

Научная статья

Original article

УДК 332.33

doi: 10.55186/2413046X_2023_8_7_334

**ПРАКТИКА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ ПРИ УТОЧНЕНИИ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ И ВОЗНИКАЮЩИХ ПЕРЕСЕЧЕНИЯХ СМЕЖНЫХ
ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА**

**THE PRACTICE OF IMPLEMENTATION OF LAND-MANAGEMENT
EXAMINATION IN THE CLARIFICATION OF THE BORDERS OF
LAND PLOTS AND EMERGING CROSSINGS OF ADJACENT LANDS OF
THE FOREST FUND**



Кириллов Роман Андреевич, старший преподаватель кафедры кадастра недвижимости и землепользования, ФГБОУ ВО Государственный университет по землеустройству, E-mail: romone@yandex.ru

Антропов Дмитрий Владимирович, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры кадастра недвижимости и землепользования, ФГБОУ ВО Государственный университет по землеустройству, E-mail: antropovzem@gmail.com

Гасанов Александр Закарьяевич, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры кадастра недвижимости и землепользования, ФГБОУ ВО Государственный университет по землеустройству, E-mail: az@yandex.ru

Синица Юлия Станиславовна, кандидат экономических наук, доцент, доцент кафедры кадастра недвижимости и землепользования, ФГБОУ ВО Государственный университет по землеустройству, E-mail: sinitsay@mail.ru

Kirillov Roman Andreevich, Senior Lecturer of the Department of Real Estate Cadastre and Land Use, State University of Land Management, E-mail: romone@yandex.ru

Antropov Dmitry Vladimirovich, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Real Estate Cadastre and Land Use, State University of Land Management, E-mail: antropovzem@gmail.com

Gasanov Alexander Zakaryevich, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Real Estate Cadastre and Land Use, State University of Land Management, E-mail: az@yandex.ru

Sinita Julia Stanislavovna, Candidate of Economic Sciences, Associate Professor, Associate Professor of the Department of Real Estate Cadastre and Land Use, State University of Land Management, E-mail: sinitsay@mail.ru

Аннотация. В статье авторы рассматривают особенности практического решения возникающих проблем, при проведении работ по уточнению границ земельных участков и возникающих пересечениях смежных земель лесного фонда. Таким образом, рассматривая практику исправления реестровых ошибок наложения границ земельных участков лесного фонда на иные граничащие с ними земельные участки эксперт в заключении готовит и отражает графически ситуационный план фактического пользования земельного участка, на который накладывается земельный участок лесного фонда, с указанием его фактической площади, нанесением существующих фактических границ и границ, указанных в ЕГРН. Определена примерная стоимость работ.

Abstract. In the article, the authors consider the features of the practical solution of emerging problems in the course of work to clarify the boundaries of land plots and emerging intersections of adjacent lands of the forest fund. Thus, considering the practice of correcting registry errors of imposing the boundaries of land plots of the forest fund on other land plots bordering them, the expert in conclusion prepares and reflects graphically a situational plan for the actual use of the land plot on which the land plot of the forest fund is superimposed, indicating its actual

area, drawing the existing actual borders and the borders specified in the USRN. The estimated cost of the work has been determined.

Ключевые слова: экспертиза, землеустройство. кадастровый инженер, кадастровые работы, лесной фонд, реестровые ошибки

Keywords: expertise, land management. cadastral engineer, cadastral works, forest fund, registry errors

К вопросам, связанным с уточнением теоретических и методических положений осуществления землеустроительной экспертизы, обращались многие ученые. Так, довольно большие споры вызывает сам «понятийный аппарат» данной категории. Как отмечает Бородина О.Б. «само название «землеустроительная экспертиза» не соответствует современной ситуации в землеустройстве, экспертиза с таким названием проводится, когда необходимо получить достоверные сведения о границах земельного участка или иные сведения о земельном участке (при этом, земельный участок не является объектом землеустройства)» [1]. Д.В. Самойленко отмечает, что «в настоящее время можно констатировать складывающееся видовое деление судебных землеустроительных экспертиз - исследование объектов землеустройства, в том числе с определением их границ на местности» [2,3,4]. Таким образом одним из главных вопросов в рассматриваемом контексте остается: «распространяется ли понятие «объекты землеустройства» на земельные участки?» [6,8] Очевидно, что одним из подвидов таких экспертиз будет и ее применение при уточнении границ земельных участков и возникающих пересечениях смежных земель лесного фонда.

Постановка на учет земель лесного фонда, а именно лесных массивов, в виде земельных участков не внесла ясности, а только создала судебные прецеденты на территории всей Российской Федерации. Отсутствие привязки к элементам существующих границ и использование картографических и аэрофотоснимков в качестве основного материала привели к тому, что

многие земельные участки, граничащие с землями лесного фонда, так или иначе оказались частично или полностью накрыты землями лесов.

