

ОТЧЕТ

**о проведенной имущественно-правовой инвентаризации территории в месте
расположения земельного участка
с кадастровым номером 77:18:0000000:37622,
по адресу (местоположение): г. Москва, п. Первомайское,
у дер. Губцево, ЗАО ПСК «Альтер-Вест», уч. 4
(ЗАО «Хладокомбинат Губцево»)**

Заказчик: _____

Основание: Договор на выполнение работ от __.09.2021 № _____

Кадастровый инженер: Шпакова Николина Сергеевна член СРО Ассоциация ГКИ
(уникальный реестровый номер кадастрового инженера в реестре членов СРО КИ
1982, номер в ГРКИ 33774)

Москва, 2021 год

ОГЛАВЛЕНИЕ

I. Предмет имущественно-правовой инвентаризации территории

II. Географическое положение инвентаризируемой территории

III. Цели проведения имущественно-правовой инвентаризации территории

IV. Определение исследуемых объектов недвижимости

V. Правовой режим инвентаризируемой территории и расположенных в ее границах объектов недвижимости

VI. Местоположение выявленных объектов капитального строительства относительно граница земельного участка, визуальное определение их строительно-технического состояния

VII. Имущественные права на выявленные и поставленные на государственный кадастровый учет объекты (балансовая принадлежность)

VIII. Закрепление границ земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет, на местности (вынос точек в натуру)

IX. Существующие ограничения/обременения использования территории и объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости

X. Выводы и рекомендации

I. Предмет имущественно-правовой инвентаризации территории

В соответствии с условиями договора на выполнение работ от _____ № _____ ИП _____ (далее - Исполнитель) осуществлена имущественно-правовая инвентаризация земельно-имущественного комплекса производственного назначения ЗАО «Хладокомбинат Губцево», расположенного по адресу: г. Москва, п. Первомайское, у дер. Губцево, ЗАО ПСК «Альтер-Вест», уч. 4 (далее - Комплекс), определенного в лотовой документации торгов по банкротству от 28.08.2021 № 097966.

В качестве исходных данных для проведения имущественно-правовой инвентаризации были использованы следующие материалы и документы, а также сведения из общедоступных источников:

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объектах недвижимости с кадастровыми номерами 77:18:0000000:37622, 50:26:0191103:632, 50:26:0191103:555, 77:00:0000000:69014, 77:05:0007003:2855, 77:05:0007004:1505, 77:05:0007004:1507;

- документы технической инвентаризации ГБУ МосгорБТИ на объекты недвижимости (приложение к письму ГБУ МосгорБТИ от 29.04.2021 № ИС-11909/21);

- карточка торгов по банкротству (код № 097966) от 28.08.2021;
- сведения публичной кадастровой карты;
- сведения ИАИС ОГД города Москвы;
- сведения поисково-информационной картографической службы Яндекс.Карты.

