



КАДАСТР.МОСКВА



[e02662326209b976180](#)

24.08.2026 04:08:36

Экспертно-аналитический отчёт №180 от 24.08.2026

по кадастровому аудиту объекта недвижимости «8006. аудит Агроресурсы»

Общие сведения по ЕГРН

Документ: КУВИ-001/2025-95763773 от 2025-04-24, Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

Вид объекта недвижимости: Земельный участок

Кадастровый номер: 50:27:0020425:32

Адрес: Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Щербинка, поселок Знамя Октября, шоссе Рязановское, земельный участок 21Б

Площадь: 35836 кв.м.

Общие выводы

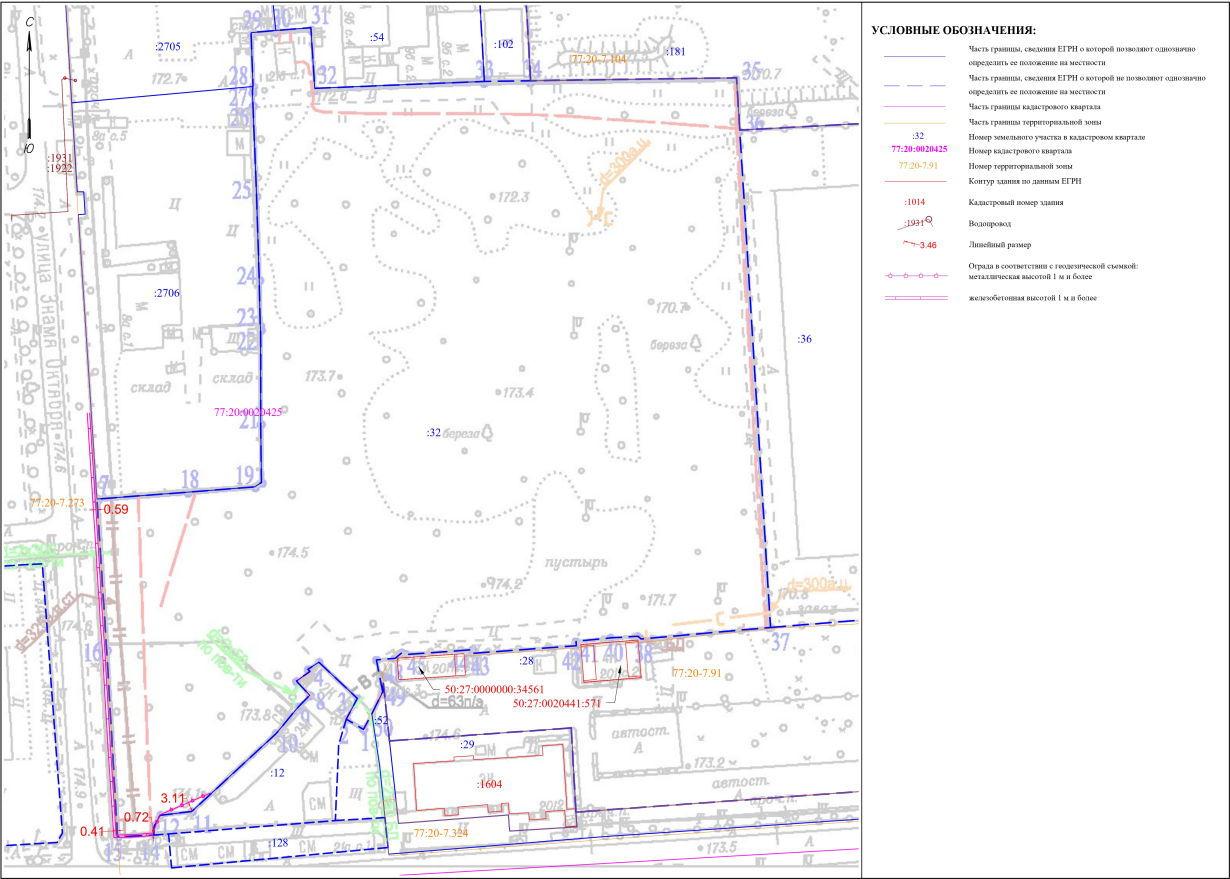
- Заключение о проверках границ и площади  Рекомендуется уточнить границы и площадь. Граница не соответствует требованиям законодательства. Нужно проводить длительную процедуру уточнения и согласования границ.
- Заклучение о проверках адреса и особых отметок  Все проверки выполнены успешно. Особых отметок не обнаружено.
- Заклучение о проверках наличия объектов капитального строительства  Рекомендуется провести кадастровые работы по уточнению местоположения объектов капитального строительства. На земельном участке расположено здание Трансформаторная подстанция - ТП-480. Необходимо провести кадастровые работы по уточнению контура данного здания.
- Заклучение о проверках наличия ограничений и обременений  Рекомендуется учесть содержание ограничений (обременений), а также уточнить возможность их снятия. Земельный участок полностью попадает в Зону с особыми условиями использования: Ориентировочную Санитарно-защитную зону. По вопросам необходимости согласования строительства объектов, расположенных в указанной СЗЗ необходимо обращаться в Управление Роспотребнадзора по городу Москве и в Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы.
- Заклучение о проверках градостроительных требований  Рекомендуется привести к требованиям градостроительного регламента. Земельный участок находится в территориальной зоне с индексом "Ф". Строительство новых и реконструкция существующих объектов капитального строительства возможно только после внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Москвы. Для внесения изменений необходимо обращаться в Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы с соответствующим заявлением.