Рассмотрим применение землеустроительной экспертизы на одном показательном примере. Гражданин Р обратился в компанию, осуществляющую кадастровые работы, с целью закрепления границ его земельного участка в ЕГРН, так как имеющееся у него недвижимое имущество имеет статус ранее учтенного и не имеет координат. После полевых обследований, ознакомления с материалами, а также камеральной обработки полевых измерений по данному земельному участку были выявлены следующие недостатки:

1) *Пересечение границ* земельного участка с кадастровым номером 50:05:0140144:564, принадлежащем на праве собственности гражданину Р с земельными участками 50:05:0000000:77204 и 50:05:0000000:77452, являющимися землями лесного фонда.

2) *Превышение площади* по сведениям ЕГРН и фактической площади земельного участка с кадастровым номером 50:05:0140144:564.

Исходя из вышеописанных проблем кадастровым инженером предложен путь решения данных вопросов в судебном порядке. После получения подтверждения от гражданина Р, кадастровым инженером составлен межевой план и заключение, для *инициации судебного разбирательства*, что в дальнейшем приведет к проведению судебной землеустроительной экспертизы

Сергиево-Посадским городским судом Московской области назначена судебная землеустроительная экспертиза по делу 2-5785/**** по иску гражданина Р к Федеральному агентству по управлению государственным имуществом (Росимущество) об установлении границ земельного участка, исправлении реестровой ошибки в координатах границ земельного участка. Судом назначен судебный эксперт С, на разрешение которого поставлены следующие вопросы:

1) Определить фактические границы земельного участка с кадастровым номером 50:05:0140144:564.

2) Обследовать земельные участки с кадастровыми номерами 50:05:0000000:77204 и 50:05:0000000:77452 в районе местоположения земельного участка истца.

3) Входит ли земельный участок с кадастровым номером 50:05:0140144:564 в границы землеотвода СНТ «Воздвиженское-3» согласно проекту организации и застройки территории СНТ.

4) Предложить варианты установления границ земельного участка с кадастровым номером 50:05:0140144:564.

В соответствии с определением Сергиево-Посадского городского суда Московской области по делу № 2-5785/****, был проведен осмотр земельного участка и строения, расположенных по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, Воздвиженский с/с, район дер. Воздвиженское, ст «Воздвиженское-3», уч. 1. Обследование производилось путем осмотра на месте объектов исследования, фиксации результатов осмотра, производства необходимых измерений, выполненных методом сопоставления исходных данных, указанных в определении суда о назначении экспертизы в материалах гражданского дела с результатами осмотра на месте.

По данным, полученным в ходе изучения выписок из ЕГРН на земельный участок, представленных в материалах дела, а также общедоступных сервисов Росреестра: публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>) и сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» (<https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>), экспертом были приведены характеристики земельных участков с кад.№ №50:05:0140144:564, 50:05:0000000:77204 и 50:05:0000000:77452 .

На рисунке 1 представлено графическое изображение фактического пользования земельным участком с кадастровым номером 50:05:0140144:564,

совмещенное с данными ЕГРН, показано расположение объектов капитального строительства в границах указанного участка, отражены дороги общего пользования СНТ «Воздвиженское-3» и коммуникации, проходящие в районе определения границ участков.