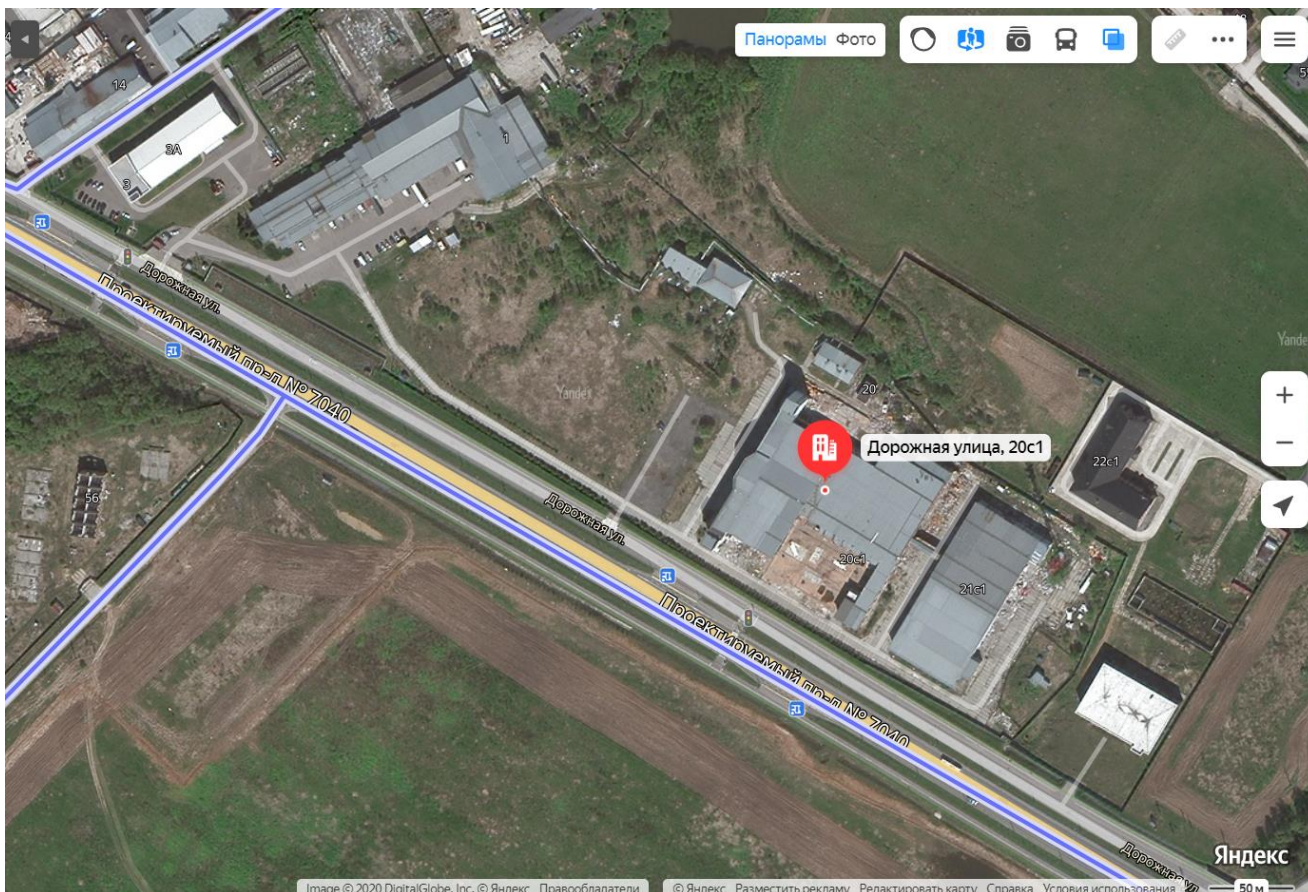
II. Географическое положение инвентаризируемой территории

Рассматриваемая территория расположена в границах поселения Первомайское Троицкого административного округа города Москвы (Новая Москва) вдоль Проектируемого проезда № 7040 и улицы Дорожная (географические координаты 55.508253, 37.256193).

Доступ (подъезд) к территории земельно-имущественного Комплекса производственного назначения ЗАО «Хладокомбинат Губцево» осуществляется со стороны улицы Дорожная по направлению движения от д. Ильичевка до д. Губцево.

Производственно-холодильный корпус (основное здание Комплекса) расположен в границах обособленной территории промышленных предприятий, которая огорожена капитальным забором из бетонных плит.

Доступ к производственно-холодильному корпусу возможно осуществлять как через контрольно-пропускные пункты со стороны автомобильной дороги общего значения, так и через внутреннюю производственную территорию по организованному дорожному покрытию.



