



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

**«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»**

**АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ВЕРХНЕ-ВОЛЖСКИЙ ФИЛИАЛ**

**улица Генкиной, д. 35, Иваново, 153037, тел. (4932) 37-25-44,
e-mail: ivanovskaya_obl@rosinv.ru**

ОТЧЕТ

**по сопоставлению данных технической инвентаризации и сведений
Единого государственного реестра недвижимости в отношении
нежилых помещений, расположенных в зданиях по адресу:
г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141 (литеры А-А24) и
ул. Куконковых, д. 141 Б (литера Г).**

**Заказчик: ООО Управляющая компания «Дело».
Заказ № 17/3700/80244.**

**Иваново
2018**

1.Время и место составления отчета

18.12.2017-16.03.2018;

г. Иваново, ул. Коммунальная, д. 30/108, технический отдел Ивановского отделения Верхне – Волжского филиала АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ».

2.Основание для оказания услуги

Договор от 18.12.2017 №17/3700/80244, заключенный с ООО Управляющая компания «Дело», действующей в интересах конкурсного управляющего ООО «Ивпроминвест» Калакутина Юрия Федоровича и конкурсного управляющего ООО «Модный дом» Лазаренко Леонида Евгеньевича.

3.Цель оказания услуги

Сопоставление данных технической инвентаризации по материалам, хранящимся в инвентарном деле №10650 архива Верхне – Волжского филиала АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», и сведений Единого государственного реестра недвижимости для актуализации основных характеристик нежилых помещений, расположенных в зданиях по адресу: г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141 (литеры А-А24) и ул. Куконковых, д.141 Б (литера Г).

4.Объекты исследований

Нежилые помещения, расположенные в зданиях по адресу: г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141 (литеры А-А24; цокольный, первый, второй этажи) и ул. Куконковых, д.141 Б (литера Г; первый, второй, третий этажи), принадлежащие ООО «Ивпроминвест», ООО «Модный дом», ООО «Р-строй», также другие смежные с ними.

5.Метод сопоставления

Сопоставление проведено путем совмещения (наложения) поэтажных планов здания по материалам технической инвентаризации с планами расположения помещений на этаже из выписок ЕГРН в едином масштабе (М 1:300).

6. Сведения о специалистах

Настоящий отчет подготовлен сотрудниками Верхне – Волжского филиала АО «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», имеющими многолетний опыт работы по технической инвентаризации объектов капитального строительства и кадастровой деятельности:

- Беловой Мариной Петровной – инженером по инвентаризации строений и сооружений, образование – высшее, стаж работы по специальности – 20 (двадцать) лет;
- Блеченковой Мариной Валерьевной – начальником Ивановского отделения, образование – высшее, стаж работы по специальности – 20 (двадцать) лет, стаж кадастровых работ – 4 (четыре) года;
- Ковалевым Анатолием Викторовичем – первым заместителем директора – главным инженером, образование – высшее, стаж работы по специальности – 23 (двадцать три) года.

7. Содержание и результаты исследований, выводы, рекомендации

Для составления сравнительных планов в качестве подосновы были использованы поэтажные планы зданий, составленные по результатам технической инвентаризации от 08.12.2017, с отображением фактически существующей планировки нежилых помещений (расположения стен, перегородок, колонн и др. конструктивных элементов), их линейных размеров. На поэтажные планы методом совмещения (наложения) в различной цветовой гамме нанесены границы нежилых помещений, сведения о которых содержатся в выписках из Единого государственного реестра недвижимости (раздел 5), с указанием их кадастровых и условных номеров.

Для удобства отображения и поиска границ исследуемых нежилых помещений на сравнительных планах введены привязка их местоположения к условным строительным осям.

При проведении технической инвентаризации и оказании услуги по сопоставлению сведений из ЕГРН не использовались проектная документация и разрешения на реконструкцию объектов, т. к. они не были предоставлены Заказчиком услуг (ООО Управляющая компания «Дело»).

Содержание и результаты исследований, выводы, рекомендации приведены ниже по каждому нежилому помещению в отдельности (по их кадастровым номерам).

Нежилые помещения с кад.номерами 37:24:010450:314 и 37:24:010450:528

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:314 (условный номер ранее учтённого помещения 1023) расположено в осях «14-39», «А-И» на первом и втором этажах. Согласно выписке из ЕГРН от 26.10.2017 №37/001/001/2017-71243 помещение поставлено на кадастровый учёт 09.12.2011 с площадью, равной 11520,4 м², сведения о правообладателе отсутствуют.

Ранее право собственности на данное помещение было зарегистрировано за ООО «Ивпроминвест» (номер государственной регистрации 37-37-01/244/2011-077), а затем прекращено 06.04.2012.

