



## Экспертно-аналитический отчёт №72 от 28.04.2024

по кадастровому аудиту объекта недвижимости «77:17:0000000:15722»

### Общие сведения по ЕГРН

Документ:	КУВИ-999/2022-1276880 от 2022-10-24, Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:	77:17:0000000:15722
Адрес:	108803, Москва, п Воскресенское, п подсобного хозяйства Воскресенское, участок 6
Площадь:	2614 кв.м. ±28

### Общие выводы

Заключение о проверках границ и площади	✘ Рекомендуется уточнить границы и площадь. Площадь земельного участка по ЕГРН не соответствует площади, рассчитанной по координатам. Необходимо провести работы по исправлению реестровой ошибки. Необходимо проанализировать правоустанавливающие документы. Данные документы будут являться основанием для проведения работ по исправлению реестровой ошибки.
Заключение о проверках адреса и особых отметок	✘ Рекомендуется дополнительно уточнить сведения в ЕГРН. Принято решение об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд (12046, 25 марта 2021). С земельным участком нельзя проводить регистрационные действия. Для получения более полной информации нужно написать письменный запрос в гос. орган, с просьбой предоставить информацию по изъятию.
Заключение о проверках наличия объектов капитального строительства	✘ Рекомендуется провести кадастровые работы по уточнению местоположения объектов капитального строительства. Объекты недвижимости (сооружения) расположены за пределами участка: 77:17:0130304:2076 (сооружение) расположено за пределами земельного участка, 77:17:0130304:2421 (сооружение) расположено за пределами земельного участка, 77:17:0130304:1974 (сооружение) расположено за пределами земельного участка. Необходимо верифицировать сведения ЕГРН и исключить информацию о сооружениях, а также о здании, которое снято с учета, из сведений о земельном участке. На территории земельного участка имеются незарегистрированные здания. Возможны приостановления регистрации сделки. Необходимо проводить кадастровые работы по регистрации зданий на земельном участке.
Заключение о проверках наличия ограничений и обременений	✘ Рекомендуется учесть содержание ограничений (обременений), а также уточнить возможность их снятия. Сектор 3.1 подзоны 3: запрещается размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, предельная высота которых превышает высоту 358,75 м; в пределах пятой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»; в пределах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома, на расстоянии 15 км от КТА, запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мусоросжигателей. Для получения разрешения на строительство необходимо согласовать размещение объекта капитального строительства с Росавиацией.

Заключение о проверках градостроительных требований

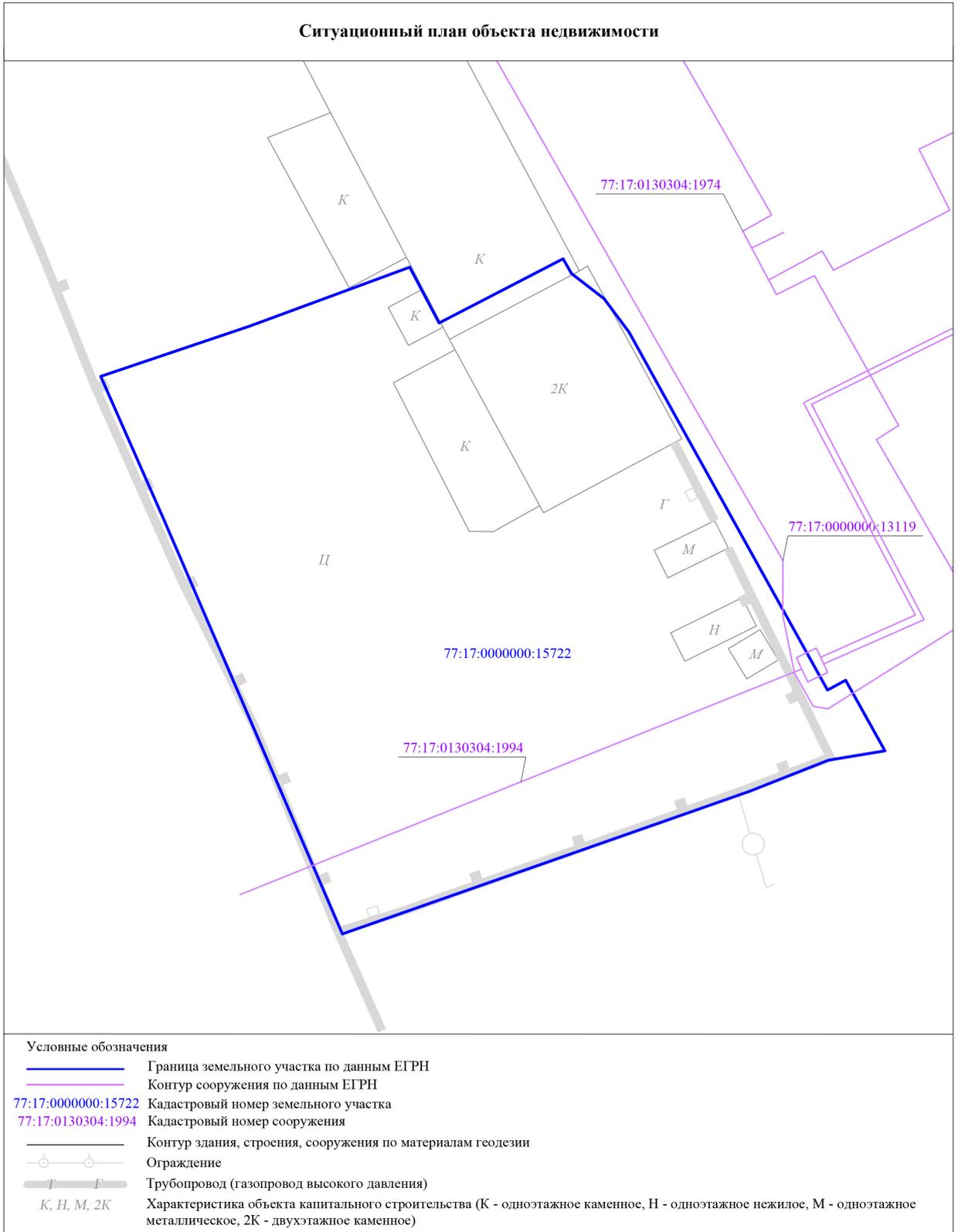
- ✘ Рекомендуется привести к требованиям градостроительного регламента. Необходимо внести изменения в ПЗЗ Москвы, для исключения земельного участка из зоны "Ф". Новое строительство и реконструкция с увеличением параметров ОКС на участках в зоне «Ф» возможны только после внесения изменений в ПЗЗ Москвы.

