь по факту отличается от площади по ЕГРН. Подготовка проектной документации и технического плана для учета изменений. Не соответствует в части короба (отмечен красным). Короб относится к общедомовому имуществу. Невозможность перепланировки и продажи. Необходимо восстановить в прежних границах.

2 этаж  
4 подъезд



Масштаб 1:100

Заключение по планировке и площади

*Имеются препятствия при осуществлении имущественных прав.*

✘ Как минимум одна из проверок не была выполнена. Рекомендуется обратиться к кадастровому инженеру для уточнения информации. Планировка по ЕГРН не совпадает по факту (короб демонтирован). Необходимо привести в соответствие.

### Адрес и особые отметки

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.

Заключение о проверках особых отметок

*Наличие особых отметок говорит о необходимости уточнения сведений ЕГРН.*

✔ Отметок, имеющих важное значение, не имеется.

### Техническая инвентаризация

Наличие ранее присвоенного государственного учетного номера

*Наличие ранее присвоенного государственного учетного номера говорит о том, что объект является ранее учтенным.*

✔ Имеется ранее присвоенный государственный учетный номер.

Наличие корректной связи помещения и здания

*Отсутствие кадастрового номера здания или несоответствие адреса помещения и здания является препятствием при осуществлении имущественных прав.*

✔ Помещение корректно связано со зданием.

Наличие описания помещения (состав комнат) по данным ОТИ

*Отсутствие описания (состава комнат) по данным ОТИ может привести к трудностям при перепланировке.*

✘ Описание помещения (состав комнат) отсутствует. Рекомендуется иметь в наличии документацию ОТИ для возможности перепланировки.

Соответствие фактического использования помещения ВРИ земельного участка

*Несоответствие фактического использования [помещений 201 ]в здании ВРИ земельного участка влечет наложение значительного административного штрафа.*

✔ Помещение в здании используется в соответствии ВРИ земельного участка. Жилой дом на земельном участке 77:18:0190904:1190. Фактическое использование помещения (проживание, квартира) соответствует виду разрешенного использования земельного участка.

Заключение по технической инвентаризации

*Как минимум одна из проверок не была выполнена. Рекомендуется уточнить информацию при необходимости.*

✘ Помещение было передано в ЕГРН не корректно или оно не является ранее учтенным. Рекомендуется сверить информацию по ОТИ и ЕГРН, если помещение было ранее учтенное. Если не ранее учтенное помещение, то учесть его ОТИ, если это необходимо для лицензирования и т.п. Объект - квартира. По действующему законодательству необходим учет в БТИ. Без технического паспорта БТИ невозможно выполнить перепланировку в случае необходимости.

### Ограничение и обременения

Отсутствие записей о зарегистрированных ограничениях прав и обременениях

*Наличие зарегистрированных ограничений прав и обременений является возможным препятствием при осуществлении имущественных прав.*

✔ Ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Отсутствие включения в реестр объектов культурного наследия (для Москвы)

*Наличие объекта в реестре является препятствием при осуществлении имущественных прав.*

✔ Объект не находится в реестре.

Заключение о проверках наличия ограничений и обременений

*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.*

✔ Все проверки выполнены успешно.