В дальнейшем был произведён раздел данного помещения без снятия его с государственного кадастрового учёта на следующие объекты:

- нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:485 (условный номер 1023а). Согласно выписке из ЕГРН от 26.02.2018 №37/001/001/2018-12209 дата постановки помещения на государственный кадастровый учёт – 13.07.2012, площадь – 398,5 м², правообладатель – ООО «Авангард»;

- нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:496 (условный номер 1023в). Согласно выписке из ЕГРН от 26.02.2018 №37/001/001/2018-12211 дата постановки помещения на государственный кадастровый учёт – 30.10.2012, площадь – 985,0 м², правообладатель – Киселёв Александр Николаевич;

- нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:528 (условный номер 1023д). Согласно выписке из ЕГРН от 30.10.2017 №37/001/001/2017-72171 дата постановки помещения на государственный кадастровый учёт – 14.12.2012, площадь – 9330,5 м², правообладатель – ООО «Р-строй»;

- часть исходного нежилого помещения с кадастровым номером 37:24:010450:314 (условный номер 1023), в настоящее время непоставленная на государственный кадастровый учёт в качестве самостоятельного объекта, право собственности не зарегистрировано. Согласно данным технической инвентаризации от 08.12.2017 площадь помещения составила 857,2 м² (номера помещений на поэтажном плане 2242, 2246-2256).

Кроме того, в дальнейшем проведён ещё один раздел нежилого помещения с кадастровым номером 37:24:010450:528 (условный номер 1023д) без снятия его с государственного кадастрового учёта на следующие объекты:

- нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:765 (условный номер 1023д/1). Согласно выписке из ЕГРН от 26.02.2018 №37/001/001/2018-12210 дата постановки помещения на государственный кадастровый учёт – 18.04.2014, статус – «временный» (до 19.04.2019),

площадь 2536,9 м², право собственности не зарегистрировано;

- нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:764 (условный номер 1023д/2). Согласно выписке из ЕГРН от 26.02.2018 №37/001/001/2018-12204 дата постановки помещения на государственный кадастровый учёт – 18.04.2014, статус – «временный» (до 19.04.2019), площадь 6793,6 м², право собственности не зарегистрировано;

В связи с тем, что в ЕГРН сведения об указанных помещениях (пом. №1023д/1 и №1023д/2) носят статус «временный», то они на данный момент не могут рассматриваться в качестве самостоятельных объектов права.

При обследовании от 08.12.2017 установлено, что помещение с кадастровым номером 37:24:010450:528 (условный номер 1023д) не изолировано, т. е. не отделено стенами, перегородками от других нежилых помещений в здании, а именно:

- по оси «14», «Г-3» с помещением кад. номер 37:24:010450:794, условный номер 1003-4, правообладатель – ООО «Р-строй», помещением 37:24:010450:793, условный номер 1003-2, правообладатель – ООО «Р-строй»;

- в осях «15», «В-Г» с помещением кад. номер 37:24:010450:791, условный номер 1003-5, правообладатель – ООО «Р-строй»;

- в осях «31», «33», «36» , «В-3» с помещением кад. номер 37:24:010450:425, условный номер 1020, правообладатель – ООО «Группа Приоритет»;

- в осях «14», «3» с помещением кад. номер 37:24:010450:793, условный номер 1003-2, правообладатель – ООО «Р-строй»;

- в осях «21», «22», «26-29», «33-35», по оси «И» с помещением кад. номер 37:24:010450:801, условный номер 1025и, право собственности не зарегистрировано (заявление о постановке помещения на кадастровый учёт подано ООО «Ивпроминвест»).

Вывод:

В ЕГРН содержатся реестровые ошибки, которые заключаются в наложении границ одних и тех же помещений, в нарушении принципа изолированности помещений (ст. 26, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ), а также не отражены сведения о перепланировке указанных помещений (№1023 и №1023д).

Рекомендации:

Для исправления реестровых ошибок необходимо получить разрешительную документацию, составить проект, выполнить общестроительные работы. После выполнения данных условий, возможно подготовить технические планы на несколько помещений, образованных путём раздела исходного помещения с кадастровым номером 37:24:010450:528 (условный номер 1023д), а также на оставшуюся часть

помещения с кадастровым номером 37:24:010450:314 (условный номер 1023).

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:591

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:591 расположено в осях «1-15», «А-В» на первом этаже и в осях «1-15», «А-Ж» на втором этаже. Согласно выписке из ЕГРН от 27.10.2017 №37/001/001/2017-71722 помещение поставлено на кадастровый учёт 08.05.2013 с площадью, равной 1708,0 м². Право собственности зарегистрировано за ООО «Р-строй», условный номер помещения – 1041.

На момент обследования от 08.12.2017 установлено, что помещение с кадастровым номером 37:24:010450:591 (условный номер 1041) является изолированным, т. е. отделено стенами, перегородками от других нежилых помещений в здании.

Вывод:

В ЕГРН содержатся достоверные сведения о нежилом помещении с кадастровым номером 37:24:010450:591. Внесение изменений в ЕГРН не требуется.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:794

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:794 расположено в осях «9-14» «Г-Ж» на первом этаже. Согласно выписке из ЕГРН от 27.10.2017 №37/001/001/2017-71714, помещение поставлено на кадастровый учёт 26.12.2014 с площадью, равной 1674,7 м². Право собственности зарегистрировано за ООО «Р-строй», условный номер помещения – 1003-4. Данное помещение было образовано путём раздела снятого с государственного кадастрового учёта нежилого помещения с кадастровым номером 37:24:010450:285 (условный номер 1003) на пять обособленных помещений (условные номера 1003-1, 1003-2, 1003-3, 1003-4, 1003-5). Дата снятия с государственного кадастрового учёта исходного помещения (условный номер 1003) - 30.01.2015.