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 указана погрешность определения.
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 указана точность определения координат.
Соответствие погрешности определения координат точек границы требованиям	<i>Координаты поворотных точек границ должны быть вычислены с определенной точностью. Низкая точность говорит о том, что координаты были определены по старым требованиям или с нарушениями.</i>	✓ В сведениях ЕГРН о поворотных точках точность определения координат соответствует требованиям. Предельная погрешность для земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов - 0,10 м. Максимальная погрешность у участка - 0,1 м.
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 отсутствует данная особая отметка.
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 отсутствует данная особая отметка.
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 рассчитанная по координатам составила 2613 кв. м. Разница в площади в 1 кв.м. вызвана допущенной при образовании земельного участка реестровой ошибкой. Такая ошибка не позволит разделить земельный участок. Необходимо провести работы по устранению реестровой ошибки.
Соответствие фактических границ границам по ЕГРН	<i>Не соответствие фактических границ границам по ЕГРН может являться самозахватом и привести к земельному спору.</i>	✗ Фактические границы не соответствуют границам по ЕГРН. Рекомендуется привести фактические границы в соответствии с ЕГРН. Местоположение забора должно соответствовать границам по ЕГРН. Расположенные здания на земельном участке не должны выходить за границы участка. В случае, если границы по ЕГРН не соответствуют факту, то это может повлечь за собой судебные разбирательства по земельным спорам, наложение штрафа по самозахвату земель. В случае невозможности приведения фактических границ в соответствии с ЕГРН, нужно рассмотреть возможность преобразования границ земельного участка к факту.
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

*Невыполнение хотя бы одной из проверок говорит о необходимости выполнения работ по уточнению границ и площади.*

✘ Как минимум одна из проверок не была выполнена. Рекомендуется уточнить границы и площадь. Площадь земельного участка по ЕГРН не соответствует площади, рассчитанной по координатам. Необходимо провести работы по исправлению реестровой ошибки. Необходимо проанализировать правоустанавливающие документы. Данные документы будут являться основанием для проведения работ по исправлению реестровой ошибки.

## Адрес и особые отметки

Соответствие адреса классификатору ФИАС

*Несоответствие адреса действующим требованиям является препятствием при осуществлении имущественных прав.*

? Адрес не соответствует классификатору ФИАС. Адрес земельного участка должен выглядеть следующим образом: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. поселение Воскресенское, поселок подсобного хозяйства Воскресенское, участок 6

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

*Расхождение об учтенных в различных разделах ЕГРН сведений 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 присутствует особая отметка. Рекомендуется уточнить информацию. принято решение об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд 12046, 25 марта 2021

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. Принято решение об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд (12046, 25 марта 2021). С земельным участком нельзя проводить регистрационные действия. Для получения более полной информации нужно написать письменный запрос в гос. орган, с просьбой предоставить информацию по изъятию.