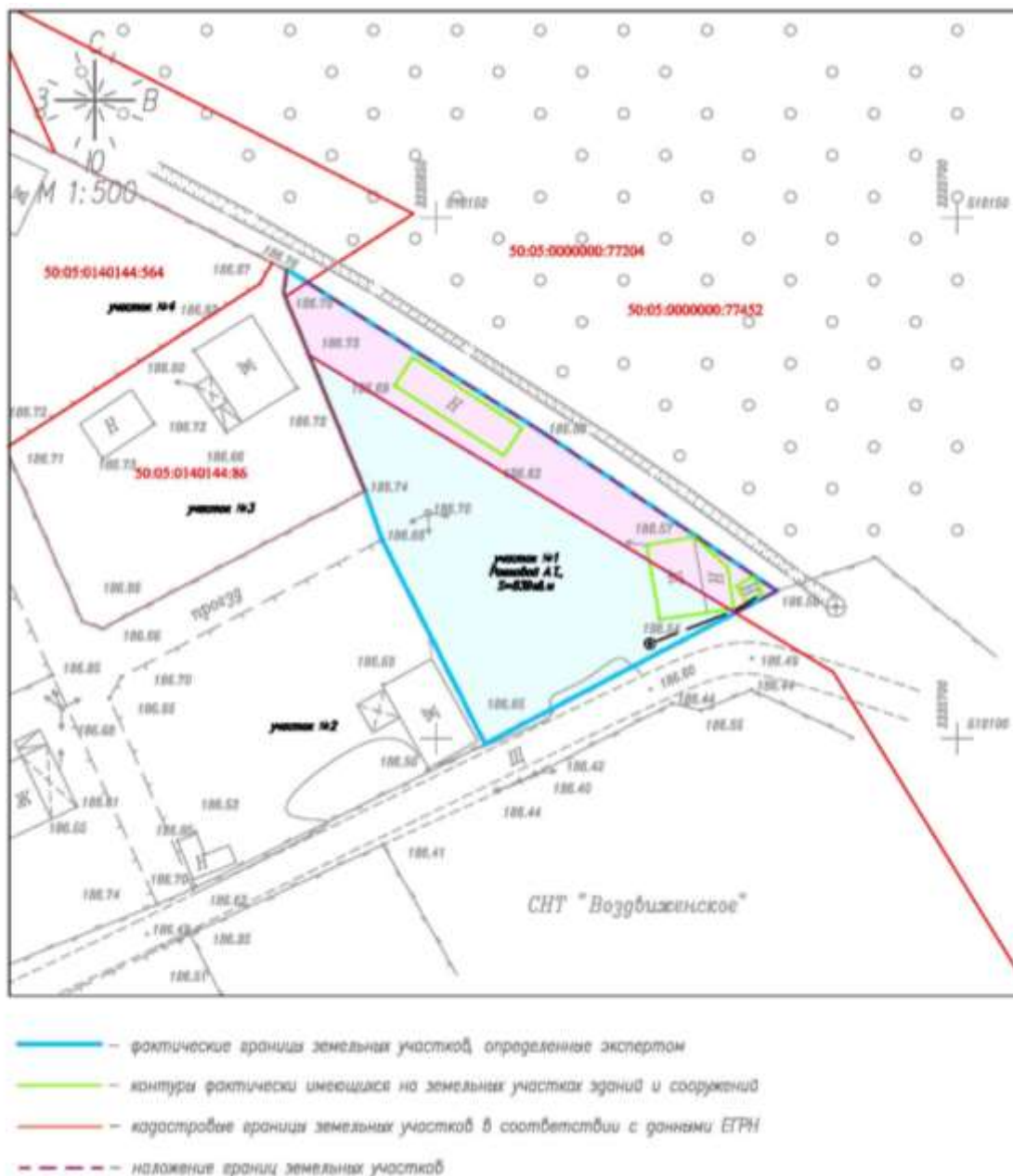


Рисунок 1 - Расположение объектов капитального строительства в границах указанного участка

Как видно из рисунка 1, границы земельного участка с кадастровым номером 50:05:0140144:564 не установлены в соответствии с действующим

законодательством, поэтому сведения о границах указанного участка в ЕГРН отсутствуют. Фактические границы земельного участка с кадастровым номером 50:05:0140144:564 по адресу: по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, Воздвиженский с/с, район дер. Воздвиженское, ст «Воздвиженское-3», уч. 1, собственником которого является гражданин Р, по фасадной, тыльной и правой межам закреплены в натуре объектами искусственного происхождения – заборами. На земельном участке имеется жилое здание, несколько вспомогательных нежилых зданий, туалет, септик, летний водопровод, земельный участок обработан, на участке имеются плодово-ягодные деревья и кустарники, участок не имеет уклона. Общая площадь земельного участка с кад. № 50:05:0140144:564 в фактических границах, ограниченных забором, составляет 839 +/-20 кв.м., что больше площади участка с кад. № 50:05:0140144:564 по сведениям ЕГРН (570 кв.м.) на 269 кв.м, что превышает среднюю квадратическую погрешность определения площади данного земельного участка и равную $\Delta P = 3,5 * M_t * \sqrt{P_{\text{док}}} = 3,5 * 0,2 * \sqrt{570} = 17$ кв.м.

Согласно п.3 ст. 61 Федерального закона РФ от 13.07.2015 года № ФЗ-218 «О государственной регистрации недвижимости» воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном настоящим Федеральным законом (далее - реестровая ошибка), подлежит исправлению по решению государственного регистратора прав в течение пяти рабочих дней со дня получения документов, в том числе в порядке информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на основании вступившего в законную силу решения суда об

исправлении реестровой ошибки. Исправление реестровой ошибки осуществляется в случае, если такое исправление не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости.

Земельные участки с кадастровыми номерами 50:05:0000000:77204 и 50:05:0000000:77452 фактических ограждений не имеют, категория земель данных земельных участков – земли лесного фонда. Таким образом, в рамках данного экспертного исследования можно говорить только о фактических границах леса, а не земельных участков с кадастровыми номерами 50:05:0000000:77204 и 50:05:0000000:77452.