Фрагмент карты. Источник - Яндекс.Карты

III. Цели проведения имущественно-правовой инвентаризации территории

Имущественно-правовая инвентаризация территории проводится в целях:

- а) выявления (определения) объектов недвижимости;
- б) определения местоположения выявленных объектов недвижимости;
- в) визуального определения строительно-технического состояния выявленных объектов недвижимости;
- г) установления правообладателей (балансодержателей) выявленных объектов недвижимости;
- д) установления фактического местоположения поставленного на государственный кадастровый учет земельного участка с закреплением его поворотных точек на местности (вынос точек в натуру);
- е) выявления ограничений/обременений по использованию территории и объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

IV. Определение исследуемых объектов недвижимости

В соответствии с заявленными целями Исполнителем обеспечено выполнение:

- натурного обследования Комплекса;
- инженерно-геодезических изысканий (горизонтальной геодезической съемки);

- камеральной обработки результатов полученных измерений;
- выноса характерных точек границ земельного участка с кадастровым номером 77:18:0000000:37622 в натуру;
- подготовки Плана границ земельного участка;
- сбора сведений и информации о территории расположения Комплекса.

В результате анализа исходных данных и проведенных работ (обследования) были установлены количественные и предметные характеристики объектов, входящих в состав инвентаризируемого Комплекса:

1) **земельный участок** с кадастровым номером 77:18:0000000:37622, площадью 27 084 кв. м, расположенный по адресу: Москва, п. Первомайское, у дер. Губцево, ЗАО ПСК «Альтер-Вест», уч. 4 (**размещение промышленных объектов**);

2) **4-х этажное нежилое здание** с кадастровым номером 50:26:0191103:632, площадью 14 691,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, п. Первомайское, д. Поповка, ул. Дорожная, д. 20, стр. 1 (**производственно-холодильный корпус**);

3) **2-х этажное нежилое здание** с кадастровым номером 50:26:0191103:482, площадью 331,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, п. Первомайское, п.о. «Птичное», дер. Губцево, ул. Дорожная № 1 (**котельная**);

4) **нежилое здание** с кадастровым номером 50:26:0191103:555, площадью 54,2 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, п. Первомайское, п.о. «Птичное», дер. Губцево, ул. Дорожная № 1 (**трансформаторная подстанция**);

5) **линейное сооружение** с кадастровым номером 77:00:0000000:69014, протяженностью 312 м, расположенное по адресу: г. Москва, п. Первомайское, у д. Губцево, ул. Дорожная, 1 (**газопровод высокого давления**);

6) **сооружение** с кадастровым номером 77:05:0007003:2855, площадью 16 662,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, п. Первомайское, д. Губцево, ул. Дорожная (**дорожное покрытие**);

7) **нежилое здание** с кадастровым номером 77:05:0007004:1505, площадью 2,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, п. Первомайское, д. Губцево, ул. Дорожная, д. 1 (**скважина**);

8) **нежилое здание** с кадастровым номером 77:05:0007004:1507, площадью 20,5 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, п. Первомайское, п.о. «Птичное», дер. Губцево, ул. Дорожная № 1 (**водозаборный узел**).

V. Правовой режим инвентаризируемой территории и расположенных в ее границах объектов недвижимости

Инвентаризируемая территория (земельный участок с кадастровым номером 77:18:0000000:37622) имеет следующие характеристики правового режима:

- расположена частично в границах общественно-производственной и частично в границах природно-жилой функциональных зон, разделены

границей красных линий (источник Генеральный план присоединенных территорий);

- расположена в границах территориальной зоны 77-12-06-00029 сохраняемого землепользования с индексом «Ф», для которой основные виды разрешенного использования устанавливаются по сведениям ЕГРН. Предельные параметры разрешенного строительства/реконструкции установлены по фактическому (существующему) положению (источник Правила землепользования и застройки города Москвы (далее – ПЗЗ Москвы));

- установленная категория земель – «земли населенных пунктов» (источник сведения ЕГРН);

- вид разрешенного использования – «под промышленные предприятия» (источник сведения ЕГРН).

В этой связи, установленный вид разрешенного использования земельного участка с кадастровым номером 77:18:0000000:37622 не противоречит решениям по территориальному планированию согласно Генеральному плану присоединенных территорий и градостроительному зонированию территории согласно ПЗЗ Москвы. При этом реконструкция или новое строительство объектов в случае увеличения их строительного объема и/или площади не представляются возможными без внесения соответствующих изменений в ПЗЗ Москвы в части предельных параметров разрешенного строительства/реконструкции (плотность застройки земельного участка и предельная высота объектов).