На момент обследования от 08.12.2017 установлено, что помещение 1003-4 не изолировано (не отделено стенами и перегородками от других нежилых помещений, а именно:

- в осях «14», «Г-З» с помещением 37:24:010450:528, условный номер 1023д, правообладатель – ООО «Р-строй».

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о конфигурации и

границах данного помещения, нарушен принцип изолированности (ст. 26, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ), а также не отражены сведения о перепланировке указанного помещения.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо получить разрешительную документацию, составить проект. После выполнения данных условий, целесообразно подготовить технический план на изменённое помещение. При этом возможно присоединить часть помещения 1023д к помещению 1003-4 (общий проход).

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:791

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:791 расположено в осях «1-15», «В-Е» на первом этаже. Согласно выписке из ЕГРН от 27.10.2017 №37/001/001/2017-71722 помещение поставлено на кадастровый учёт 26.12.2014 с площадью, равной 1746,5 м². Право собственности зарегистрировано за ООО «Р-строй», условный номер помещения – 1003-5. Данное помещение было образовано путём раздела снятого с государственного кадастрового учёта нежилого помещения с кадастровым номером 37:24:010450:285 (условный номер 1003) на пять обособленных помещений (условные номера 1003-1, 1003-2, 1003-3, 1003-4, 1003-5). Дата снятия с государственного кадастрового учёта исходного помещения (условный номер 1003)-30.01.2015.

На момент обследования от 08.12.2017 установлено, что помещение 1003-5 не изолировано (не отделено стенами и перегородками от других нежилых помещений), а именно:

- в осях «1-9», «Д-Е» с помещением 37:24:010450:795, условный номер 1003-3, правообладатель – ООО «Р-строй»;
- в осях «9-14», «Г-Е» с помещением 37:24:010450:794, условный номер 1003-4, правообладатель – ООО «Р-строй»;
- в осях «14-15», «В-Г» с помещением 37:24:010450:528, условный номер 1023д, правообладатель – ООО «Р-строй».

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о конфигурации и границах данного помещения, нарушен принцип изолированности (ст. 26, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ), а также не отражены сведения о перепланировке указанного помещения.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо получить разрешительную документацию, составить проект, выполнить

общестроительные работы. После выполнения данных условий, целесообразно подготовить технические планы на вновь образованные помещения. Предлагается:

- выделить в самостоятельный объект учёта часть помещения 1003-5 проход (№2199 согласно поэтажному плану), либо объединить данную часть с помещением 1023д;

- выделить в самостоятельный объект учёта часть помещения 1003-5 - кафе (№2201-2218 согласно поэтажному плану).

- выделить в самостоятельный объект учёта оставшуюся часть помещения 1003-5 и смежные помещения 1003-3, 1003-1, 1003-2 путём объединения.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:795

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:795 расположено в осях «1-9» «Д-3» на первом этаже. Согласно выписке из ЕГРН от 31.10.2017 №37/001/001/2017-72186, помещение поставлено на кадастровый учёт 26.12.2014 с площадью, равной 1564,2 м². Право собственности зарегистрировано за ООО «Р-строй», условный номер помещения – 1003-3. Данное помещение было образовано путём раздела снятого с государственного кадастрового учёта нежилого помещения с кадастровым номером 37:24:010450:285 (условный номер 1003) на пять обособленных помещений (условные номера 1003-1, 1003-2, 1003-3, 1003-4, 1003-5). Дата снятия с государственного кадастрового учёта исходного помещения (условный номер 1003)-30.01.2015.

На момент обследования от 08.12.2017 установлено, что помещение 1003-3 не изолировано (не отделено стенами и перегородками от других нежилых помещений, а именно:

- в осях «2-9, «Д-Е» с помещением 37:24:010450:791, условный номер 1003-5, правообладатель – ООО «Р-строй»;

- в осях «2-8, «Ж» с помещением 37:24:010450:792, условный номер 1003-1, правообладатель – ООО «Р-строй».

- в осях «1-2», «3» с помещением 37:24:010450:694, правообладатель – ООО «Ивпроминвест».

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о конфигурации и границах данного помещения, нарушен принцип изолированности (ст. 26, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ), а также не отражены сведения о перепланировке указанного помещения.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо получить разрешительную документацию, составить проект, выполнить общестроительные работы. После выполнения данных условий целесообразно подготовить технический план на вновь образованное помещение. Предлагается объединить в самостоятельный объект учёта смежные помещения 1003-3, 1003-1, 1003-2, оставшуюся часть помещения 1003-5 путём объединения.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:792

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:792 расположено в осях «1-9» «Ж-К» на первом этаже. Согласно выписке из ЕГРН от 31.10.2017 №37/001/001/2017-72181, помещение поставлено на кадастровый учёт 26.12.2014 с площадью, равной 1638,6 м². Право собственности зарегистрировано за ООО «Р-строй», условный номер помещения – 1003-1. Данное помещение было образовано путём раздела снятого с государственного кадастрового учёта нежилого помещения с кадастровым номером 37:24:010450:285 (условный номер 1003) на пять обособленных помещений (условные номера 1003-1, 1003-2, 1003-3, 1003-4, 1003-5). Дата снятия с государственного кадастрового учёта исходного помещения (условный номер 1003)-30.01.2015.

