



ООО Группа Компаний «ЗемГеоКад»
141009, г. Мытищи, ул. Колонцова, 5
ОГРН 1165476090405
ИНН 5410057634 КПП 541001001
e-mail: mos@zemgeokad.ru
www.zemgeokad-msk.ru
тел. +79309570818

В ООО Группа компаний «ЗемГеоКад» поступило определение судьи Мытищинского городского суда Московской области Ю.В. Захаренко о назначении экспертизы по гражданскому делу №2-5103/2022, по иску Кирпичевой Татьяны Алексеевны к Администрации городского округа Мытищи об обязанности предоставить земельный участок в аренду.

В соответствии со ст. ст. 14, 19 Федерального закона от 31.05.2001 г. № 73-ФЗ «о государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» производство экспертизы поручено эксперту ООО Группа Компаний «ЗемГеоКад» Норкину Владимиру Игоревичу.

Руководителем экспертного учреждения разъяснены права и обязанности судебного эксперта, изложенные в ст.85 ГПК РФ.

ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

Мне, эксперту ООО Группа Компаний «ЗемГеоКад» Норкину Владимиру Игоревичу, в связи с поручением провести судебную землеустроительную экспертизу по гражданскому делу № 2-5103/2022, по иску Кирпичевой Татьяны Алексеевны к Администрации городского округа Мытищи об обязанности предоставить земельный участок в аренду, руководителем экспертного учреждения разъяснены права и обязанности судебного эксперта, изложенные в ст.85 ГПК РФ.

Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения в соответствии со ст. 307 УК РФ предупрежден.

Об ответственности за разглашение сведений, которые стали известны в связи с проведением экспертизы в соответствии со ст. 310 УК РФ предупрежден.

Подпись эксперта: _____ (Норкин В.И.)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

№1/23

08 февраля 2023 г.

ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

Основание производства судебной экспертизы:

- Определение Мытищинского городского суда Московской области от 21 декабря 2022 года по гражданскому делу № 2-5103/2022 по иску Кирпичевой Татьяны Алексеевны к Администрации городского округа Мытищи об обязанности предоставить земельный участок в аренду.

Орган, назначивший судебную экспертизу:

- Судья Мытищинского городского суда Московской области – Ю.В. Захаренко.

Вид экспертизы:

- Землеустроительная экспертиза

Сведения об исполнителе:

ООО Группа компаний «ЗемГеоКад», ИНН 5410057634, ОГРН 1165476090405, КПП 541001001, фактический адрес: 141009, Московская область, г. Мытищи, ул. Колонцова, д.5.

Экспертиза выполнена экспертом:

Норкиным Владимиром Игоревичем, имеющем высшее образование по специальности «Городской кадастр» и трудовой стаж по специальности кадастровый инженер свыше 5 лет, диплом о профессиональной переподготовке по программе «Судебный эксперт. Модуль 7: Землеустроительная экспертиза», сертификат соответствия системы добровольной сертификации экспертов в области судебной экспертизы ОСЭ 2020/07-4965.

Время производства судебной экспертизы:

С «13» января 2023 г. по «13» февраля 2023 года.

Дата обследования объекта экспертизы:

20 января 2023 г.

Место производства судебной экспертизы:

- Московская область, Мытищинский район, дер. Беляниново, д.58А.
- Московская область, г.Мытищи, ул. Колонцова, д.5 – анализ материалов гражданского дела, обработка результатов обследования и составление заключения.

Лица, присутствовавшие при обследовании объекта экспертизы:

- Кирпичева Т.А.

- Администрация городского округа Мытищи извещена по телефону (телефонограмму принял Пивоваров Александр Анатольевич), представитель не присутствовал.

При производстве экспертизы были использованы:

1. Материалы гражданского дела № 2-5103/2022;
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ;
3. Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ;
4. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. № П/0393 "Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места"
5. Приказ Росреестра от 14.12.2021 N П/0592 "Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке"
6. Сведения публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru>)
7. Сведения справочной информации 2gis (<https://2gis.ru/moscow>)
8. Правила землепользования и застройки городского округа Мытищи Московской области, утверждены постановлением Администрации г.о. Мытищи №857 от 18.03.2021 г.)

