



Экспертно-аналитический отчёт №94 от 21.11.2024

по кадастровому аудиту объекта недвижимости «Калужская обл., р-н Малоярославецкий, вблизи д. Чуркино»

Общие сведения по ЕГРН

Документ:	КУВИ-999/2022-1399178 от 2022-11-19, Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"
Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
Кадастровый номер:	40:13:020602:32
Адрес:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Калужская обл., р-н Малоярославецкий, вблизи д. Чуркино.
Площадь:	1500 кв.м. ±16

Общие выводы

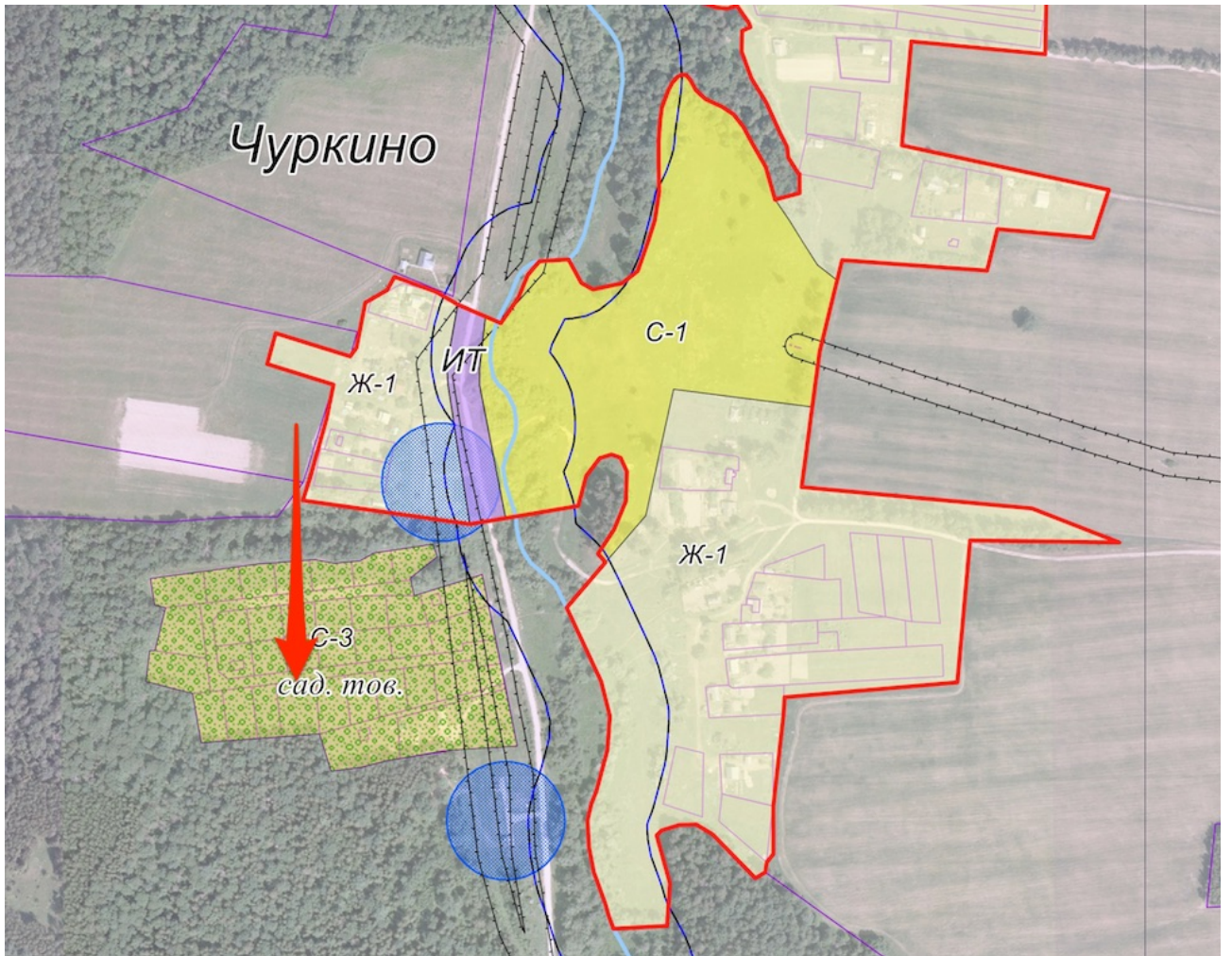
Заключение о проверках границ и площади	✔ Все проверки выполнены успешно. Границы земельного участка установлены.
Заключение о проверках адреса и особых отметок	✔ Все проверки выполнены успешно. Особых отметок не обнаружено. Адрес земельного участка не соответствует требованиям действующего законодательства и классификатору ФИАС. Необходимо провести процедуру по присвоению адреса земельного участка.
Заключение о проверках наличия объектов капитального строительства	✔ Все проверки выполнены успешно.
Заключение о проверках наличия ограничений и обременений	✔ Все проверки выполнены успешно.
Заключение о проверках градостроительных требований	⚠