Из сопоставления фактической границы лесного массива с материалами лесоустройства и сведениями ЕГРН установлено, что фактическая граница лесного массива не совпадает с данными ЕГРН и материалами лесоустройства. Земельные участки с кадастровыми номерами 50:05:0000000:77204 и 50:05:0000000:77452 по сведениям ЕГРН в районе участка по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, Воздвиженский с/с, район дер. Воздвиженское, ст «Воздвиженское-3», уч. 1, частично накладывается на фактическое землепользование этого участка.

Координаты земельных участков лесного фонда с кадастровыми номерами 50:05:0000000:77204 и 50:05:0000000:77452 получены картометрическим методом без проведения полевых измерений, заявленная точность определения координат поворотных точек границы составляет 5 м, в то время как нормативная точность определения координат для указанных земельных участков составляет 0,20 м на точку. Анализ части границы участков с кадастровыми номерами земельные участки с кадастровыми номерами 50:05:0000000:77204 и 50:05:0000000:77452, смежной с участком, расположенным по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, Воздвиженский с/с, район дер. Воздвиженское, ст «Воздвиженское-3», уч. 1., сопоставление с материалами дела, данными ЕГРН, местоположением фактически существующих на местности объектов недвижимости позволяют

утверждать, что в местоположении части границы участков с кадастровыми номерами 50:05:0000000:77204 и 50:05:0000000:77452, которая является смежной с участком № 1 СНТ «Воздвиженское-3», имеется реестровая ошибка.

Согласно ч. 1 ст. 60.2 закона № 218-ФЗ если при осуществлении государственного кадастрового учёта в связи с уточнением границ земельного участка, права на который возникли до 1 января 2016 года и до даты внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о местоположении границ лесного участка, было выявлено пересечение границ такого земельного участка с границами лесного участка, лесничества, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учёта указанного земельного участка.

Согласно ч. 2 ст. 60.2 закона № 218-ФЗ Если при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на образуемый земельный участок, на котором расположен объект недвижимости, права на который возникли до 1 января 2016 года и зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, было выявлено пересечение границ указанного земельного участка с границами лесного участка, лесничества, лесопарка, данное обстоятельство не является препятствием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на указанный земельный участок.

При этом, согласно ч. 3 ст. 60.2, в случаях, предусмотренных частями 1 и 2 настоящей статьи, орган регистрации прав вносит в Единый государственный реестр недвижимости изменения описания местоположения границ и площади лесного участка в целях приведения их в соответствие с описанием местоположения границ, содержащимся в межевом плане земельного участка, представленном вместе с заявлением о государственном кадастровом учёте в связи с уточнением границ земельного участка.

Таким образом, пересечение границ земельного участка с кад.№ 50:05:0140144:564 расположенного по адресу: Московская область,

Сергиево-Посадский район, Воздвиженский с/с, район дер. Воздвиженское, ст «Воздвиженское-3», уч. 1 и земельных участков лесного фонда с кадастровыми номерами 50:05:0000000:77204 и 50:05:0000000:77452 должно исправляться путём исключения из участков с кадастровыми номерами 50:05:0000000:77204 и 50:05:0000000:77452 площади пересечения с участком в зависимости от выбранного варианта.

Экспертом осуществлено сопоставление фактических границ земельного участка с кад.№ 50:05:0140144:564 расположенного по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, Воздвиженский с/с, район дер. Воздвиженское, ст «Воздвиженское-3», уч. 1 с Проектом организации и застройки территории СНТ, утвержденного постановлением руководителя муниципального образования сельское поселение Лозовское Сергиево-Посадского муниципального района от 29.12.2017г.

Для оценки точности определения координат характерных точек, определенных по графическому отображению Проекта, представленному эксперту в аналоговом виде, применялась формула, указанная в п.14 Приложения №1 Приказа Росреестра от 23 октября 2020 г. N П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка и контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места»: - с использованием карт (планов), фотокарт, ортофотопланов, созданных в аналоговом виде, величина средней квадратической погрешности принимается равной 0,0012 метра в масштабе соответствующей карты (плана), фотокарты, ортофотоплана (что соответствует формуле $0,0012 * M$). Точность сопоставления чертежа Проекта с результатами геодезических экспертных измерений и величина средней квадратической погрешности характерных точек, определенных по чертежу составляет: $0,0012 м * 1000 = 1,2 м$.

Отправная точка отсчета – выбираемая экспертом условная точка в части застройки земельных участков домовладения, расположение которой с момента проведения первичной инвентаризации (либо с момента, нарезки, выделения, предоставления) и по настоящее время осталось неизменным. Не рекомендуется принимать в качестве точки отсчета существующие заборы, поскольку данные объекты могут менять свое местоположение.