Методы, примененные при производстве судебной экспертизы:

Геодезический метод - заключается в изучении участка, проведения замеров с помощью специальных измерительных приборов и создании плана участка с применением специализированных компьютерных программ.

Документальный метод - состоит в анализе имеющихся документов на это недвижимое имущество и, при необходимости, вынесении вердикта о необходимости их корректировки.

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Исследования проводились путем осмотра и измерений объекта обследования, которыми являются: территория землепользования жилого дома по адресу: Мытищинский район, д. Беяниново, д. 58А.

В ходе проведения экспертного осмотра проведены геодезические работы по определению фактического местоположения и использования земельного участка жилого дома по адресу: Мытищинский район, д. Беяниново, д. 58А.

Измерения проводились геодезическим GPS/ГЛОНАСС приемник Sokkia GRX1, заводской номер 664-01140, поверка № С-ГКФ/23-08-2022/180075091 от 23.08.2022 года, срок действия до 22.08.2022 года.

Средняя квадратическая погрешность определения координат границ объектов составляет 0.10 м.

Обработка измерений производилась в программном комплексе MapInfo 12.0.

Перед началом работ были изучены документы гражданского дела № 2-5103/2022, находящегося в производстве Мытищинского городского суда Московской области.

Вопросы, поставленные перед экспертом:

- 1. Каковы фактические границы землепользования по адресу: Мытищинский район, д. Беяниново, д. 58А и входит ли земельный участок с координатами, обозначенными на схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории (Приложение к постановлению Администрации Мытищинского муниципального района Московской области №932 от 22.03.2013 г.) в границы фактического землепользования земельным участком по адресу: Мытищинский район, д. Беяниново, д. 58А?*
- 2. Какие объекты недвижимости расположены в границах испрашиваемого земельного участка с координатами, обозначенными в схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории (Приложение к постановлению Администрации Мытищинского муниципального района Московской области №932 от 22.03.2013 г.)?*
- 3. Нарушают ли границы испрашиваемого земельного участка границы проезда Промышленный на земельном участке по адресу: Московская область, Мытищинский район, западнее д. Беяниново?*

По поставленным вопросам:

1. Каковы фактические границы землепользования по адресу: Мытищинский район, д. Беяниново, д. 58А и входит ли земельный участок с координатами, обозначенными на схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории (Приложение к постановлению Администрации Мытищинского муниципального района Московской области №932 от 22.03.2013 г.) в границы фактического землепользования земельным участком по адресу: Мытищинский район, д. Беяниново, д. 58А?

Земельный участок по адресу: Мытищинский район, д. Беяниново, д. 58А расположен в северо-западной части д. Беяниново Мытищинского района Московской области.

Участок окружен Промышленным проездом с северной стороны, улицей Центральная с восточной, территорией дома 58 с южной стороны, неразграниченной территорий муниципального образования с западной стороны. (Приложение 1)

Территория землепользования ограждена искусственными сооружениями – заборами. На земельном участке расположен жилой дом, принадлежащий на праве собственности Кирпичевой Т.А., а также хозяйственные постройки, объект незавершённого строительства – жилой 2-х этажный дом. (Приложение 2)

Территория землепользования состоит из двух смежных земельных участков с кадастровыми номерами 50:12:0080307:232, адрес: Московская область, р-н Мытищинский, д Беяниново, площадь 481 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для личного подсобного хозяйства и 50:12:0080307:233, адрес: Московская область, р-н Мытищинский, д Беяниново, площадь 619 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования - для личного подсобного хозяйства, а также территории д. Беяниново городского округа Мытищи. Площадь фактического землепользования по забору составляет 1181 кв.м. (Приложение 3)

Забор на территории земельного участка с кадастровым номером 50:12:0080307:233 установлен не в соответствии с координатами, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости.

В результате построений координат согласно постановления Администрации Мытищинского муниципального района Московской области №932 от 22.03.2013 г. и геодезических измерений территории составлена таблица координат поворотных точек границ земельных участков и проведен сравнительный анализ.