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	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.	✗	В сведениях ЕГРН о площади не указана погрешность определения. Рекомендуется провести кадастровые работы по уточнению местоположения границ. Граница не соответствует требованиям законодательства. Нужно проводить длительную процедуру уточнения и согласования границ.
Наличие координат точек границы	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.	✓	Координаты границы земельного участка имеются.
Наличие погрешности определения координат точек границы	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.	✗	В сведениях ЕГРН о поворотных точках не указана точность определения координат. Рекомендуется провести кадастровые работы по уточнению местоположения границ. Граница не соответствует требованиям законодательства. Нужно проводить длительную процедуру уточнения и согласования границ.
Отсутствие отметки о том, что граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства	Отсутствие сведений о координатах характерных точек границы земельного участка, а также их определение с точностью ниже нормативной точности является препятствием при осуществлении имущественных прав.	✓	В сведениях ЕГРН отсутствует данная особая отметка.
Отсутствие отметки о том, что граница земельного участка пересекает границы других участков	Пересечение границ является препятствием при осуществлении имущественных прав.	✓	В сведениях ЕГРН отсутствует данная особая отметка.
Соответствие площади по ЕГРН и рассчитанной по координатам	Учтенная в ЕГРН площадь должна совпадать с рассчитанной по учтенным координатам.	✓	Учтенная в ЕГРН площадь совпадает с рассчитанной по учтенным координатам.
Соответствие фактических границ границам по ЕГРН	Не соответствие фактических границ границам по ЕГРН может являться самозахватом и привести к земельному спору.	✓	Фактические границы соответствуют границам по ЕГРН. По результатам анализа геодезической съемки земельного участка и Градостроительного плана земельного участка (подготовленного по имеющимся данным от 12.09.2024) фактическое ограждение в целом совпадает с границами земельного участка. Однако в случае установления нового ограждения, а также для точного установления границ земельного участка на местности, рекомендуется сделать вынос точек границ земельного участка в натуру.
Соответствие границ по ЕГРН правоустанавливающим документам	Границы земельного участка должны соответствовать конфигурации и площади по правоустанавливающим документам.	?	Правоустанавливающий документ не представлен.
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. Граница не соответствует требованиям законодательства. Нужно проводить длительную процедуру уточнения и согласования границ.