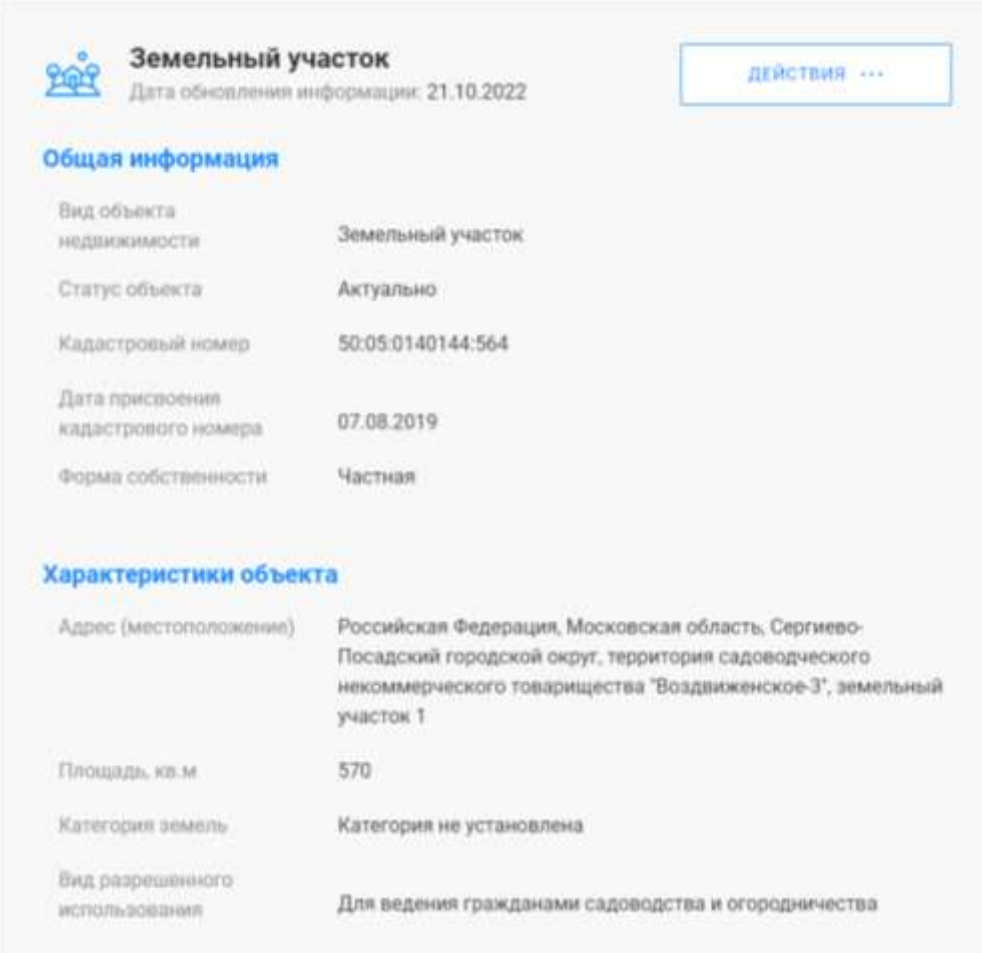
Экспертом в качестве отправной точки для сопоставления чертежа Проекта с данными геодезических измерений были использованы кадастровые границы смежного земельного участка с кад.№ 50:05:0140144:564, отображенные на чертеже Проекта.

Таким образом, фактические границы земельного участка с кад.№ 50:05:0140144:564 соответствуют чертежу Проекта, площадь по данному чертежу, установленная при сопоставлении с данными геодезической съемки составляет 839 кв.м.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, экспертом установлено, что данный земельный участок полностью входит в границы землеотвода СНТ «Воздвиженское-3» согласно проекту организации и застройки территории СНТ, утвержденного постановлением руководителя муниципального образования сельское поселение Лозовское Сергиево-Посадского муниципального района от 29.12.2017г.

Для ответа на указанный вопрос, экспертом были исследованы актуальные общедоступные сведения о земельном участке с кадастровым номером 50:05:0140144:564, полученные с официального сайта Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>) и правоустанавливающие документы на земельный участок – свидетельство о государственной регистрации права от 06.02.2013г. 50-АД №907715.

Сведения об объекте



The screenshot displays the 'Земельный участок' (Land plot) section of an online real estate information system. It includes a title, a refresh button, and two main sections: 'Общая информация' (General information) and 'Характеристики объекта' (Object characteristics). The general information section lists the object type, status, cadastral number, assignment date, and ownership form. The characteristics section lists the address, area, category, and permitted use.