## 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 расположено здание 77:17:0000000:8516. Здание снято с учета. Необходимо верифицировать сведения ЕГРН и исключить информацию о здании из сведений о земельном участке. Это возможно сделать в ходе проведения работ по исправлению реестровой ошибки. В противном случае будут приостановки в регистрации сделок со зданием, а также приостановления в осуществлении кадастрового учета.

Соответствие фактической планировки и площади сведениям ЕГРН

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

?

Отсутствие объектов капитального строительства, не учтенных в ЕГРН

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

✘ На земельном участке обнаружен как минимум один незарегистрированный в ЕГРН объект капитального строительства. Рекомендуется провести кадастровые работы по кадастровому учету выявленных объектов капитального строительства. На территории земельного участка имеются незарегистрированные здания. Возможны приостановления регистрации сделки. Необходимо проводить кадастровые работы по регистрации зданий на земельном участке.

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.*



Все объекты капитального строительства, учтенные в ЕГРН, имеются по факту.

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. Объекты недвижимости (сооружения) расположены за пределами участка: 77:17:0130304:2076 (сооружение) расположено за пределами земельного участка, 77:17:0130304:2421 (сооружение) расположено за пределами земельного участка, 77:17:0130304:1974 (сооружение) расположено за пределами земельного участка. Необходимо верифицировать сведения ЕГРН и исключить информацию о сооружениях, а также о здании, которое снято с учета, из сведений о земельном участке. На территории земельного участка имеются незарегистрированные здания. Возможны приостановления регистрации сделки. Необходимо проводить кадастровые работы по регистрации зданий на земельном участке.

## Ограничения 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 пересечений с зонами с особыми условиями использования территорий

*Наличие пересечения с ЗОУИТ является препятствием при осуществлении имущественных прав и возможно требует согласований при строительстве.*



Имеется хотя бы одно пересечение с ЗОУИТ. Рекомендуется уточнить корректность установления границ ЗОУИТ. Входит в границы приаэродромной территории аэропорта Внуково. Для получения разрешения на строительство необходимо согласовать размещение объекта капитального строительства с Росавиацией.

Отсутствие пересечений с землями Государственного лесного фонда

*Наличие пересечения с землями ГЛФ является препятствием при осуществлении имущественных прав и возможно требует согласований при строительстве.*



Пересечения не обнаружено.

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 потребуется согласование с третьими лицами.*



Как минимум одна из проверок не была выполнена. Рекомендуется учесть содержание ограничений (обременений), а также уточнить возможность их снятия. Сектор 3.1 подзоны 3: запрещается размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, предельная высота которых превышает высоту 358,75 м; в пределах пятой подзоны приаэродромной территории запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»; в пределах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома, на расстоянии 15 км от КТА, запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц: полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мусоросжигателей. Для получения разрешения на строительство необходимо согласовать размещение объекта капитального строительства с Росавиацией.

## Градостроительные требования

Соответствие вида разрешенного использования по ЕГРН установленному в Правилах землепользования и застройки

*Несоответствие вида разрешенного использования Правилам землепользования и застройки является препятствием при осуществлении имущественных прав.*



Вид разрешенного использования не соответствует установленному в ПЗЗ. Рекомендуется привести вид разрешенного использования в соответствии с установленными в ПЗЗ. Вид разрешенного использования по ЕГРН - для сельскохозяйственного производства. 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. Правовой режим земельных участков в «Ф» зоне направлен на сохранение текущего положения. Если речь о застроенном участке — на сохранение текущих внешних габаритов имеющихся на участке зданий. Новое строительство и реконструкция с увеличением параметров ОКС на участках в зоне «Ф» возможны только после внесения изменений в ПЗЗ 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. Необходимо внести изменения в ПЗЗ Москвы, для исключения земельного участка из зоны "Ф". Новое строительство и реконструкция с увеличением параметров ОКС на участках в зоне «Ф» возможны только после внесения изменений в ПЗЗ 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
2 Подготовка заключения о местоположении границ	15000
3 Подготовка обращения для уточнения сведений	10000
4 Подготовка технического плана для уточнения местоположения объекта	30000
5 Подготовка технического плана для постановки объекта на учет	30000
7 Подача заявления на госуслугу по изменению ВРИ	10000
8 Подготовка обращения для внесения изменений в ПЗЗ	35000
<b>Итого</b>	<b>160000</b>