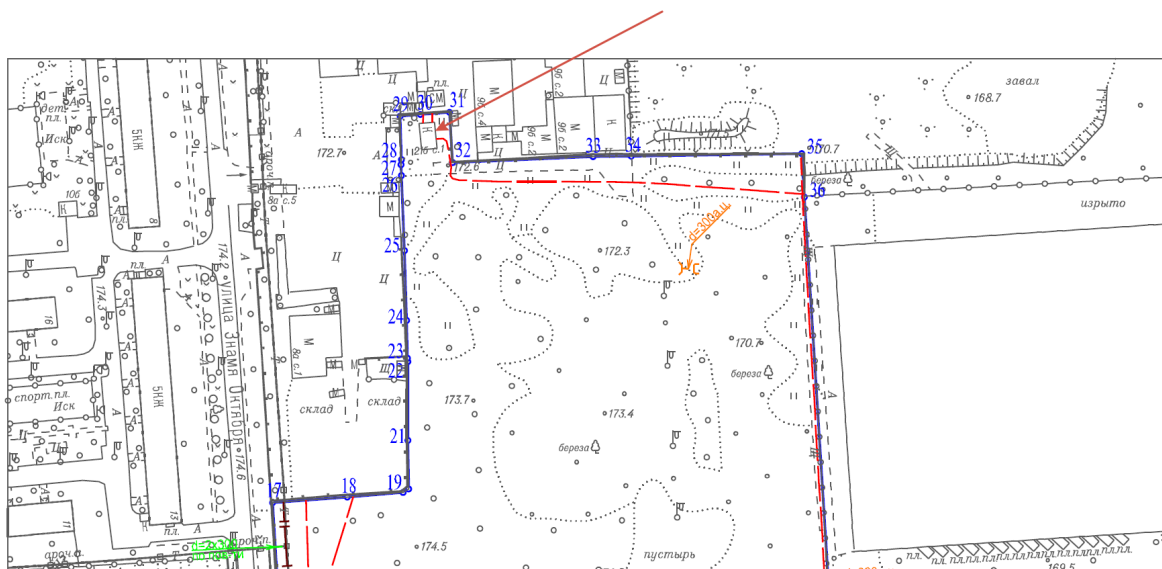
Адрес и особые отметки

Соответствие адреса классификатору ФИАС	Несоответствие адреса действующим требованиям является препятствие при осуществлении имущественных прав.	✓	Адрес соответствует классификатору ФИАС.
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.	✓	Все проверки выполнены успешно. Особых отметок не обнаружено.

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 Трансформаторная подстанция - ТП-480 с кадастровым номером 77:20:0020425:72. В сведениях ЕГРН отсутствуют координаты указанного объекта. Необходимо проводить кадастровые работы по уточнению местоположения здания. Возможна приостановка регистрации сделки.
---	--	---	---



Соответствие фактической планировки и площади сведениям ЕГРН	Несоответствие факта и сведений ЕГРН говорит о несогласованной перепланировке, реконструкции или об ошибке.	?	Фактические обмеры здания не выполнялись.
Отсутствие объектов капитального строительства, не учтенных в ЕГРН	Наличие незарегистрированных в ЕГРН объектов капитального строительства является препятствием при осуществлении имущественных прав.	✓	Незарегистрированных в ЕГРН объектов капитального строительства не обнаружено. По результатам анализа Градостроительного плана земельного участка (подготовленного по имеющимся данным от 12.09.2024) на земельном участке отсутствуют объекты капитального строительства, которые не учтены в сведениях ЕГРН.
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. По результатам анализа Градостроительного плана земельного участка (подготовленного по имеющимся данным от 12.09.2024) на земельном участке расположено здание Трансформаторная подстанция - ТП-480.
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 расположено здание Трансформаторная подстанция - ТП-480. Необходимо провести кадастровые работы по уточнению контура данного здания.

