

ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА

Нам, работникам федерального бюджетного учреждения Российский федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации – заместителю заведующего лабораторией ССТЭ ФБУ РФЦСЭ Кондаковой Елене Юрьевне, имеющей высшее образование, квалификацию – инженер, экспертную специальность 16.1 «Исследование строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними, в том числе с целью определения их стоимости» и 27.1 «Исследование объектов землеустройства, в том числе с определением их границ на местности», стаж работы по экспертным специальностям – с 2006 года и с 2013 года соответственно, ведущему государственному эксперту лаборатории судебной строительно-технической экспертизы Серёгиной Елене Валерьевне, имеющей высшее образование, квалификацию – инженер, специальность – «Городской кадастр», прошедшей профессиональную переподготовку по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», экспертную специальность 16.1 «Исследование строительных объектов и территорий, функционально связанной с ними, в том числе с целью определения их стоимости» и экспертную специальность 27.1 «Исследование объектов землеустройства, в том числе с определением их границ на местности», стаж работы по экспертным специальностям – с 2009 года и с 2013 года соответственно государственному судебному эксперту лаборатории судебной строительно-технической экспертизы ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России Кузнецову Антону Викторовичу, имеющему высшее образование, квалификацию – инженер-строитель, диплом о повышении квалификации по программе «Прикладная геодезия», квалификацию судебного эксперта по специальности 27.1 «Исследование объектов землеустройства, в том числе с определением их границ на местности», стаж работы по экспертной специальности – с 2018 года, в связи с поручением провести землеустроительную экспертизу № 948/19-2 по гражданскому делу № 2-487/2019, руководителем экспертного учреждения в соответствии со ст. 14 Федерального закона №73-ФЗ от 31.05.2001 «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» разъяснены права и обязанности эксперта, предусмотренные статьями 16, 17 указанного закона и ст. 85 ГПК РФ.

Об ответственности за дачу заведомо ложного заключения по ст. 307 Уголовного кодекса Российской Федерации предупреждены.

Эксперты:

Кондакова Е.Ю.
Серёгина Е.В.
Кузнецов А.В.

«11» марта 2019 года

97

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
РОССИЙСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 2 тел. (495) 916-21-55, факс (495) 916-26-29
e-mail: info@sudexpert.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

по гражданскому делу № 2-487/2019 по иску ЧКОО «Интеркар Трейдинг Лимитед» к ДГИ
г. Москвы, ООО «КФС-групп», компании Фредингтон Инвестментс Лимитед и др. об
установлении границ земельного участка

11 августа 2019 года

№ 948/19-2

Экспертиза начата: в 15⁰⁰ часов 11.03.2019
Экспертиза окончена: в 16⁰⁰ часов 16.08.2019

I. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

В ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России 07.03.2019 из Пресненского районного
суда г. Москвы поступило определение от 05.02.2019 (председательствующий судья
А.Н. Кузьмичев) о назначении судебной землеустроительной экспертизы по
гражданскому делу № 2-487/2019 по иску ЧКОО «Интеркар Трейдинг Лимитед» к
ДГИ г. Москвы, ООО «КФС-групп», компании Фредингтон Инвестментс Лимитед и др.
об установлении границ земельного участка, а также материалы дела в семи
томмах.

Производство экспертизы поручено:

- заместителю заведующего лабораторией ССТЭ ФБУ РФЦСЭ Кондаковой
Елене Юрьевне, имеющей высшее образование, квалификацию – инженер,
экспертную специальность 16.1 «Исследование строительных объектов и
территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью определения их
стоимости» и 27.1 «Исследование объектов землеустройства, в том числе с
определением их границ на местности», стаж работы по экспертным
специальностям – с 2006 года и с 2013 года соответственно;
- ведущему государственному эксперту лаборатории судебной строительно-
технической экспертизы ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России Серёгиной Елене
Валерьевне, имеющей высшее образование, квалификацию – инженер,
специальность – «Городской кадастр», прошедшей профессиональную
переподготовку по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»,
экспертную специальность 16.1 «Исследование строительных объектов и
территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью определения их
стоимости» и экспертную специальность 27.1 «Исследование объектов
землеустройства, в том числе с определением их границ на местности», стаж работы
по экспертным специальностям – с 2009 года и с 2013 года соответственно;
- государственному судебному эксперту лаборатории судебной строительно-
технической экспертизы ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России Кузнецову Антону
Викторовичу, имеющему высшее образование, квалификацию – инженер-строитель,
диплом о повышении квалификации по программе «Прикладная геодезия»,