Таблица 1 – Координаты поворотных точек границ земельных участков.

№ п/п	Координаты поворотных точек по постановлению №932 от 22.03.2013 г.		№ п/п	Координаты поворотных точек, полученных в результате проведения экспертизы	
	X	Y		X	Y
1	490566.91	2197595.02	1	490566.84	2197595.12
			2	490566.77	2197599.46
			3	490566.69	2197606.03
			4	490566.41	2197610.34
			5	490566.53	2197621.05
			6	490566.52	2197623.79
			7	490566.34	2197626.38
2	490566.21	2197636.63	8	490566.06	2197635.58
3	490564.96	2197645.85	9	490564.96	2197645.85
			10	490563.45	2197650.52
4	490559.82	2197661.48	11	490559.45	2197661.43
5	490557.90	2197660.83	12	490557.90	2197660.83
6	490562.99	2197645.82	13	490562.99	2197645.82
7	490564.15	2197636.55	14	490564.15	2197636.55
8	490564.28	2197622.53	15	490564.28	2197622.53
9	490564.52	2197595.05	16	490564.52	2197595.05

Площадь испрашиваемого земельного участка по постановлению Главы Администрации Мытищинского муниципального района Московской области №932 от 22.03.2013 г. составляет 143 кв.м.

Площадь земельного участка, полученного в результате измерений при проведении экспертизы составляет 136 кв.м.

Количество и местоположение поворотных точек отличается из-за более частого количества определения изгибов забора.

В таблице приведены близкие по местоположению поворотные точки границ участков полученных в результате проведения полевых измерений и построенных по сведениям постановления Администрации Мытищинского муниципального района Московской области №932 от 22.03.2013 г.

Отклонения от координат поворотных точек границы земельного участка из постановления Администрации Мытищинского муниципального района Московской области №932 от 22.03.2013 г. находятся в пределах 30 см., смещенных в сторону земельного участка 50:12:0080307:232.

Возможные причины несовпадения координат поворотных точек земельных участков: некачественная съемка поворотных границ участка, ремонт и частичный сдвиг забора с 2013 года. При постановке на государственный кадастровый учет, земельный участок ставится с погрешностью определения площади, рассчитанной по формуле:

$$\Delta P = 3,5 * M_t \sqrt{P},$$

где M_t – предельная величина погрешности определения точки (0,1 м)

P – площадь земельного участка.

Полученная погрешность составила 4 кв.м. Разница площадей между данными постановления Администрации Мытищинского муниципального района Московской области №932 от 22.03.2013 г. и фактического замера составила 7 кв.м. На представленной схеме видно, что большая часть границы земельного участка совпадает. Полное совпадение координат поворотных точек земельного участка по результатам геодезических измерений – номера 12-16, в пределах погрешности 30 см. – номера 1,8,9,11, новые измеренные точки – 2-7,10. (Приложение 4). Координаты поворотных точек границ приведены в таблице 1.

Неразграниченная территория муниципального образования расположена внутри ограждения землепользования дома по адресу: Московская область, р-н Мытищинский, д Беяниново, 58А. используемый Кирпичевой Т.А.

2. Какие объекты недвижимости расположены в границах испрашиваемого земельного участка с координатами, обозначенными в схеме расположения земельного участка на кадастровом плане территории (Приложение к постановлению Администрации Мытищинского муниципального района Московской области №932 от 22.03.2013 г.)?

На территории фактического землепользования жилого дома по адресу: Московская область, р-н Мытищинский, д Беяниново, 58А расположены хозяйственные постройки, объект незавершённого строительства – жилой 2-х этажный дом. На земельном участке с кадастровым номером 50:12:0080307:232 расположен жилой дом Кирпичевой Т.А. На смежном земельном участке с кадастровым номером 50:12:0080307:232 расположены хозяйственные постройки и объект незавершённого строительства – жилой 2-х этажный дом.

В границах территории, определённой постановлением Администрации Мытищинского муниципального района Московской области №932 от 22.03.2013 г. расположен одноэтажный деревянный хозяйственный блок, септик канализации жилого дома по адресу: Московская область, р-н Мытищинский, д Беяниново, 58А. (Приложение 5,6).