Земельный участок	
Дата обновления информации: 21.10.2022	
ДЕЙСТВИЯ ...	
Общая информация	
Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	50:05:0140144:564
Дата присвоения кадастрового номера	07.08.2019
Форма собственности	Частная
Характеристики объекта	
Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Московская область, Сергиево-Посадский городской округ, территория садоводческого некоммерческого товарищества "Воздвиженское-3", земельный участок 1
Площадь, кв.м	570
Категория земель	Категория не установлена
Вид разрешенного использования	Для ведения гражданами садоводства и огородничества

Рисунок 2 - Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Из рис.2 следует, что по сведениям ЕГРН земельный участок с кад.№ 50:05:0140144:564 имеет категорию земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенный вид использования - для ведения гражданами садоводства и огородничества. Для указанного земельного участка установлена допустимая средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек, установленная Приказом Росреестра от 23 октября 2020 г. № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка и контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к определению площади

здания, сооружения, помещения, машино-места» – 0,20 м на точку (нормативная точность определения координат). В пункте 16 Приложения №1 Требований к точности установлено: «Если смежные земельные участки имеют различные требования к точности определения координат их характерных точек, то общие характерные точки границ земельных участков определяются с точностью, соответствующей наиболее высокой точности определения координат характерных точек границ земельного участка.», поэтому учитывая, что координаты характерных точек границ смежного земельного участка с кад.№ 50:05:0140144:86 (в соответствии с п.2.3 исследовательской части данного заключения эксперта) имеет точность 0,20 м на точку, в целях данного исследования для земельного участка с кад.№ 50:05:0140144:564 принята средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек - 0,20 м на точку.

Из анализа фактических границ земельных участков, полученных экспертом, правоустанавливающих документов на земельный участок и актуальных сведений ЕГРН, экспертом подготовлен единственный вариант установления границ земельного участка с кад.№ 50:05:0140144:564 в соответствии с правоустанавливающим документом, фактическим использованием земельным участком и сведений ЕГРН о границах смежного земельного участка с кад.№ 50:05:0140144:86.

Границы земельного участка с кад.№ 50:05:0140144:86 установлены в соответствии с действующим законодательством, в сведениях ЕГРН содержатся координаты характерных точек границ данного земельного участка, определенные с точностью 0,20 м на точку, поэтому экспертом при подготовке варианта установления границ земельного участка с кад.№ 50:05:0140144:564 учитывались кадастровые границы земельного участка с кад. № 50:05:0140144:86.

Для оценки точности определения площади земельных участков экспертом использовалась формула вычисления средней квадратической погрешности определения площади земельного участка, приведенная в

"Методических рекомендациях по проведению межевания объектов землеустройства" (утв. Росземкадастром 17.02.2003) (ред. от 18.04.2003):

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

где M_t - средняя квадратическая погрешность положения межевого знака;

$P_{\text{док}}$ - площадь земельного участка, кв.м.

При данном варианте установления границ площадь земельного участка с кад.№ 50:05:0140144:564 составляет 839 кв.м, что превышает величину предельно допустимой погрешности определения площади данного земельного участка, равную +/- 17 кв.м.

Исходя из комплексного анализа положений Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" установлено, что при государственном кадастровом учете в связи с уточнением сведений о площади земельного участка допускается увеличение значения такой уточненной площади:

- не более чем на 10 процентов площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержатся в ЕГРН, если для разрешенного использования и категории земель, к которым отнесен такой земельный участок, не установлен предельный минимальный размер;

- не более чем на предельный минимальный размер земельного участка, который установлен в соответствии с федеральным законом для разрешенного использования и категории земель, к которым отнесен такой земельный участок.

Согласно Правил землепользования и застройки территории (части территории) Сергиево-Посадского городского округа Московской области, утвержденных Постановлением администрации Сергиево-Посадского городского округа Московской области от 06.07.2021 №991-ПГ, земельный участок с кад. № 50:05:0140144:564, расположен в территориальной зоне СХ-2 - зона, предназначенная для ведения садоводства (см.рис.3).



Рисунок 3 - Фрагмент ПЗЗ части территории Сергиево-Посадского городского округа Московской области

Согласно описательной части ПЗЗ по территориальной зоне СХ-2, к объектам, расположенным в пределах данной зоны, установлены градостроительные регламенты, приведенные на рис.4.

СХ-2 ЗОНА, ПРЕДНАЗНАЧЕННАЯ ДЛЯ ВЕДЕНИЯ САДОВОДСТВА

Зона, предназначенная для ведения садоводства СХ-2, установлена для обеспечения возможности размещения объектов сельскохозяйственного назначения и для ведения гражданами садоводства.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Максимальный процент застройки	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)
			min	max		
1.	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	500	Не подлежат установлению	0%	Не подлежат установлению
2.	Коммунальное обслуживание	3.1	30	10 000	75%	3
3.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	30	10 000	75%	3
4.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	Не подлежат установлению			
5.	Автомобильный транспорт	7.2	Не распространяется			
6.	Водные объекты	11.0	Не подлежат установлению			
7.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется			
8.	Земельные участки общего назначения	13.0	Не подлежат установлению			
9.	Ведение огородничества	13.1	200	390	0%	Не подлежат установлению
10.	Ведение садоводства	13.2*	400	50 000	40%	3

* - До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома - 3 м с учетом требований п. 4.1.5 СП 30-102-99; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м.