На момент обследования от 08.12.2017 установлено, что помещение 1003-1 не изолировано (не отделено стенами и перегородками от других нежилых помещений, а именно:

- в осях «2-8», «Ж-3» с помещением 37:24:010450:795, условный номер 1003-3, правообладатель – ООО «Р-строй»;
- в осях «2-7», «К» с помещением 37:24:010450:323, условный номер 1024, правообладатель – ООО «Модный Дом»;
- в осях «8-9», «Ж-К» с помещением 37:24:010450:793, условный номер 1003-2, правообладатель – ООО «Р-строй».

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о конфигурации и границах данного помещения, нарушен принцип изолированности (ст. 26, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ), а также не отражены сведения о перепланировке указанного помещения.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо получить разрешительную документацию, составить проект, выполнить общестроительные работы. После выполнения данных условий,

целесообразно подготовить технический план на вновь образованное помещение путём объединения смежных помещений 1003-3, 1003-2, 1003-1, оставшуюся часть помещения 1003-5.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:793

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:793 расположено в осях «8-14», «Ж-Л» на первом этаже. Согласно выписке из ЕГРН от 31.10.2017 №37/001/001/2017-72178 помещение поставлено на кадастровый учёт 26.12.2014 с площадью, равной 1583,6 м². Право собственности зарегистрировано за ООО «Р-строй», условный номер помещения – 1003-2. Данное помещение было образовано путём раздела снятого с государственного кадастрового учёта нежилого помещения с кадастровым номером 37:24:010450:285 (условный номер 1003) на пять обособленных помещений (условные номера 1003-1, 1003-2, 1003-3, 1003-4, 1003-5). Дата снятия с государственного кадастрового учёта исходного помещения (условный номер 1003)-30.01.2015.

На момент обследования от 08.12.2017 установлено, что помещение 1003-2 не изолировано (не отделено стенами и перегородками от других нежилых помещений, а именно:

- в осях «8-9», «Ж-К» с помещением 37:24:010450:792, условный номер 1003-1, правообладатель – ООО «Р-строй»;

- в осях «14», «Ж-И» с помещением 37:24:010450:764, условный номер 1023д/2. Сведения о правообладателе отсутствуют;

- в осях «11-14», «К», в осях «11», «К-Л» с помещением 37:24:010450:801, условный номер 1025и. Сведения о правообладателе отсутствуют.

- в осях «10-14», «К-Л» с помещением 37:24:010450:323, условный номер 1024, правообладатель – ООО «Модный Дом».

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о конфигурации и границах данного помещения, нарушен принцип изолированности (ст. 26, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ), а также не отражены сведения о перепланировке указанного помещения.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо получить разрешительную документацию, составить проект, выполнить общестроительные работы. После выполнения данных условий, целесообразно подготовить технический план на вновь образованное помещение. Предлагается объединить в самостоятельный объект учёта смежные помещения 1003-3, 1003-1, 1003-2, оставшуюся часть помещения

1003-5 путём объединения.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:323

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:323 расположено в осях «1-10» «К-М» на первом этаже. Согласно выписке из ЕГРН от 26.10.2017 №37/001/001/2017-71232, помещение поставлено на кадастровый учёт 09.12.2011 с площадью, равной 1029,9 м². Право собственности зарегистрировано за ООО «Модный Дом», условный номер помещения – 1024.

На момент обследования от 08.12.2017 установлено, что помещение 1024 не изолировано (не отделено стенами и перегородками от других нежилых помещений, а именно:

- в осях «10», «К-Л» с помещением 37:24:010450:793, условный номер 1003-2, правообладатель – ООО «Р-строй»;

- в осях «2-7», «К» с помещением 37:24:010450:792, условный номер 1003-1, правообладатель – ООО «Р-строй»;

- в осях «1-2», «Л-М» с помещением 37:24:010450:779, условный номер 1019, правообладатель – ООО «Р-строй».

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о конфигурации и границах данного помещения, нарушен принцип изолированности (ст. 26, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ), а также не отражены сведения о перепланировке указанного помещения.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо получить разрешительную документацию, составить проект, выполнить общестроительные работы. После выполнения данных условий, возможно подготовить технический план помещения с учётом изменения его уникальных характеристик.

Альтернативное предложение – продать помещение в существующем виде потенциальному инвестору торгового центра, так как оно является частью общего прохода.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:779

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:779 расположено в осях «1-7» «Л-П» на первом этаже. Согласно выписке из ЕГРН от 27.10.2017 №37/001/001/2017-71719, помещение поставлено на кадастровый учёт 01.08.2014 с площадью, равной 1732,5 м². Право

собственности зарегистрировано за ООО «Р-строй», условный номер помещения – 1019. Данное помещение было образовано путём раздела снятого с государственного кадастрового учёта нежилого помещения с кадастровым номером 37:24:010450:386 на три обособленных помещения (условные номера 1019, 1019-1, 1019-2). Дата снятия с учёта 17.11.2014.

На момент обследования от 08.12.2017 установлено, что помещение 1019 не изолировано (не отделено стенами и перегородками от других нежилых помещений), а именно:

- в осях «1-2, «Л-М» с помещением 37:24:010450:323, условный номер 1024, правообладатель – ООО «Модный Дом».