3. Нарушают ли границы испрашиваемого земельного участка границы проезда Промышленный на земельном участке по адресу: Московская область, Мытищинский район, западнее д. Беяниново?

Асфальтное покрытие Промышленного проезда расположено за границами земельного участка дома 58А. между забором дома и проезжей частью имеется грунтовая насыпь, на момент проведения экспертизы занесена снегом и бруствером после отчистки дорожного полотна.

Согласно требованиям "СП 34.13330.2021. Свод правил. Автомобильные дороги. СНиП 2.05.02-85*" автомобильную дорогу Промышленный проезд в д. Беяниново можно отнести по классификатору к местным автомобильным дорогам, подъездам - категории III, IV, IVA-п, IVБ-п, VA, VB. Ширина полосы отвода автомобильной дороги должна составлять от 6 до 8 метров с учетом ширины полосы движения, ширины обочины, минимальной ширина укрепленной части обочины (не считая укрепление засевом трав, одерновкой). Земельный участок проезда Промышленный в д. Беяниново не сформирован, на государственном кадастровом учете не стоит. Фактическая ширина проезда Промышленный с учетом асфальтового покрытия, тротуара, грунтовой насыпи составляет 7,6 метра в самом узком месте вдоль землевладения по адресу: Московская область, р-н Мытищинский, д Беяниново, 58А. (Приложение 7).

При анализе действующего законодательства и фактического землепользования землевладения по адресу: Московская область, р-н Мытищинский, д Беяниново, 58А можно сделать вывод, что границы испрашиваемого земельного участка не нарушают границы проезда Промышленный в д. Беяниново.

ВЫВОДЫ

По результатам проведения экспертизы по поставленным вопросам можно сделать следующие выводы:

1. Территория фактического землепользования ограждена заборами. Площадь фактического землепользования составляет 1181 кв.м. Территория земель, указанных в постановлении Администрации Мытищинского муниципального района Московской области №932 от 22.03.2013 г входит в территорию фактического землепользования.
2. В границах территории, определённой постановлением Администрации Мытищинского муниципального района Московской области №932 от 22.03.2013 г. расположен одноэтажный деревянный хозяйственный блок, септик канализации жилого дома по адресу: Московская область, р-н Мытищинский, д Беяниново,58А.
3. Границы испрашиваемого земельного участка не нарушают границы проезда Промышленный в д. Беяниново.

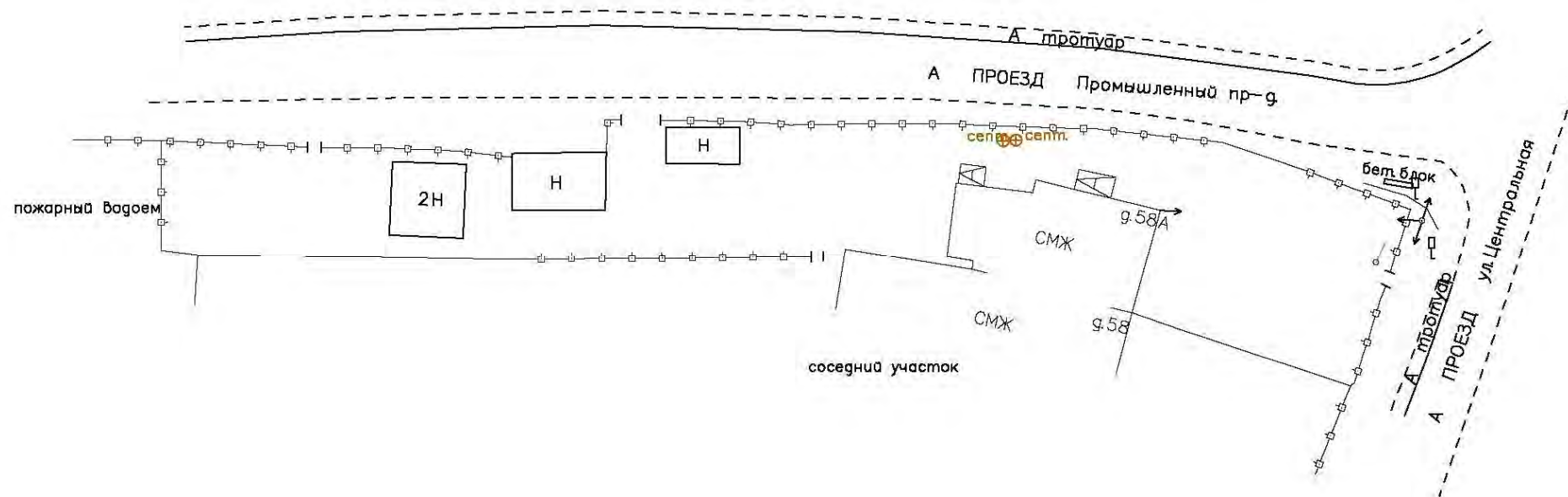
Подпись эксперта:

Норкин В.И.

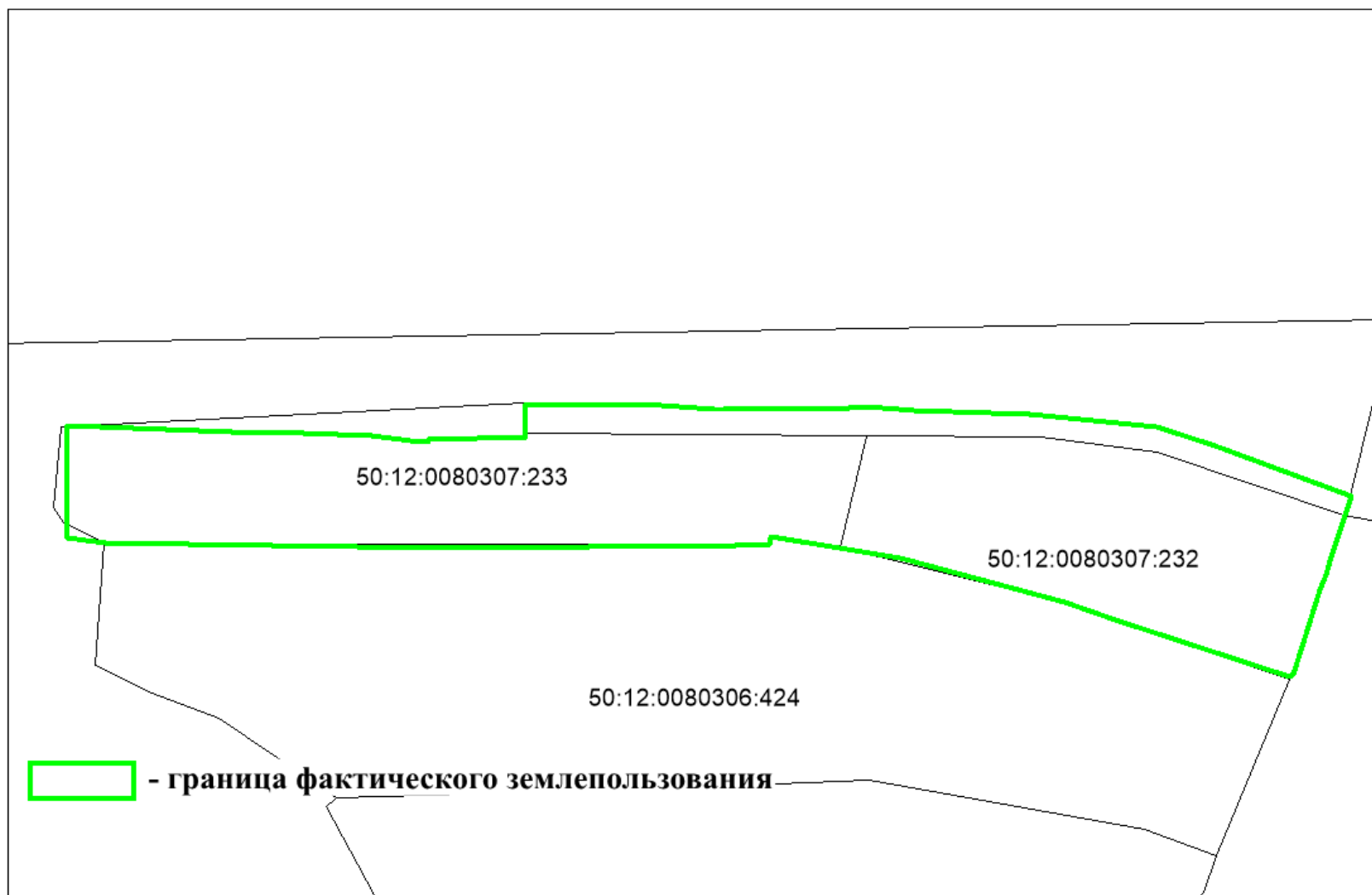
Схема расположения земельного участка по сведениям справочника 2gis.