С учетом изложенного, земельно-имущественный комплекс производственного назначения ЗАО «Хладокомбинат Губцево» может использоваться по прямому назначению в производственно-складских целях при соблюдении предельных параметров разрешенного строительства, установленных по существующему положению (в случае капитального ремонта, реконструкции или технического перевооружения).

Дополнительные сведения об ограничениях, обременениях, запретах использования, предусмотренных градостроительными документами, могут быть установлены/уточнены по результатам проведенного градостроительного анализа (аудита) земельного участка с кадастровым номером 77:18:0000000:37622.

VI. Местоположение выявленных объектов капитального строительства относительно границ земельного участка, визуальное определение их строительного-технического состояния (см. План границ земельного участка)

По результатам сопоставления полученных результатов обследования со сведениями ЕГРН было установлено, что все выявленные и заявленные к отчуждению на торгах по банкротству объекты недвижимости расположены в границах Земельного участка (за исключением сооружений 77:00:0000000:69014 (газопровод) и 77:05:0007003:2855 (дорожное покрытие)) и составляют единый земельно-имущественный комплекс.

Учитывая принцип разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности линейных сооружений по границам земельных участков, а также природу линейных объектов, которые могут размещаться на нескольких земельных участках, часть линейного сооружения в границах Земельного участка является собственностью его правообладателя, если иное не установлено законом или соглашением.

В этой связи, соблюден принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков (пп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

Объекты недвижимости с кадастровыми номерами 50:26:0191103:482 (котельная), 50:26:0191103:555 (трансформаторная подстанция), 77:00:0000000:69014 (газопровод высокого давления), 77:05:0007003:2855 (дорожное покрытие), 77:05:0007004:1505 (скважина), 77:05:0007004:1507 (водозаборный узел) визуально имеют удовлетворительное строительно-техническое состояние.

Для более подробного определения состояний строительных конструкций необходимо проведение строительно-технической экспертизы.

Объект недвижимости с кадастровым номером 50:26:0191103:632 (производственно-холодильный корпус) частично руинирован и требует проведения ремонтно-восстановительных работ.

VII. Имущественные права на выявленные и поставленные на государственный кадастровый учет объекты недвижимости (балансовая принадлежность)

В результате проведенного обследования, выполненных инженерно-геодезических изысканий (горизонтальная геодезическая съемка) выявлены следующие объекты недвижимости:

1) **земельный участок** с кадастровым номером 77:18:0000000:37622 площадью 27084 кв. м, принадлежит на праве собственности ЗАО «Хладокомбинат Губцево», что подтверждается записью в ЕГРН № 77:18:0000000:37622-77/017/2018-1 от 20.03.2018 (далее – Земельный участок);

2) **4-х этажное нежилое здание** с кадастровым номером 50:26:0191103:632 (**производственно-холодильный корпус**) площадью 14691,3 кв. м принадлежит на праве собственности ЗАО «Хладокомбинат Губцево», что подтверждается записью в ЕГРН № 77-77-17/079/2013-618 от 17.07.2013;

3) **2-х этажное нежилое здание** с кадастровым номером 50:26:0191103:482 (**котельная**) площадью 331,3 кв. м принадлежит на праве собственности ЗАО «Хладокомбинат Губцево», что подтверждается записью в ЕГРН № 77-77-17/079/2013-623 от 17.07.2013;

4) **нежилое здание** с кадастровым номером 50:26:0191103:555 (**трансформаторная подстанция**) площадью 54,2 кв. м принадлежит на праве

собственности ЗАО «Хладокомбинат Губцево», что подтверждается записью в ЕГРН № 77-77-17/079/2013-615 от 17.07.2013;

5) **линейное сооружение** с кадастровым номером 77:00:0000000:69014, (**газопровод высокого давления**) протяженностью 312 м принадлежит на праве собственности ЗАО «Хладокомбинат Губцево», что подтверждается записью в ЕГРН № 77-77-17/079/2013-625 от 17.07.2013;