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о конфигурации и границах данного помещения, нарушен принцип изолированности (ст. 26, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ), а также не отражены сведения о перепланировке указанного помещения.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо получить разрешительную документацию, составить проект, выполнить общестроительные работы. После выполнения данных условий, возможно подготовить технический план помещения с учётом изменения его уникальных характеристик.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:777

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:777 расположено в осях «7-18» «Л-П» на первом этаже. Согласно выписке из ЕГРН от 26.10.2017 №37/001/001/2017-71239, помещение поставлено на кадастровый учёт 01.08.2014 с площадью, равной 3535,1 м². Право собственности зарегистрировано за ООО «Р-строй», условный номер помещения – 1019-1.

На момент обследования от 08.12.2017 установлено, что помещение 1019-1 не изолировано (не отделено стенами и перегородками от других нежилых помещений), а именно:

- в осях «17-18», «Л-П» с помещением 37:24:010450:785, условный номер 1025д-1, правообладатель – ООО «Р-строй»;

Кроме того, ликвидирован вход в данное помещение в уровне подвала:
- в осях «6-7», «О-П» демонтирована лестничная клетка и устроено перекрытие между подвалом и первым этажом.

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о конфигурации и границах данного помещения, нарушен принцип изолированности (ст. 26, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ), а также не отражены сведения о перепланировке указанного помещения.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо получить разрешительную документацию, составить проект, выполнить общестроительные работы. После выполнения данных условий, целесообразно подготовить технический план на вновь образованное помещение путём объединения помещений 1019-1 и 1025д-1.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:778

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:778 расположено в осях «6-7», «П-О» в подвале здания.

Согласно выписке из ЕГРН от 27.10.2017 № 37/001/001/2017-71721 помещение поставлено на кадастровый учёт 01.08.2014 с площадью, равной 12,4 м². Право собственности зарегистрировано за ООО «Р-строй», условный номер помещения – 1019-2.

На момент обследования от 08.12.2017 установлено, что помещение 1019-2 (вход из подвала в помещение 1-19) ликвидировано:

- в осях «6-7», «О-П» лестничная клетка демонтирована и между подвалом и первым этажом устроено перекрытие.

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о наличии помещения с кадастровым номером 37:24:010450:778.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо провести процедуру снятия с кадастрового учёта помещения 1019-2.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:785

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:785 расположено в осях «18-20» «Л-П» на первом этаже здания. Согласно выписке из ЕГРН от 27.10.2017 №37/001/001/2017-71712, помещение поставлено на кадастровый учёт 08.10.2014 с площадью, равной 612,3 м². Право собственности зарегистрировано за ООО «Р-строй», условный номер

помещения – 1025д-1.

На момент обследования от 08.12.2017 установлено, что помещение 1025д-1 не изолировано (не отделено стенами и перегородками от других нежилых помещений), а именно:

- в осях «17-18», «Л-П» с помещением 37:24:010450:777, условный номер 1019-1, правообладатель – ООО «Р-строй»;

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о конфигурации и границах данного помещения, нарушен принцип изолированности (ст. 26, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ), а также не отражены сведения о перепланировке указанного помещения.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо получить разрешительную документацию, составить проект, выполнить общестроительные работы. После выполнения данных условий, целесообразно подготовить технический план на вновь образованное помещение путём объединения помещений 1019-1 и 1025д-1.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:784

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:784 расположено в осях «20-39» «Л-П» на первом этаже здания. Согласно выписке из ЕГРН от 27.10.2017 №37/001/001/2017-71716, помещение поставлено на кадастровый учёт 08.10.2014 с площадью, равной 4338,4 м². Право собственности зарегистрировано за ООО «Р-строй», условный номер помещения – 1025д.

На момент обследования от 08.12.2017 установлено, что помещение 1025д не изолировано (не отделено стенами и перегородками от других нежилых помещений), а именно:

- в осях «20-22», «34-36» «Л» с помещением 37:24:010450:801, условный номер 1025и, правообладатель – ООО «Ивпроминвест»;

- в осях «22-23», «Л-М» с помещением 37:24:010450:786, условный номер 1025д, правообладатель – Михайлов А.Ю.

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о конфигурации и границах данного помещения, нарушен принцип изолированности (ст. 26, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ), а также не отражены сведения о перепланировке указанного помещения.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо получить разрешительную документацию, составить проект, выполнить общестроительные работы. После выполнения данных условий, целесообразно подготовить технический план помещения с учётом изменения его уникальных характеристик и приобретения части помещения 1025д-2 в осях «22-23», «Л-М» у Михайлова А.Ю.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:801

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:801 расположено в осях «11-36» «И-Л» на первом этаже здания. Согласно выписке из ЕГРН от 19.01.2018 №37/001/001/2018-2668, помещение поставлено на кадастровый учёт 26.03.2015 с площадью, равной 2222,0 м², условный номер помещения 1025и. Сведения о правообладателе отсутствуют. Заявление о постановке помещения на кадастровый учёт подавалось ООО «Ивпроминвест».