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 сельскохозяйственного назначения, за исключением земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства - 2.50 м. Максимальная погрешность у участка - 0.2 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>	? Входит в тариф «С экспертной аналитикой»
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»
Соответствие границ по ЕГРН правоустанавливающим документам	<i>Границы земельного участка должны соответствовать конфигурации и площади по правоустанавливающим документам.</i>	? Входит в тариф «С экспертной аналитикой»
Заключение о проверках границ и площади	<i>Невыполнение хотя бы одной из проверок говорит о необходимости выполнения работ по уточнению границ и площади.</i>	✓ Все проверки выполнены успешно. Границы земельного участка установлены.
Адрес и особые отметки		
Соответствие адреса классификатору ФИАС	<i>Несоответствие адреса действующим требованиям является препятствие при осуществлении имущественных прав.</i>	✗ Входит в тариф «С экспертной аналитикой». Адрес земельного участка не соответствует требованиям действующего законодательства и классификатору ФИАС. Согласно информации из государственного адресного реестра данному земельному участку присвоен следующий адрес: Калужская область, муниципальный район Малоярославецкий, сельское поселение деревня Шумятино, деревня Чуркино, территория снт Заповедная поляна, улица Земляничная, земельный участок 27
Отсутствие отметки о том, что сведения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные»	<i>Расхождение об учтенных в различных разделах ЕГРН сведениях является препятствием при осуществлении имущественных прав.</i>	✓ В сведениях ЕГРН отсутствует данная особая отметка.
Отсутствие отметки о том, что участок подлежит снятию с государственного кадастрового учета	<i>Если на земельный участок не будут зарегистрированы права, он подлежит снятию с государственного кадастрового учета.</i>	✓ 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.



Входит в тариф «С экспертной аналитикой»

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. Адрес земельного участка не соответствует требованиям действующего законодательства и классификатору ФИАС. Необходимо провести процедуру по присвоению адреса 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.



Входит в тариф «С экспертной аналитикой»

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». Фактические обмеры не выполнялись.

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.



Входит в тариф «С экспертной аналитикой»

Ограничения и обременения

Отсутствие записей о зарегистрированных ограничениях прав и обременениях

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



Входит в тариф «С экспертной аналитикой»

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.



Входит в тариф «С экспертной аналитикой»

Отсутствие пересечений с землями Государственного лесного фонда

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



Входит в тариф «С экспертной аналитикой»

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.



Входит в тариф «С экспертной аналитикой»

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.



Входит в тариф «С экспертной аналитикой». С-3 - зона размещения садово-дачных участков. Цели выделения: - ведение гражданами садоводства и огородничества. - упорядочение вопросов землепользования и застройки на территориях садоводческих (дачных) некоммерческих товариществ (СНТ); - приведение всех территорий и земельных участков СНТ в соответствие нормативам, изложенным в Федеральном законе о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан и СП 53.13330.2010 (актуализированная редакция СНиП 30-02-97*)

Отсутствие включения в зону фактического землепользования Ф (для Москвы)

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



Входит в тариф «С экспертной аналитикой»

Соответствие площади установленным предельным (минимальным и максимальным) размерам	<i>Несоответствие размера земельного участка установленным в ПЗЗ является препятствием при осуществлении имущественных прав.</i>	?	Входит в тариф «С экспертной аналитикой»
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>	?	Входит в тариф «С экспертной аналитикой»
Возможность прирезки по предельным размерам	<i>Наличие возможности прирезки до максимальных размеров с учетом утвержденного ПМТ позволяет законно увеличить площадь земельного участка.</i>	?	Входит в тариф «С экспертной аналитикой»
Отсутствие включения в зону комплексного развития территории	<i>Включение в зону КРТ влечет запрет на действия с недвижимостью.</i>	?	Входит в тариф «С экспертной аналитикой»
Заключение о проверках градостроительных требований	<i>Соответствие градостроительным требованиям позволяет законно использовать земельный участок.</i>	?	Входит в тариф «С экспертной аналитикой»

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 Подача заявления на госуслугу по адресации	10000
Итого	10000