6) **сооружение** с кадастровым номером 77:05:0007003:2855 (**дорожное покрытие, назначение: 7.4. сооружения дорожного транспорта**) площадью 16 662,3 кв. м принадлежит на праве собственности ЗАО «Хладокомбинат Губцево», что подтверждается записью в ЕГРН 77-77-17/079/2013-624 от 17.07.2013;

7) **нежилое здание** с кадастровым номером 77:05:0007004:1505 (**скважина**) площадью 2,5 кв. м принадлежит на праве собственности ЗАО «Хладокомбинат Губцево», что подтверждается записью в ЕГРН № 77-77-17/079/2013-617 от 17.07.2013;

8) **нежилое здание** с кадастровым номером 77:05:0007004:1507 (**водозаборный узел**) площадью 20,5 кв. м принадлежит на праве собственности ЗАО «Хладокомбинат Губцево», что подтверждается записью в ЕГРН № 77-77-17/079/2013-627 от 17.07.2013.

Согласно актуальным сведениям ЕГРН все выявленные и заявленные к отчуждению на торгах по банкротству объекты недвижимости принадлежат на праве собственности ЗАО «Хладокомбинат Губцево».

Также было выявлено нахождение в границах Земельного участка объекта капитального строительства, принадлежащего 3-им лицам, имеющего следующие характеристики:

нежилое здание с кадастровым номером 77:05:0007004:1506 (комплексная трансформаторная подстанция 630/10 № 2) площадью 12,4 кв. м принадлежит на праве собственности ООО «АльтерВЕСТ XXI век», что подтверждается записью в ЕГРН № 50-01/26-19/2004-165 от 17.02.2004.

В целях исключения из границ Земельного участка нежилого здания с кадастровым номером 77:05:0007004:1506 целесообразно проведение кадастровых работ, предусматривающих образование самостоятельного земельного участка.

Информация о существующих инженерных сетях и подземных сооружениях может быть получена в рамках запроса сведений из Сводного плана подземных коммуникаций и сооружений в городе Москве. Выявление подземных инженерных коммуникаций и сооружений не является предметом настоящей имущественно-правовой инвентаризации.

VIII. Закрепление границ земельного участка, поставленного на государственный кадастровый учет, на местности (вынос точек в натуру) (см. Схема выноса границ земельного участка)

Границы Земельного участка закреплены на местности межевыми знаками в виде отрезков арматуры (колышки) в соответствии с координатами характерных (поворотных) точек, установленных по сведениям ЕГРН.

IX. Существующие ограничения/обременения использования территории и объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости

В сведениях ЕГРН содержатся следующие сведения об обременениях объектов недвижимости Ипотека, Запрещение регистрации, установленные в рамках процедуры банкротства (номера регистрационных записей приведены в выписках из ЕГРН).

В границах смежного земельного участка с кадастровым номером 50:26:0191114:5 с Земельным участком установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- (реестровый номер 77:00-6.308) «Территории слабого подтопления внутри зон подтопления, прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов» со следующими ограничениями «Ограничения в использовании согласно п. 6 ст. 67.1 «Предотвращение негативного воздействия вод и ликвидация его последствий» Водного кодекса РФ от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ. В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами»;

- (реестровый номер 77:00-6.311) «Территории сильного подтопления, внутри зон подтопления прилегающих к зонам затопления, определенных в отношении территорий, которые прилегают к водотокам на территории города Москвы в зоне деятельности Московско-Окского бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов» со следующими ограничениями Ограничения в использовании согласно ст. 67.1 «Предотвращение негативного воздействия вод и ликвидация его последствий», п. 6 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ 6. В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования

территорий, запрещаются: 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления; 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами».

С учетом изложенного, на Земельный участок не распространяется действие вышеуказанных ЗОУИТ.