8. Закон г. Москвы от 19.12.2007 №48 «О землепользовании в городе Москве»;
9. СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства» (одобрен Письмом Госстроя России от 14.10.1997 № 9-4/116);
10. СП 47.13330.2016 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1033/пр);
11. ОСТ 68-15-01 «Измерения геодезические. Термины и определения» (утв. и введен в действие Приказом Роскартографии от 24.04.2001 № 93-пр);
12. Инструкция по топографической съемке в масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500. ГКИНП-02-033-82;
13. Методики исследования объектов судебной строительно-технической экспертизы: межевых границ земельных участков. Под редакцией А.Ю. Бутырина – М., 2007;
14. Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства (утверждены руководителем Федеральной службы земельного кадастра России 17.02.2003);
15. Инструкция по межеванию земель, Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству. - М.: Роскомзем, 1996;
16. ГКИНП (ОНТА)-02-262-02 «Инструкция по развитию съемочного обоснования и съемке ситуации и рельефа с применением глобальных навигационных спутниковых систем ГЛОНАСС и GPS» (утверждена приказом руководителя Федеральной службы геодезии и картографии России от 18 января 2002 г. № 3-пр);
17. Условные знаки для топографических планов масштабов 1:5000 1:2000 1:1000 1:500 МОСКВА «НЕДРА» 1989;
18. Бутырин А.Ю. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы. – М., 2006;
19. Приказ Росреестра от 23.12.2015 №П/666 «Об утверждении порядка ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость» (зарегистрировано в Минюсте России 01.03.2016 №41262);
20. Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 (ред. от 09.08.2018) "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 и помещения" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.04.2016 № 41712);
21. Сборник методических рекомендаций по проведению судебных строительно-технических экспертиз. Под общей редакцией д.ю.н. А.Ю. Бутырина, Москва 2012;
22. СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*» (утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 № 1034/пр).

квадратической погрешности принимается равной 0,0005 метра в масштабе 1:2000.

Масштаб плана Приложения №2 к договору аренды земли № М-01-019051 составляет 1:2000. т.е. средняя квадратическая погрешность определения местоположения характерной точки картометрическим методом составляет 1,0 метр. Ниже на Рис. №4 представлено «Приложение к требованиям к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, кадастра здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке» [20].

Категория земель и разрешенное использование земельных участков	Средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек, не более, метра
1. Земельные участки, отнесенные к землям населенных пунктов	0,10
2. Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения и землям для ведения личного подсобного, огородничества, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства	0,20
3. Земельные участки, отнесенные к землям сельскохозяйственного назначения, за исключением земельных участков, указанных в пункте 2	2,50
4. Земельные участки, отнесенные к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землям обеспечения космической деятельности, землям обороны, безопасности и землям иного специального назначения	0,50
5. Земельные участки, отнесенные к землям особо охраняемых территорий и объектов	2,50
6. Земельные участки, отнесенные к землям лесного фонда, землям водного фонда и землям запаса	5,00
7. Земельные участки, не указанные в пунктах 1 - 6	2,50

Рис. № 4

Согласно таблице, представленной на Рис. №4, средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек границ земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов, должна составлять не более 0,1 метра.

Таким образом, экспертами отмечается, что план приложения №2 к договору аренды земли № М-01-019051 в масштабе 1:2000 не может быть использован для определения точного местоположения характерных точек границ земельного участка, т.к. средняя квадратическая погрешность определения местоположения характерных точек границ на данном плане картометрическим методом составляет 1,0 метр, что превышает допустимую точность.