Ограничения и обременения

Отсутствие записей о зарегистрированных ограничениях прав и обременениях

Отсутствие пересечений с зонами с особыми условиями использования территорий

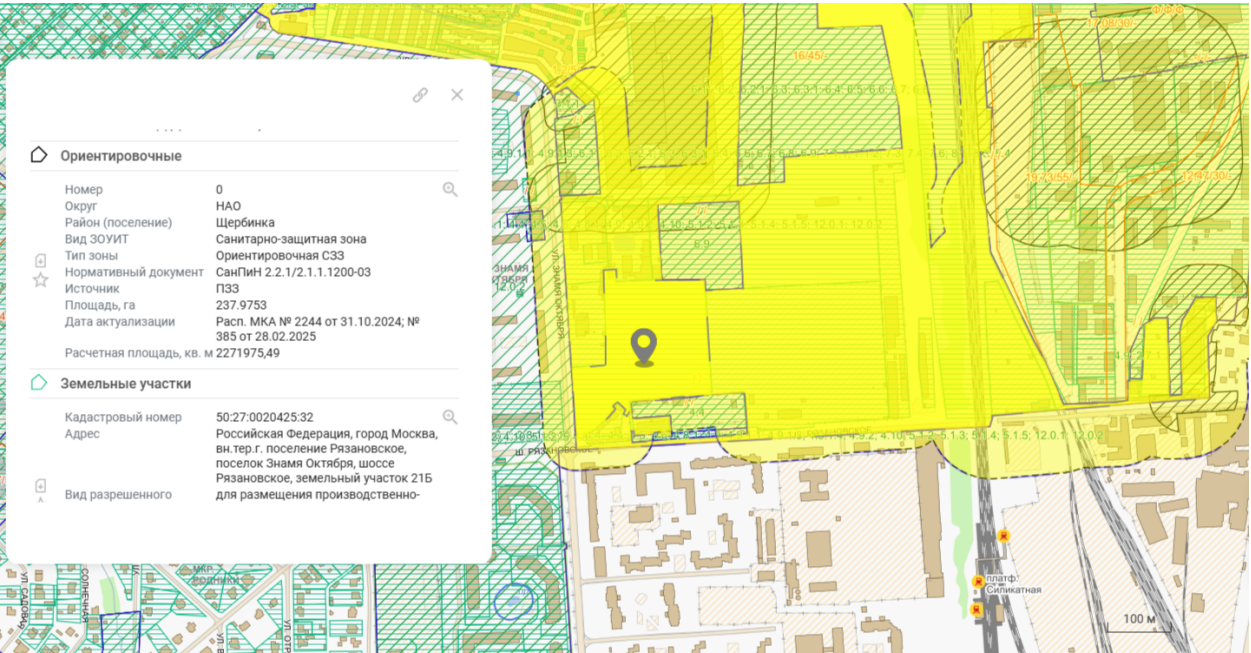
Наличие зарегистрированных ограничений прав и обременений является возможным препятствием при осуществлении имущественных прав.

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

- ✓

Ограничения прав и обременения не зарегистрированы.
- ✗

Имеется хотя бы одно пересечение с ЗОУИТ. Рекомендуется уточнить корректность установления границ ЗОУИТ. Согласно сведениям ГИС ОГД, земельный участок полностью попадает в Зону с особыми условиями использования: Ориентировочную Санитарно-защитную зону, которая установлена Управлением Роспотребнадзора по городу Москве. В сведениях ЕГРН информация о том, что земельный участок расположен в СЗЗ отсутствует. По вопросам необходимости согласования строительства объектов, расположенных в указанной СЗЗ необходимо обращаться в Управление Роспотребнадзора по городу Москве и в Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы.



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.

- ✗

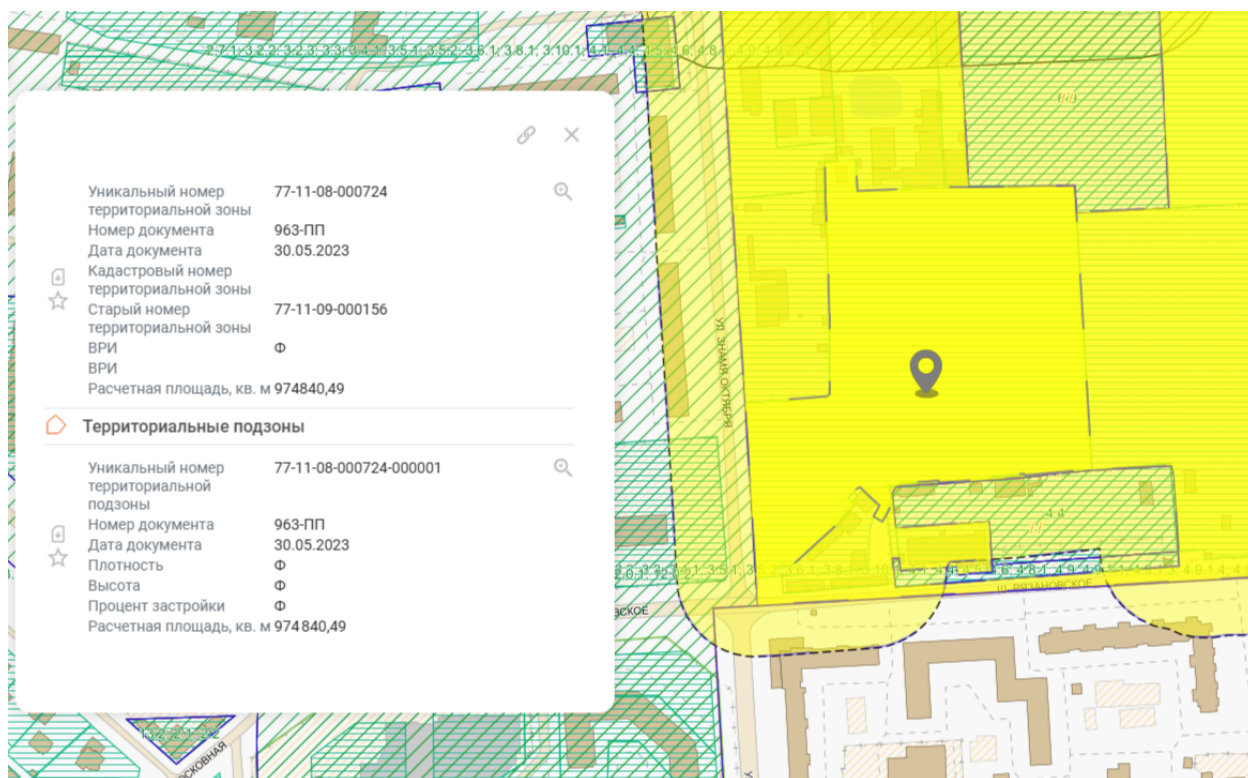
Как минимум одна из проверок не была выполнена. Рекомендуется учесть содержание ограничений (обременений), а также уточнить возможность их снятия. Земельный участок полностью попадает в Зону с особыми условиями использования: Ориентировочную Санитарно-защитную зону. По вопросам необходимости согласования строительства объектов, расположенных в указанной СЗЗ необходимо обращаться в Управление Роспотребнадзора по городу Москве и в Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы.