Х. Выводы и рекомендации

1. Все объекты недвижимости, заявленные к отчуждению на торгах по банкротству технологически связаны между собой и образуют единый земельно-имущественный комплекс как с правовой точки зрения, так и с эксплуатационной точки зрения. Главным (материнским) объектом является 4-х этажное нежилое здание с кадастровым номером 50:26:0191103:632, площадью 14 691,3 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, п. Первомайское, д. Поповка, ул. Дорожная, д. 20, стр. 1 (производственно-холодильный корпус), вспомогательными (обслуживающими) объектами по отношению к производственно-холодильному корпусу являются объектами инженерной инфраструктуры со следующими кадастровыми номерами и функциональным назначением:

- 2-х этажное нежилое здание с кадастровым номером 50:26:0191103:482 (котельная);

- нежилое здание с кадастровым номером 50:26:0191103:555 (трансформаторная подстанция);

- линейное сооружение с кадастровым номером 77:00:0000000:69014, (газопровод высокого давления);

- нежилое здание с кадастровым номером 77:05:0007004:1505 (скважина);

- нежилое здание с кадастровым номером 77:05:0007004:1507 (водозаборный узел).

2. Объект недвижимости с кадастровым номером 50:26:0191103:632 (производственно-холодильный корпус) частично руинирован и требует проведения ремонтно-восстановительных работ.

3. Границы Земельного участка согласно сведениям ЕГРН соответствуют фактическим границам на местности (закрепленным искусственными объектами), что подтверждено Схемой выноса границ земельного участка.

4. Все права на объекты недвижимости, заявленные в лотовой документации (карточка торгов по банкротству (код № 097966) от 28.08.2021), принадлежат на праве собственности ЗАО «Хладокомбинат Губцево» и обременены залогом в пользу АО «МИНБанк».

Нежилое здание с кадастровым номером 77:05:0007004:1506 (комплексная трансформаторная подстанция 630/10 № 2), принадлежащая на праве собственности ООО «АльтерВЕСТ XXI век», требует проведения дополнительной проработки в части способов и целесообразности выполнения кадастровых работ, предусматривающих образование самостоятельного земельного участка под указанным объектом недвижимости.

5. Запреты/ограничения/обременения согласно сведениям ЕГРН в части зон с особыми условиями использования территории на земельно-имущественный комплекс не распространяются.

6. Проведение реконструкции объектов капитального строительства в случае необходимости увеличения их строительного объема и/или площади, возможно после внесения соответствующих изменений в ПЗЗ Москвы в части предельных параметров разрешенного строительства. При отсутствии необходимости увеличения строительного объема и/или площади - капитальный ремонт, реконструкция или техническое перевооружение возможны в пределах существующих параметров разрешенного строительства, установленных ПЗЗ Москвы.

7. Земельно-имущественный комплекс производственного назначения ЗАО «Хладокомбинат Губцево» может использоваться по прямому назначению в производственно-складских целях при соблюдении требований законов, градостроительных, строительных норм и правил, технических регламентов.



Шпакова Николина Сергеевна
«20» сентября 2021 г.

ПЛАН ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

с кадастровым номером 77:18:0000000:37622 , расположенного по адресу: Москва, п Первомайское, у дер. Губцево, ЗАО ПСК "Альтер-Вест", уч. 4



М 1:2000

Условные обозначения

	Газопровод надземный
	Ограждения
	Границы инвентаризируемого земельного участка
	Сооружение с кадастровым номером 77:05:0007003:2855 (назначение: Объекты автомобильного транспорта)
	Выявленные объекты недвижимости