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Коммунальное обслуживание – 3.1
2. Обеспечение внутреннего правопорядка – 8.3.

Рисунок 4 - Фрагмент описательной части ПЗЗ Сергиево-Посадского городского округа Московской области

Исходя из вышеизложенного, площадь земельного участка с кад.№ 50:05:0140144:564 – 839 кв.м, полученная по предложенному экспертом варианту установления границ, не превышает предельный минимальный размер земельного участка, установленный градостроительным регламентом $S_{min} = 400$ кв.м, поэтому данное увеличение площади является допустимым.

Координаты поворотных точек границ земельного участка с кад.№ 50:05:0140144:564 по предлагаемому варианту установления границ определены в системе координат МСК-50 с точность 0,20 м на точку.

Таким образом, рассматривая практику исправления реестровых ошибок наложения границ земельных участков лесного фонда на иные граничащие с ними земельные участки эксперт в заключении готовит и отражает графически ситуационный план фактического пользования земельного участка, на который накладывается земельный участок лесного фонда, с указанием его фактической площади, нанесением существующих фактических границ и границ, указанных в ЕГРН. Далее устанавливается наличие реестровой ошибки в сведениях ЕГРН о земельном участке лесного фонда. Исправление ошибки в координатах границ земельного участка лесного фонда производится путем исключения из земельного участка лесного фонда площади пересечения с земельным участком в зависимости от выбранного варианта. В большинстве случаев разрабатывается один вариант исправления реестровой ошибки наложения границ земельных участков. Также, важно установить отсутствие нарушений линий застройки и нахождение земельного участка в границах застройки. Комплекс этих мер позволяет исправить реестровую ошибку в координатах границ земельных участка лесного фонда и позволить установить границы смежным земельным участкам.

Приказом ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России от 17.08.2022 N 141/1-1 стоимость экспертного часа определена в 2 861 рубль 09 копеек. При определении стоимости экспертизы экспертная организация исходила из расчёта потраченного времени (трудоемкость) не менее, чем в 17 часов.

Расчёт времени составил:

обследование объекта экспертизы – $t_1 = 1,1$ ч/ч;

изучение документов (материалов дела) о земельных участках – $t_2 = 2,7$ ч/ч;

анализ градостроительной и землеустроительной проектной документации, топографических съемок – $t_3 = 3,5$ ч/ч;

анализ наличия и взаиморасположение зон с особыми условиями территории (ЗОУИТ) – $t_4 = 1,5$ ч/ч;

составление чертежей С $t_5 = 2$ чертежа * $0,9$ ч/ч = $1,8$ ч/ч;

оформление текстовой части заключения – $t_6 = 6,4$ ч/ч.

Общий расчёт стоимости экспертизы следующий: 17 (час) * $2\,861,09$ (стоимость одного часа в рублях) = $48\,638,53$ рублей. Руководствуясь принципом разумной достаточности, а также стимулирования своевременной оплаты с целью снижения издержек по взысканию, экспертная организация предоставила скидку до $40\,000$ р. (сорока тысяч рублей 00 коп).

Список источников

1. Бородина, О.Б. Теоретические аспекты землеустроительной экспертизы / О.Б. Бородина, Ю.С. Сеница // Московский экономический журнал. – 2023. – Т. 8, № 3. – DOI 10.55186/2413046X_2023_8_3_97.
2. Самойленко, Д.В. К проблеме разрешения судебным экспертом вопроса о наличии реестровой ошибки в описании местоположения границ земельных участков / Д.В. Самойленко // Вопросы российского и международного права. – 2020. – Т. 10, № 3-1. – С. 197-203. – DOI 10.34670/AR.2020.93.3.015.
3. О видовом делении судебной землеустроительной экспертизы / Д.В. Самойленко, С. М. Салов, Д. В. Антропов [и др.] // Московский экономический журнал. – 2022. – Т. 7, № 6. – DOI 10.55186/2413046X_2022_7_6_339.
4. Самойленко, Д.В. Рецензия на заключение эксперта-землеустроителя как доказательство в судебном процессе / Д.В. Самойленко, С.М. Салов, А.В.

Фаткулина // Журнал юридических исследований – 2022. – Т. 7, № 4 – С. 37-47.

5. Федоринов, А.В. Экспертная деятельность в области землеустройства / А.В. Федоринов, Т.А. Астахова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2020. – № 12(191). – С. 25-31. – DOI 10.33920/sel-04-2012-03.