На момент обследования от 08.12.2017 установлено, что помещение 1025и не изолировано (не отделено стенами и перегородками от других нежилых помещений), а именно:

- в осях «11-14», «К» , в осях «11» «К-Л» с помещением 37:24:010450:793, условный номер 1003-2, правообладатель – ООО «Р-строй»;

- в осях «20-22», «34-36» «Л» с помещением 37:24:010450:784, условный номер 1025д, правообладатель – ООО «Р-строй»;

- в осях «21-22», «25-29», «33-36», «И» с помещением 37:24:010450:764, условный номер 1023д-2, правообладатель отсутствует;

- в осях «21-22», «И-К» с помещением 37:24:010450:744, условный номер 1025б-3/6, правообладатель – ООО «Ренессанс плюс»;

- в осях «21-22», «К-Л» с помещением 37:24:010450:743, условный номер 1025б-3/4, правообладатели Белоус В.В., Аникин С.В.;

- в осях «20-21», «И-Л» с помещением 37:24:010450:803, условный номер 1025а, правообладатель – ООО «Авангард»;

- в осях «19-20», «И-Л» с помещением 37:24:010450:802, условный номер 1025а-1, правообладатель – Ратманова Г.А.

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о конфигурации и границах данного помещения, нарушен принцип изолированности (ст. 26, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ), а также не отражены сведения о перепланировке указанного помещения.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо получить разрешительную документацию, составить проект, выполнить общестроительные работы. После выполнения данных условий, целесообразно подготовить технический план помещения с учётом изменения его уникальных характеристик.

Альтернативное предложение – продать помещение в существующем виде потенциальному инвестору торгового центра, так как оно является частью общего прохода.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:497

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:497 расположено в осях «1-95» «А-П» в подвале здания. Согласно выписке из ЕГРН от 27.10.2017 №37/001/001/2017-71717, помещение поставлено на кадастровый учёт 30.10.2012 с площадью, равной 13004,2 м². Право собственности зарегистрировано за ООО «Р-строй», условный номер помещения – 1028б.

На момент обследования от 08.12.2017 установлено, что помещение 1028б не изолировано (не отделено стенами и перегородками от других нежилых помещений), а именно:

- в осях «53», «М-О» с помещением 37:24:010450:471, условный номер 1028, правообладатель – ООО «Р-строй»;
- в осях «39-40», «М-Н» с помещением 37:24:010450:790, правообладатель – Блищ Л.А.

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о конфигурации и границах данного помещения, нарушен принцип изолированности (ст. 26, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ), а также не отражены сведения о перепланировке указанного помещения.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо получить разрешительную документацию, составить проект, выполнить общестроительные работы. После выполнения данных условий, возможно подготовить технический план на вновь образованное помещение путём объединения помещений 1028б, 1028, 1028а и 1030-3.

Альтернативное предложение – осуществить раздел помещения на несколько обособленных помещений исходя из будущего планируемого использования – торговые помещения, общие проходы, технические помещения для обслуживания инженерных сетей.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:471

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:471 расположено в осях «53-63» «М-П» в подвале здания. Согласно выписке из ЕГРН от 31.10.2017 №37/001/001/2017-72180, помещение поставлено на кадастровый учёт 27.04.2012 с площадью, равной 2023,8 м². Право собственности зарегистрировано за ООО «Р-строй», условный номер помещения – 1028.

На момент обследования от 08.12.2017 установлено, что помещение 1028 не изолировано (не отделено стенами и перегородками от других нежилых помещений), а именно:

- в осях «53», «М-П» с помещением 37:24:010450:497, условный номер 1028б, правообладатель – ООО «Р-строй»;
- в осях «63», «М-П» с помещением 37:24:010450:498, условный номер 1028а, правообладатель – ООО «Р-строй».

Кроме того, часть помещения в осях «61-63», «П» ликвидирована путём сноса стен.

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о конфигурации и границах данного помещения, нарушен принцип изолированности (ст. 26, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ), а также не отражены сведения о перепланировке указанного помещения.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо получить разрешительную документацию, составить проект, выполнить общестроительные работы. После выполнения данных условий, возможно подготовить технический план на вновь образованное помещение путём объединения помещений 1028б, 1028, 1028а и 1030-3.

Альтернативное предложение – осуществить раздел помещения на несколько обособленных помещений исходя из будущего планируемого использования – торговые помещения, общие проходы, технические помещения для обслуживания инженерных сетей.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:498

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:498 расположено в осях «63-79» «М-П» в подвале здания. Согласно выписке из ЕГРН от 31.10.2017 №37/001/001/2017-72183, помещение поставлено на кадастровый учёт 31.10.2012 с площадью, равной 3295,5 м². Право

собственности зарегистрировано за ООО «Р-строй», условный номер помещения – 1028а.

На момент обследования от 08.12.2017 установлено, что помещение 1028а не изолировано (не отделено стенами и перегородками от других нежилых помещений), а именно:

- в осях «63», «М-П» с помещением 37:24:010450:471, условный номер 1028, правообладатель – ООО «Р-строй»;

- в осях «79», «М-О» с помещением 37:24:010450:783, условный номер 1030-3, правообладатель – ООО «Р-строй»;

Кроме того, часть помещения в осях «61-63», «П» ликвидирована путём сноса стен.

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о конфигурации и границах данного помещения, нарушен принцип изолированности (ст. 26, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ), а также не отражены сведения о перепланировке указанного помещения.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо получить разрешительную документацию, составить проект, выполнить общестроительные работы. После выполнения данных условий, целесообразно подготовить технический план на вновь образованное помещение путём объединения помещений 1028б, 1028, 1028а и 1030-3.