План фотофиксации объектов имущественно-правовой инвентаризации



1. дорога



2. дорога



3. производственное здание

4. котельная, газопровод

5. газопровод, забор



6. газопровод



7. котельная, производственное здание



8. котельная

9. производственное здание



10. трансформаторная подстанция



11. производственное здание



12. производственное здание

13. производственное здание



14. производственное здание



15. производственное здание, площадка



16. дорога, нежилое здание

17. дорога, нежилое здание



18 телефонная вышка



19. забор



20. скважина, водозаборный узел

21. нежилое здание



22. водозаборный узел



23. забор



24. дорога

25. дорога



26. нежилое здание



27. производственное здание

28. дорога

29. производственное здание



30. дорога



31. производственное здание



32. производственное здание

33. дорога

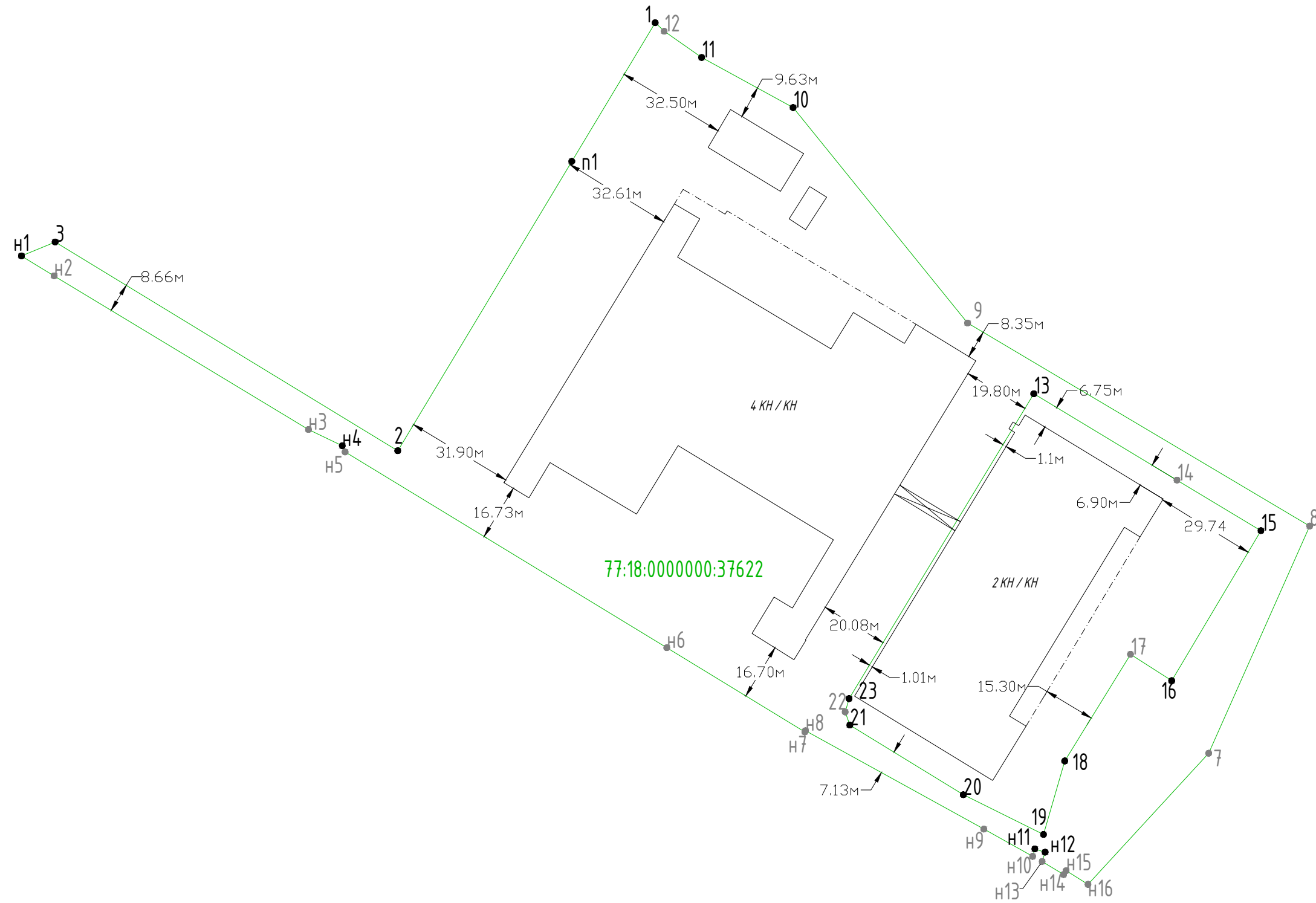


34. площадка, производственное здание



35. площадка, производственное здание

Схема выноса границ земельного участка



М 1:2000