6. Федоринов, А. В. Роль экспертизы на заключение эксперта в современном судопроизводстве / А.В. Федоринов, Т.А. Астахова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2021. – № 2. – С. 109-114. – DOI 10.33920/sel-04-2102-05.

7. Федоринов, А.В. Назначение и проведение судебной землеустроительной экспертизы / А.В. Федоринов, Т.А. Астахова // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2021. – № 1. – С. 32-37. – DOI 10.33920/sel-04-2101-05.

8. Салов, С.М. О некоторых проблемах в постановке вопроса эксперту о соответствии фактических и юридических границ в судебной землеустроительной экспертизе / С.М. Салов, Д.В. Самойленко // Вопросы экспертной практики. – 2019. – № S1. – с. 587-592.

9. Ситуации, возникающие при осуществлении правосудия и требующие применения специальных знаний из сферы землеустройства / С.М. Салов, Е. В. Серегина, А.В. Фаткулина, Д.В. Самойленко // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2021. – № 7. – с. 536-543. – DOI 10.33920/sel-04-2106-09.

10. Хаметов, Т. И. Комплексное освоение территорий застройки Пензенской области / Т. И. Хаметов, И. Х. Ишамятова // Региональная архитектура и строительство. – 2017. – № 2(31). – С. 174-180.

References

1. Borodina, O. B. Theoretical aspects of land management expertise / O. B. Borodina, Yu. S. Sinitsa // Moscow Economic Journal. – 2023. – V. 8, No. 3. – DOI 10.55186/2413046X_2023_8_3_97.

2. Samoylenko, D.V. On the problem of resolving by a forensic expert the issue of the presence of a registry error in the description of the location of the boundaries

of land / D.V. Samoylenko // Issues of Russian and International Law. - 2020. - Т. 10, No. 3-1. - S. 197-203. – DOI 10.34670/AR.2020.93.3.015.

3. Samoylenko D.V., Salov S.M., Antropov D.V. [et al.] On the specific division of judicial land management expertise // Moscow Economic Journal. – 2022. – V. 7, N^o. 6. – DOI 10.55186/2413046X_2022_7_6_339.

4. Samoylenko, D. V. Review of the opinion of a land surveyor expert as evidence in a trial / D. V. Samoylenko, S. M. Salov, A. V. Fatkulina // Journal of Legal Studies. - 2022. - V. 7, No. 4. - S. 37-47.

5. Fedorinov, A. V. Expert activity in the field of land management / A. V. Fedorinov, T. A. Astakhova // Land management, cadastre and land monitoring. - 2020. - No. 12 (191). - S. 25-31. – DOI 10.33920/sel-04-2012-03.

6. Fedorinov, A. V. The role of expertise in the expert opinion in modern legal proceedings / A. V. Fedorinov, T. A. Astakhova // Land management, cadastre and land monitoring. - 2021. - No. 2. - P. 109-114. – DOI 10.33920/sel-04-2102-05.

7. Fedorinov, A. V. Appointment and conduct of judicial land management expertise / A. V. Fedorinov, T. A. Astakhova // Land management, cadastre and land monitoring. - 2021. - No. 1. - P. 32-37. – DOI 10.33920/sel-04-2101-05.

8. Salov, S. M., Samoylenko D. V. On some problems in posing a question to an expert about the compliance of actual and legal boundaries in judicial land management expertise / S. M. Salov, D. V. Samoylenko // Questions of expert practice. - 2019. - No. S1. – S. 587-592.

9. Situations arising in the administration of justice and requiring the use of special knowledge from the field of land management / S. M. Salov, E. V. Seregina, A. V. Fatkulina, D. V. Samoylenko // Land management, cadastre and land monitoring. - 2021. - No. 7. - P. 536-543. – DOI 10.33920/sel-04-2106-09.

10. Khametov, T. I. Integrated development of development areas in the Penza region / T. I. Khametov, I. Kh. Ishamyatova // Regional architecture and construction. - 2017. - No. 2 (31). - S. 174-180.

Для цитирования: Кириллов Р.А., Антропов Д.В., Гасанов А.З., Саница Ю.С. Практика осуществления землеустроительной экспертизы при

Московский экономический журнал. № 7. 2023

Moscow economic journal. № 7. 2023

уточнении границ земельных участков и возникающих пересечениях смежных земель лесного фонда // Московский экономический журнал. 2023. № 7. URL: <https://qje.su/nauki-o-zemle/moskovskij-ekonomicheskij-zhurnal-7-2023-22/>

© Кириллов Р.А., Антропов Д.В., Гасанов А.З., Сеница Ю.С., 2023.

Московский экономический журнал, 2023, № 7.