• копия **Проекта №01.06.075.2014 межевания территории квартала №219 Пресненского района**, ограниченного улицей Спиридоновка, Гранатным переулком, Вспольным переулком, выполненного ГУП города Москвы «Главное архитектурно-планировочное управление Москомархитектуры» по заказу Департамента городского имущества города Москвы, с приложениями и материалами согласований (далее – проект межевания территории квартала №219) (т.1, л.д. 42-96). Данный проект **утвержден Распоряжением №15302 ДГИ г. Москвы от 08.09.2015** (т.1, л.д. 41, л.д. 187).

Согласно подразделу 1.4 проекта межевания территории квартала №219: - «Участок №63⁵ площадью 0,035 га выделяется как иные территории. Участок сформирован в соответствии с оформленным договором аренды земли

⁵ Соответствует земельному участку с КН 77:01:0001067:26

117
Правоустанавливающим документам не представляется возможным.
Таким образом, сопоставить фактические границы исследуемого земельного участка с КН 77:01:0001067:26 по адресу: г. Москва, переулок Гранатный, вл. 6, стр. 1 с границами в правоустанавливающем документе не представляется возможным.

Правоподтверждающим документом на земельный участок с КН 77:01:0001067:26, расположенный по адресу: г. Москва, Гранатный переулок, вл. 6, стр. 1, является выписка из ЕГРН №99/2018/230758726 от 19.12.2018 (т. 2, л.д. 111-117).

Экспертами в программе AutoCAD были воспроизведены границы земельного участка с КН 77:01:0001067:26 по данным, содержащимся в выписке из ЕГРН №99/2018/230758726 от 19.12.2018.

При этом, согласно проведенному исследованию на стр.17-18, требующей уточнения является часть границы земельного участка с КН 77:01:0001067:26 по точкам синего цвета 7'-8' (см. Приложения №1 и №3) со стороны Гранатного переулка (не смежная с земельным участком с КН 77:01:0001067:2146).

В Приложении №3 к настоящему Заключению границы по выписке из ЕГРН №99/2018/230758726 от 19.12.2018 отражены синим цветом. Границы по фактическому пользованию в Приложении №3 отражены черным цветом.

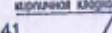
При графическом сопоставлении в программе AutoCAD местоположения фактических границ земельного участка с КН 77:01:0001067:26, расположенного по адресу: г. Москва, переулок Гранатный, вл. 6, стр. 1, полученных в результате экспертного осмотра, с границами по правоподтверждающему документу (выписке из ЕГРН), имеются расхождения, а именно:

- от точки 1 до точки 2 фактическая граница смещена за пределы границы по ЕГРН на расстояние от 0,32 м до 0,51 м;
- от точки 2 до точки 3 фактическая граница смещена внутрь относительно границы по ЕГРН на расстояние от 0,42 м до 0,59 м;
- от точки 3 до точки 4 фактическая граница смещена за пределы границы по ЕГРН на расстояние 0,35 м;
- от точки 4 до точки 5 фактическая граница смещена внутрь относительно границы по ЕГРН на расстояние от 0,44 м до 0,52 м;
- от точки 5 до точки 6 фактическая граница смещена за пределы границы по ЕГРН на расстояние от 0 м до 0,34 м;
- от точки 6 до точки 7 фактическая граница смещена внутрь относительно границы по ЕГРН на расстояние от 0,31 м до 0,56 м;
- от точки 7 до точки 8 фактическая граница смещена внутрь относительно границы по ЕГРН на расстояние от 0,15 м до 0,83 м;
- от точки 8 до точки 1 фактическая граница смещена за пределы границы по ЕГРН на расстояние от 0,17 м до 0,67 м.

Отмечается, что согласно таблице, представленной на Рис. №4, средняя квадратическая погрешность местоположения характерных точек границ земельных участков, отнесенных к землям населенных пунктов, должна составлять не более 0,1 метра.