Топографический план территории землепользования



Граница фактического землепользования



Сравнительный анализ координат характерных точек

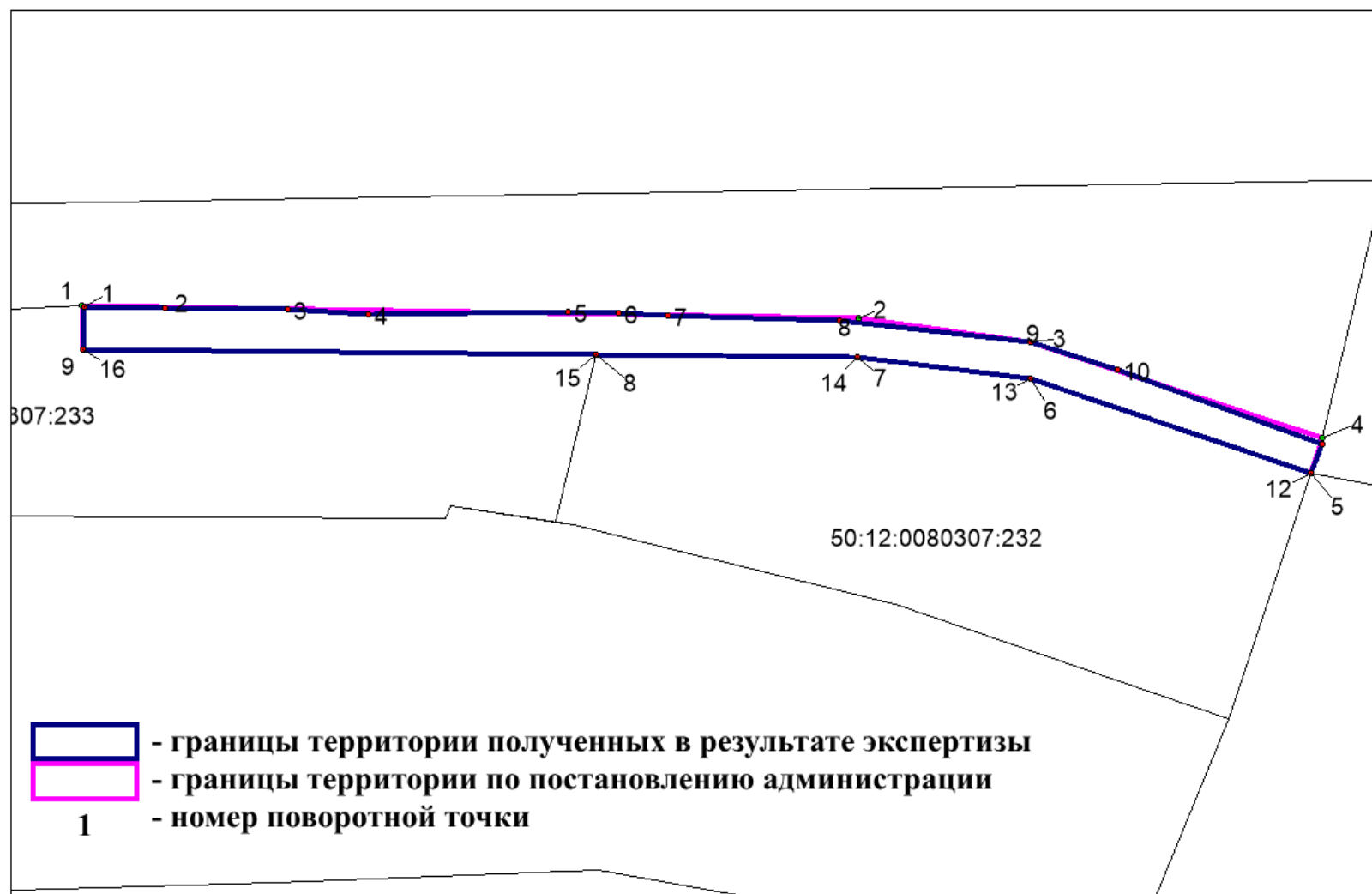
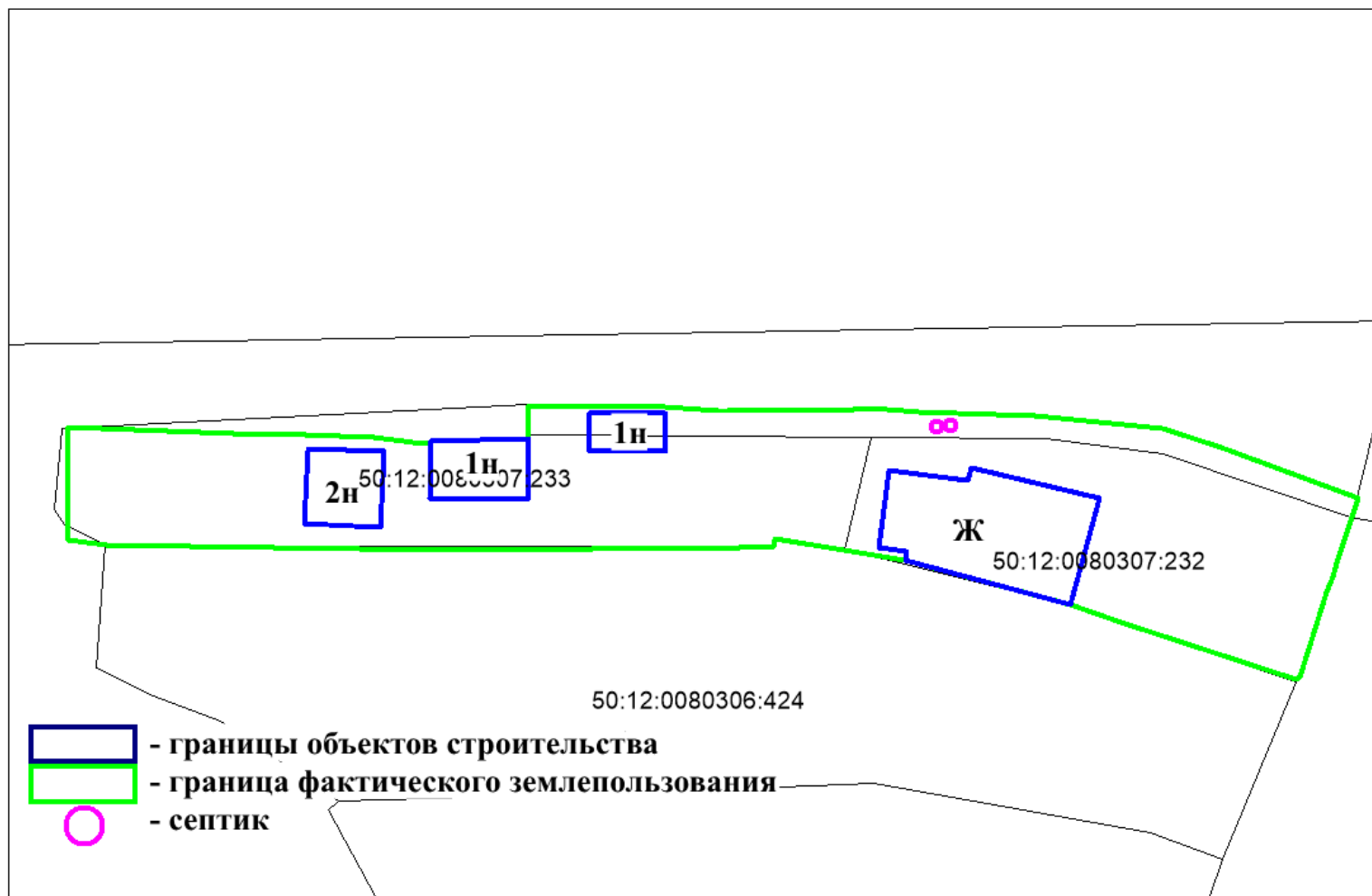