Альтернативное предложение – осуществить раздел помещения на несколько обособленных помещений исходя из будущего планируемого использования – торговые помещения, общие проходы, технические помещения для обслуживания инженерных сетей.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:783

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:783 расположено в осях «79-96» «М-П» в подвале здания. Согласно выписке из ЕГРН от 31.10.2017 №37/001/001/2017-72182, помещение поставлено на кадастровый учёт 24.09.2014 с площадью, равной 2730,2 м². Право собственности зарегистрировано за ООО «Р-строй», условный номер помещения – 1030-3.

На момент обследования от 08.12.2017 установлено, что помещение 1030-3 не изолировано (не отделено стенами и перегородками от других нежилых помещений), а именно:

- в осях «79», «М-О» с помещением 37:24:010450:498, условный номер 1028а, правообладатель – ООО «Р-строй»;

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о конфигурации и границах данного помещения, нарушен принцип изолированности (ст. 26, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ), а также не отражены сведения о перепланировке указанного помещения.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо получить разрешительную документацию, составить проект, выполнить общестроительные работы. После выполнения данных условий, целесообразно подготовить технический план на вновь образованное помещение путём объединения помещений 1028б, 1028, 1028а и 1030-3.

Альтернативное предложение – осуществить раздел помещения на несколько обособленных помещений исходя из будущего планируемого использования – торговые помещения, общие проходы, технические помещения для обслуживания инженерных сетей.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:594

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:594 расположено в осях «1», «К-Н» на втором этаже.

Согласно выписке из ЕГРН от 27.10.2017 №37/001/001/2017-71711 помещение поставлено на кадастровый учёт 08.05.2013 с площадью, равной 571,2 м². Право собственности зарегистрировано за ООО «Р-строй», условный номер помещения – 2002.

На момент обследования от 08.12.2017 установлено, что помещение с кадастровым номером 37:24:010450:594 (условный номер 2002) является изолированным, т. е. отделено стенами, перегородками от других нежилых помещений в здании.

Вывод:

В ЕГРН содержатся достоверные сведения о нежилом помещении с кадастровым номером 37:24:010450:591. Внесение изменений в ЕГРН не требуется.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:592

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:592 расположено в осях «78-87», «А-В» на втором этаже.

Согласно выписке из ЕГРН от 27.10.2017 №37/001/001/2017-71727 помещение поставлено на кадастровый учёт 08.05.2013 с площадью, равной

958,8 м². Право собственности зарегистрировано за ООО «Ивпроминвест», условный номер помещения – 2001.

На момент обследования от 08.12.2017 установлен факт изменения границ нежилого помещения с кадастровым номером 37:24:010450:592 (условный номер 2001) и уменьшение его общей площади за счёт ликвидации его части (демонтаж перекрытий между первым и вторым этажами в осях «85-87», «А-В»).

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о конфигурации и границах данного помещения.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо получить разрешительную документацию, составить проект, выполнить общестроительные работы. После выполнения данных условий, целесообразно подготовить технический план помещения с учётом изменения его уникальных характеристик.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:694

Согласно кадастровому паспорту от 12.03.2009 нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:694 было поставлено на кадастровый учёт с площадью 104668,2 м², располагалось в подвале, на первом и втором этажах здания. Правообладателем помещения являлось ООО «Ивпроминвест».

В период с 2009 года по 2015 год данное помещение неоднократно разделялось по мере реализации его частей различными правообладателями. В результате, согласно выписке из ЕГРН от 13.02.2018 № 37/001/001/2018-9334 путём арифметических вычислений (вычитания) площадь данного помещения составила 7086,9 м², а его местоположение в пределах здания стало неопределённым (раздел 5 в выписке из ЕГРН отсутствует).

По результатам обследования от 08.12.2017 установлено, что исходное помещение с кадастровым номером 37:24:010450:694 путём преобразования фактически состоит из следующих отдельных помещений, а именно:

- пом. 44 на поэтажном плане, расположено в осях «95-96», «З-И» в подвале здания, площадь 24,3 м²;
- пом. 116-119 на поэтажном плане, расположено в осях «80-84», «П» в подвале здания, площадь 65,8 м²;
- пом. 190-193 на поэтажном плане, расположено в осях «53-57», «П» в подвале здания, площадь 59,8 м²;
- пом. 2107-2108 на поэтажном плане, расположено в осях «53-54», «О-П» в подвале здания, площадь 14,9 м²;