Площадь наложения фактических границ земельного участка с КН 77:01:0001067:26 на границы земельного участка с КН 77:01:0001067:2146 по

10/1



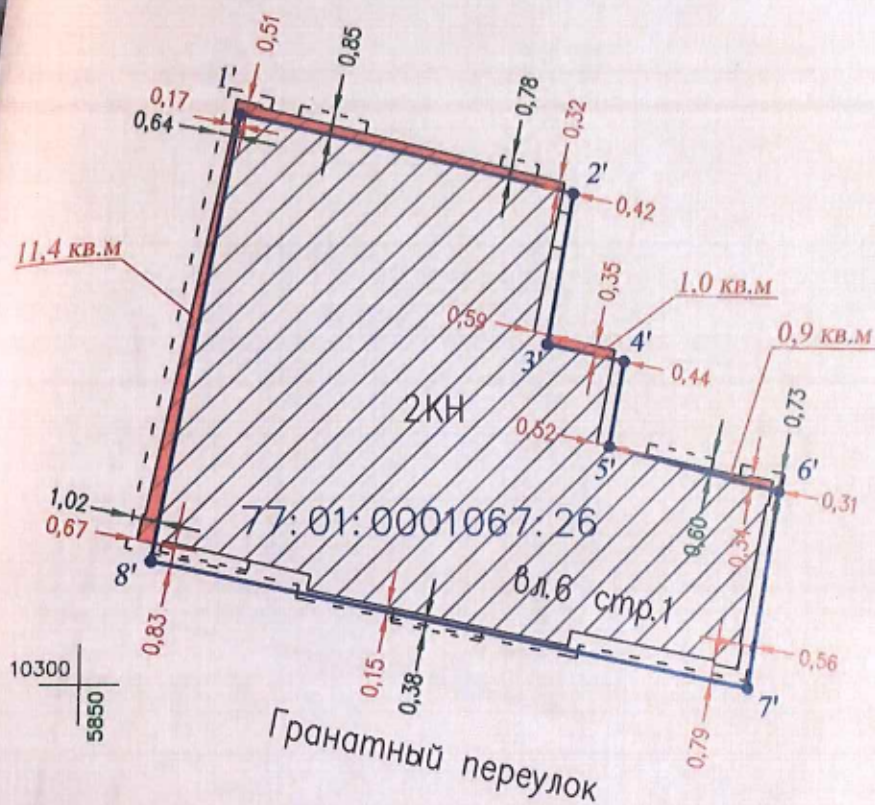
- координационная сетка

Система координат
Масштаб 1:500



ница 40 из 49

119



- условные обозначения здания, строения, сооружения и их части
- == ограждения
- 3' - граница земельного участка с КН 77:01:0001067:26 и номер ее характерной (поворотной) точки, согласно сведениям ЕГРН
- 0,15 - величина отклонения фактических границ (по наземному контуру строения) до границ по ЕГРН, в м
- 0,15 - величина отклонения наземного контура строения до границ по ЕГРН, в м
- координационная сетка
- участки наложения фактических границ на земельный участок с КН 77:01:0001067:2146 согласно сведениям ЕГРН и их значения
- фактическое землепользование земельным участком с КН 77:01:0001067:26, определенное по наземному контуру строения