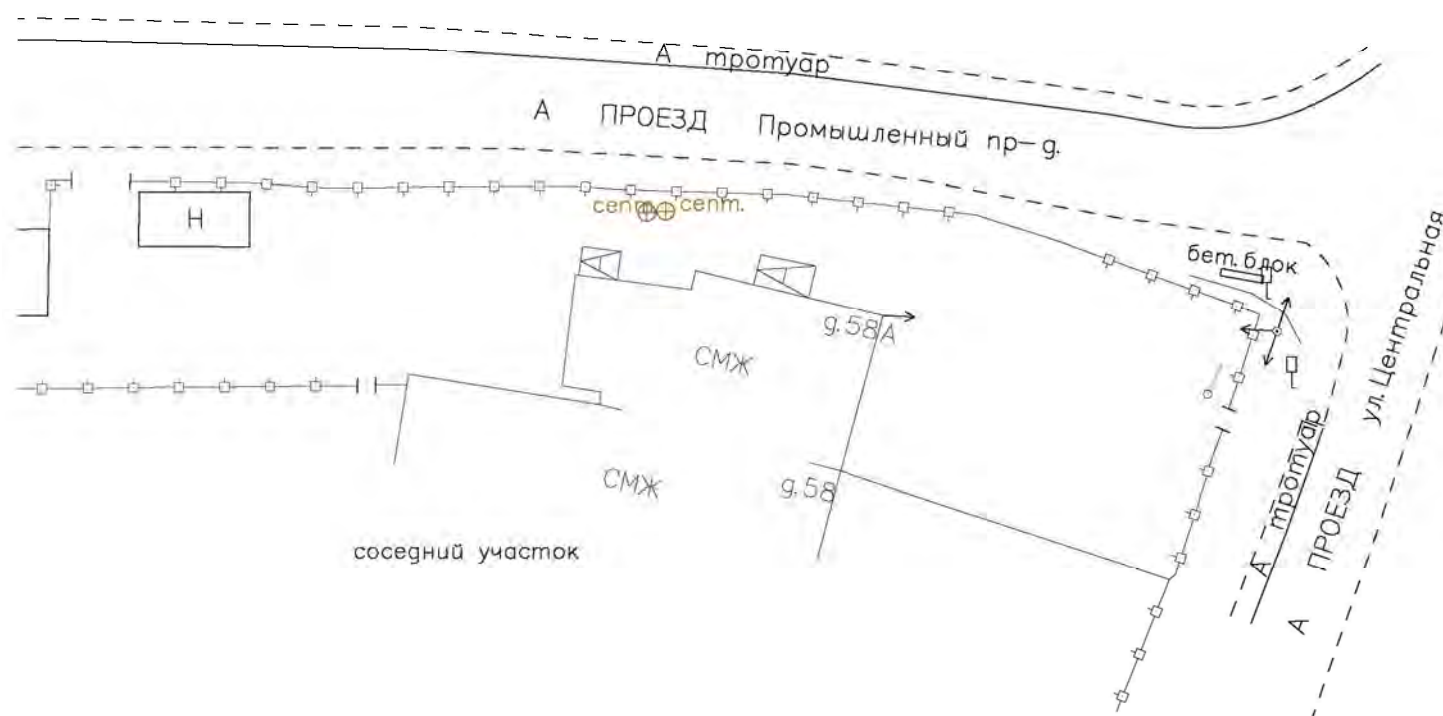
Схема расположения объектов строительства



Фотоматериалы объектов строительства



Топографический план территории автомобильной дороги



Фотоматериалы улично-дорожной сети проезда Промышленный