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. Земельный участок по данным ГИС ОГД Москвы расположен в территориальной зоне сохраняемого землепользования с индексом "Ф", что противоречит пункту 2.2. ГПЗУ. Формулировка вида разрешенного использования земельного участка не соответствует классификатору (Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412). Для приведения вида разрешенного использования в соответствие с классификатором необходимо обратиться в Департамент городского имущества города Москвы посредством портала mos.ru за соответствующей услугой.



Отсутствие включения в зону фактического землепользования Ф (для Москвы)

Включение в зону фактического землепользования Ф является препятствием при осуществлении имущественных прав.

✗ 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 обратиться за уточнением и возможным внесением изменений в Правила землепользования и застройки города Москвы в Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы с соответствующим заявлением.

Соответствие площади установленным предельным (минимальным и максимальным) размерам

Несоответствие размера земельного участка установленным в ПЗЗ является препятствием при осуществлении имущественных прав.

✓ Размер земельного участка соответствует установленным в ПЗЗ. Предельные размеры не установлены.

Соответствует ПМТ

Имеет значение для государственной и муниципальной собственности, а также для частных участков в СНТ (Москва). Несоответствие ПМТ является препятствием для осуществления имущественных прав.

⚠ На территорию, в пределах которой расположен земельный участок, Проект межевания территории не разработан.

Не пересекает границы территориальных зон	<i>Земельный участок должен относиться только к одной территориальной зоне. К сожалению территориальные зоны устанавливаются часто без учета границ земельных участков по ПМТ, поэтому в некоторых случаях требуется корректировка зоны в случае ее несоответствия границам земельного участка ПМТ.</i>	✓	Земельный участок по ЕГРН и ПМТ не пересекает границы территориальных зон.
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 не возможен. Рекомендуется провести кадастровые работы по преобразованию земельного участка с учетом утвержденного ПМТ. Участок входит в зону фактического землепользования ("Ф").
Возможность прирезки по предельным размерам	<i>Наличие возможности прирезки до максимальных размеров с учетом утвержденного ПМТ позволяет законно увеличить площадь земельного участка.</i>	✗	Возможность прирезки отсутствует. Рекомендуется провести кадастровые работы по преобразованию земельного участка с учетом утвержденного ПМТ. Участок входит в зону фактического землепользования ("Ф").
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 находится в территориальной зоне с индексом "Ф". Строительство новых и реконструкция существующих объектов капитального строительства возможно только после внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Москвы. Для внесения изменений необходимо обращаться в Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы с соответствующим заявлением.

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	200000
2 Подготовка технического плана для уточнения местоположения объекта	70000
3 Подготовка обращения для уточнения сведений	30000
4 Подготовка обращения для внесения изменений в ПЗЗ	100000
Итого	400000