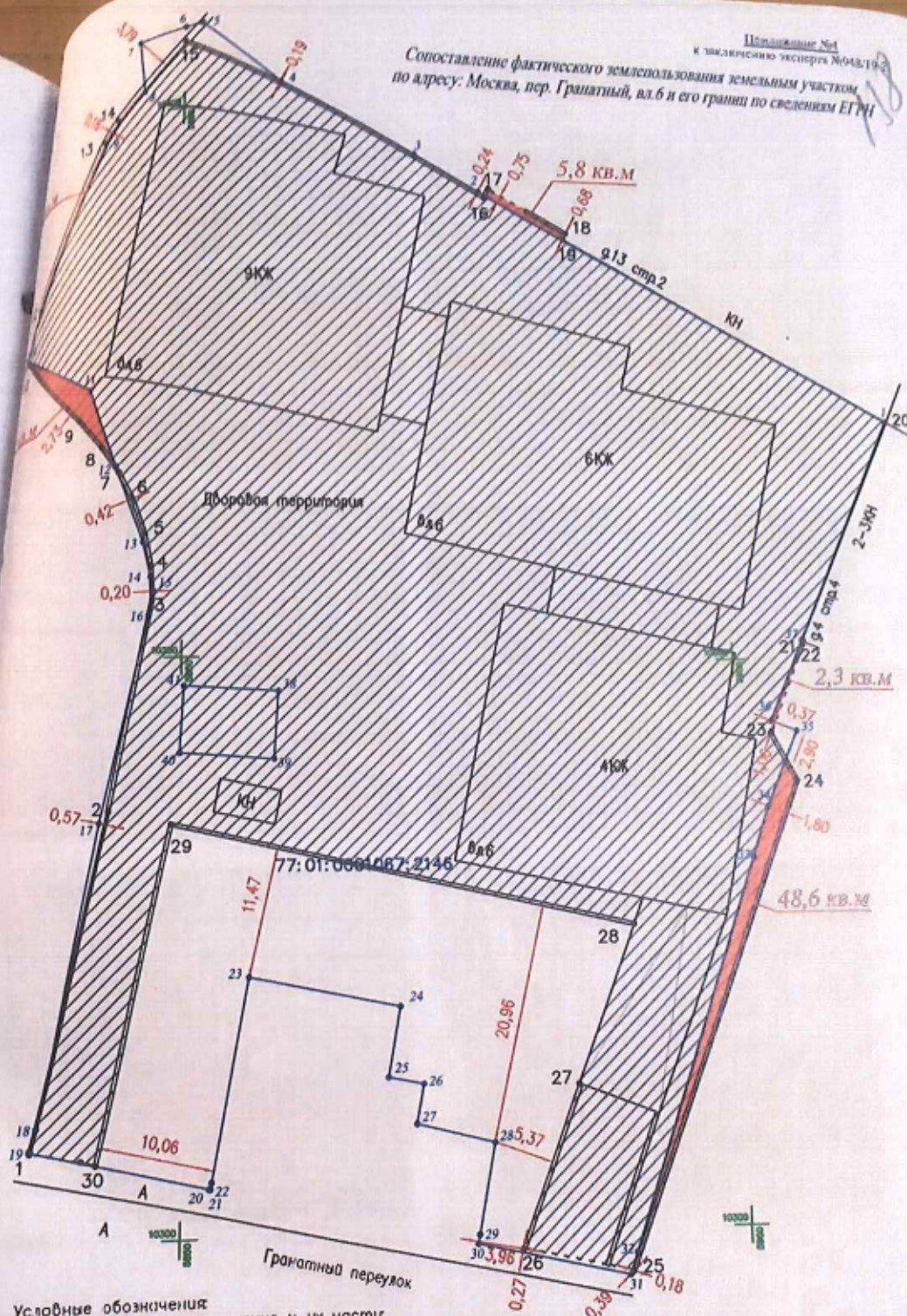
Примечания:
Система координат — Масковская
Масштаб 1:250

Эксперт



Кондакова Е.Ю.
Серёгина Е.В.
Кузнецов А.В.
листа 41 из 49

Пояснение №4
к заключению эксперта №043/19-2
Сопоставление фактического землепользования земельным участком
по адресу: Москва, пер. Гранатный, вл.6 и его границ по сведениям ЕГРН



- условные обозначения
- здания, строения, сооружения и их части
- ограждения
- граница земельного участка с КН 77:01:0001067:2146 и номер ее характерной (поворотной) точки, согласно сведениям ЕГРН
- 0,15 --- величина отклонения, в м
- координационная сетка
- участки наложения фактических границ на смежные земельные участки
- фактическое землепользование земельным участком с КН 77:01:00

Примечания
Система координат — Московская
Масштаб 1:500

Эксперт

Кондакова Е.Ю.
Серёгина Е.В.
Кузнецов А.В.
листа 42 из 49