- пом. 2085 на поэтажном плане, расположено в осях «47-48», «О-П» в подвале здания, площадь 44,6 м²;
- пом. 248-251 на поэтажном плане, расположено в осях «42-46», «П» в подвале здания, площадь 60,5 м²;
- пом. 2077 -2078 на поэтажном плане, расположено в осях «42-43», «О-П» в подвале здания, площадь 13,3 м²;
- пом. 2046-2047 на поэтажном плане, расположено в осях «37-38», «О-П» в подвале здания, площадь 14,4 м²;
- пом. 2029, 2030 на поэтажном плане, расположено в осях «29-30», «О-П» в подвале здания, площадь 14,4 м²;
- пом. 2502 на поэтажном плане, расположено в осях «1-1», «Е-Ж» на первом этаже здания, площадь 13,7 м²;
- пом. 2485, часть пом.2484 на поэтажном плане, расположено в осях «1-2», «К-Л» на первом этаже здания, площадь 30,0 м²;
- пом. 666-676 на поэтажном плане, расположено в осях «1», «Ж-И» на первом этаже здания, площадь 234,3 м²;
- пом. 2489, часть пом. 2496 на поэтажном плане, расположено в осях «1-2», «Ж-И» на первом этаже здания, площадь 122,4 м²;
- пом. 106-110 на поэтажном плане, расположено в осях «23-25», «А-В» на первом этаже здания, площадь 126,0 м²;
- пом. 155, 169-171, 183-189 на поэтажном плане, расположено в осях «45-50», «А-В» на первом этаже здания, площадь 293,5 м²;
- пом. 305-309 на поэтажном плане, расположено в осях «72-75», «А-В» на первом этаже здания, площадь 125,1 м²;
- пом. 238-240 на поэтажном плане, расположено в осях «56-59», «А-В» на втором этаже здания, площадь 294,1 м²;
- пом. 89-93,98 на поэтажном плане, расположено в осях «49-52», «А-В» на втором этаже здания, площадь 119,0 м²;
- пом. 202 на поэтажном плане, расположено в осях «1», «К» на втором этаже здания, площадь 14,5 м²;
- пом. 232-237 на поэтажном плане, расположено в переходе в осях «12-13», «А», площадь 147,1 м²;
- пом. 236 на поэтажном плане, расположено в осях «46-47» в подвале здания, площадь 10,7 м².

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о конфигурации и границах данного помещения, нарушен принцип изолированности (ст. 26, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ), а также не отражены сведения о перепланировке указанного помещения.

Ввиду раздела на множество обособленных помещений исходное помещение с кадастровым номером 37:24:010450:694 фактически отсутствует в здании торгового центра. Общая суммарная площадь

обособленных помещений составляет 1842,4 м².

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо подготовить технический план на все вновь образованные помещения (ориентировочно 24 помещения), в обязательном порядке соблюдая принцип изолированности и обособленности. При этом, основным требованием органов учета будет одновременная постановка и регистрация права собственности на все указанные помещения и снятие с кадастрового учета исходного помещения с кадастровым номером 37:24:010450:694. Полагаем, что проведение данной процедуры возможно только по решению суда, т. к. затрагиваются интересы других правообладателей торгового центра, а также значительно уменьшается площадь исходного помещения (реестровая ошибка).

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:685

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:685 располагалось в подвале и на первом этаже здания по адресу г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141Б. Согласно выписке из ЕГРН от 27.10.2017 №37/001/001/2017-71733, помещение поставлено на кадастровый учёт 28.10.2013 с площадью, равной 633,3 м². Право собственности зарегистрировано за ООО «Ивпроминвест», номер помещения на поэтажном плане: №43 (подвал) и №1-14, 46-50 (первый этаж).

На момент обследования от 08.12.2017 установлено, что одноэтажная часть здания (с подвалом), в котором располагалось помещение с кадастровым номером 37:24:010450:685, снесена.

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о наличии помещения с кадастровым номером 37:24:010450:685.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо провести процедуру снятия с кадастрового учёта помещения с кадастровым номером 37:24:010450:685.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:771

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:771 расположено на первом, втором и третьем этажах здания по адресу г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141Б. Согласно выписке из ЕГРН от 27.10.2017

№37/001/001/2017-71729, помещение поставлено на кадастровый учёт 05.05.2014 с площадью, равной 2553,3 м². Право собственности зарегистрировано за ООО «Ивпроминвест», номер помещения на поэтажном плане: №№7-17 (1 этаж), №№1-46, (второй этаж) и №№1-48 (третий этаж).

На момент обследования от 08.12.2017 установлен факт изменения границ нежилого помещения с кадастровым номером 37:24:010450:771 и, как следствие, увеличение его общей площади за счёт возведения одноэтажной пристройки (пом. №26 на поэтажном плане, площадью 82,3 м²).

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о конфигурации и границах помещения.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо подготовить технический план здания по вышеуказанному адресу, и только после завершения процедуры кадастрового учёта изменения уникальных характеристик здания, подготовить технический план помещения с целью учёта изменений помещения.

Нежилое помещение с кад. номером 37:24:010450:770

Нежилое помещение с кадастровым номером 37:24:010450:770 расположено на первом этаже здания по адресу г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141Б. Согласно выписке из ЕГРН от 27.10.2017 №37/001/001/2017-71730, помещение поставлено на кадастровый учёт 05.05.2014 с площадью, равной 88,0 м². Право собственности зарегистрировано за ООО «Ивпроминвест», бывший номер помещения по выписке из ЕГРН - 3.

На момент обследования от 08.12.2017 установлен факт изменения границ нежилого помещения с кадастровым номером 37:24:010450:770, а именно: снос перегородки, отделяющей его от помещений ресторана «Сусанин Хаус».

Вывод:

В ЕГРН содержится неактуальная информация о конфигурации и границах данного помещения, нарушен принцип изолированности (ст. 26, ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ), а также не отражены сведения о перепланировке указанного помещения.

Рекомендации:

Для внесения в ЕГРН актуальной информации необходимо получить разрешительную документацию, составить проект, выполнить

9. Приложения

1. Сравнительные планы строений по адресу: г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141 (литеры А-А24) и ул. Куконковых, д. 141 Б (литера Г) на 7 л. в 1 экз.
2. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на 68 помещений, расположенных в зданиях по адресу: г. Иваново, ул. Куконковых, д. 141 (литеры А-А24) и ул. Куконковых, д. 141 Б (литера Г), в 1 экз.