



**ООО «Городское кадастровое бюро»**

ИНН 7703775290, ОГРН 1127746724423  
117418, г. Москва, ул. Гарибальди, д.29, корп.4, эт.2, пом. I, ком. 8, офис А

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

о неизменяемости границ земельного участка с кадастровым номером:  
в период с 2000 года по 2014 год включительно

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «»

Заказ №

Кадастровый инженер

Валезнёв М.А.

М.П.

Москва 2019 г.

## **Вводная часть**

### **Основание для проведения экспертизы:**

Договор подряда на выполнение работ №

**Сведения об организации:** ООО «Городское кадастровое бюро», ИНН 7703775290, ОГРН 1127746724423, 117418, г. Москва, ул. Гарибальди, д.29, корп.4, эт.2, пом. I, ком. 8, офис А

**Сведения об эксперте:** Кадастровый инженер Валезнёв Максим Александрович.

Диплом от 30.06.2005г. № ВСВ 0276955, регистрационный номер 91248, «Московский государственный строительный университет», квалификация инженер по специальности «Промышленное и гражданское строительство».

Квалификационный аттестат кадастрового инженера от 11.06.2012г. №77-12-11 «Департамент земельных ресурсов города Москвы», квалификация кадастровый инженер.

Удостоверение о повышении квалификации от 31.08.2018г. регистрационный номер 38771/05600, «Проектирование зданий и сооружений. Работы по подготовке генерального плана земельного участка», «Образовательный центр ПетроПроф»

Удостоверение о повышении квалификации от 31.08.2018г. регистрационный номер 39250/06186, «Организация и управление инженерными изысканиями (для всех видов работ по изысканиям)», «Образовательный центр ПетроПроф»

Общий стаж работы 13,5 лет.

### **Сведения о заказчике:**

Общество с ограниченной ответственностью «»»,

### **Цель проведения работ:**

Подготовка заключения о неизменяемости границ земельного участка с кадастровым номером в период с 2000 года по 2014 год включительно.

### **Нормы и методика исследования:**

Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015г № 218 ФЗ.

Правовая оценка и анализ предоставленной заказчиком документации, а также сведений Единого государственного реестра недвижимости.

**Документарная экспертиза** проводилась в здании офиса ООО «Городское кадастровое бюро».

К исследованию были предоставлены следующие документы:

- Кадастровая выписка о земельном участке от 27.10.2013г № 77/501/13-461748;
- Кадастровый паспорт земельного участка от 12.10.2015г № 77/501/15-1129038;
- Кадастровый паспорт земельного участка 19.02.2016г № 77/501/16-186210;
- Договор аренды земельного участка от 24.02.2000г от № М-01-506175;
- Дополнительное соглашение от 24.05.2001г к Договору аренды земельного участка от 24.02.2000г №М-01-506175;
- Дополнительное соглашение от 29.08.2005г к Договору аренды земельного участка от 24.02.2000г №М-01-506175
- Договор аренды земельного участка от 26.08.2005г от № М-01-512564;
- Дополнительное соглашение от 25.05.2006г № к Договору аренды земельного участка от 26.08.2005г от № М-01-512564;
- Дополнительное соглашение от 31.08.2007г № к Договору аренды земельного участка от 26.08.2005г от № М-01-512564;
- Проект межевания территории квартала, района Арбат, ограниченного Большим Девяткинским переулком, Новинским бульваром, улицей Новый

Арбат, Конюшковской улицей №01.01.001.2012 (утвержден Распоряжением Департамента Городского Имущества от 10.11.2014 № 17966).

- Письмо Управления Росреестра по г. Москве от 31.01.2019г №13-58/2019;
- Письмо Департамента городского имущества г. Москвы от 11.03.2019г № ДГИ-ЭГР-7062/19;
- Градостроительное заключение «ГлавАПУ» от 01.07.1998г №040-31/1205.

### **Результат проведения экспертизы:**

Из проведенного анализа предоставленных документов, а также сведений, содержащихся в общедоступных информационных ресурсах, установлено следующее.

В соответствии с письмами Управления Росреестра по г. Москве от 31.01.2019г №13-58/2019, Департамента городского имущества г. Москвы от 11.03.2019г № ДГИ-ЭГР-7062/19, Градостроительным заключением «ГлавАПУ» от 01.07.1998г №040-31/1205, а также исходя из предмета Договора аренды земельного участка от 24.02.2000г от № М-01-506175, Договора аренды земельного участка от 26.08.2005г от № М-01-512564, земельный участок с кадастровым номером (далее Участок) был сформирован в 2000 году без проведения межевых работ для целей реконструкции объекта – многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: г. Москва ....

По состоянию на 2000г Участок сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет в соответствии с действующим на тот момент законодательством.

Как следует из графических материалов проекта межевания территории квартала, района Арбат, ограниченного Большим Девяткинским переулком, Новинским бульваром, улицей Новый Арбат, Конюшковской улицей № 01.01.001.2012 (Распоряжение Департамента городского имущества от 10.11.2014 № 17966) (далее Проект межевания), кадастровых выписок о земельном участке от 27.10.2013г № 77/501/13-461748, 12.10.2015г № 77/501/15-1129038, кадастрового паспорта земельного участка от 19.02.2016г № 77/501/16-186210, а также в соответствии с тем, что Участок является ранее учтенным, границы его не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства (координаты характерных точек границ

земельного участка определены с точностью ниже нормативной и требуют уточнения при проведении кадастровых работ), кадастровые работы по повышению точности координат характерных точек границ Участка не проводились, границы не изменялись.

Имеется противоречие в части вида разрешённого использования Участка между сведениями ЕГРН и утверждённым Проектом межевания. В соответствии со сведениями ЕГРН вид разрешённого использования Участка - для объектов общественно-делового значения (земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий (1.2.7)). По Проекту межевания территории Жилому дому (участок №2) по адресу: Новинский б-р, д. 11 (ОКН) со встроенными объектами нежилого назначения (общественного питания, учреждения по предоставлению финансовых услуг) установлен участок №2 по фактическому использованию территории размером 0,490 Га, в том числе в границах с минимальными обременениями 0,416 Га.

На основании п. 14 ч. 2 ст. 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон № 221-ФЗ) разрешенное использование земельного участка относится к дополнительным сведениям об объекте недвижимости, подлежащим внесению в государственный кадастр недвижимости.

Пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ установлено, что земли в Российской Федерации используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования, в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 утвержден Классификатор видов разрешенного использования земельных участков.

Если на территории земельного участка утверждены правила землепользования и застройки (далее ПЗЗ), то виды разрешенного использования обозначаются в градостроительном регламенте (структурный элемент правил землепользования и застройки), установленном на территорию муниципального образования или на ее часть, в том числе на конкретный земельный участок.

Правила землепользования и застройки г. Москвы утверждены Постановлением Правительства г. Москвы от 28.03.2017 г. № 120-ПП.

Для земельного участка с кадастровым номером вид разрешенного использования установлен Проектом межевания (ст. 30,35,36,43 Градостроительного Кодекса).

Основываясь на отсутствии землеустроительного дела, можно сделать вывод о том, что Проект межевания и ПЗЗ это единственная разработанная и утвержденная документация, которая имеется по Участку.

**Заключение:**

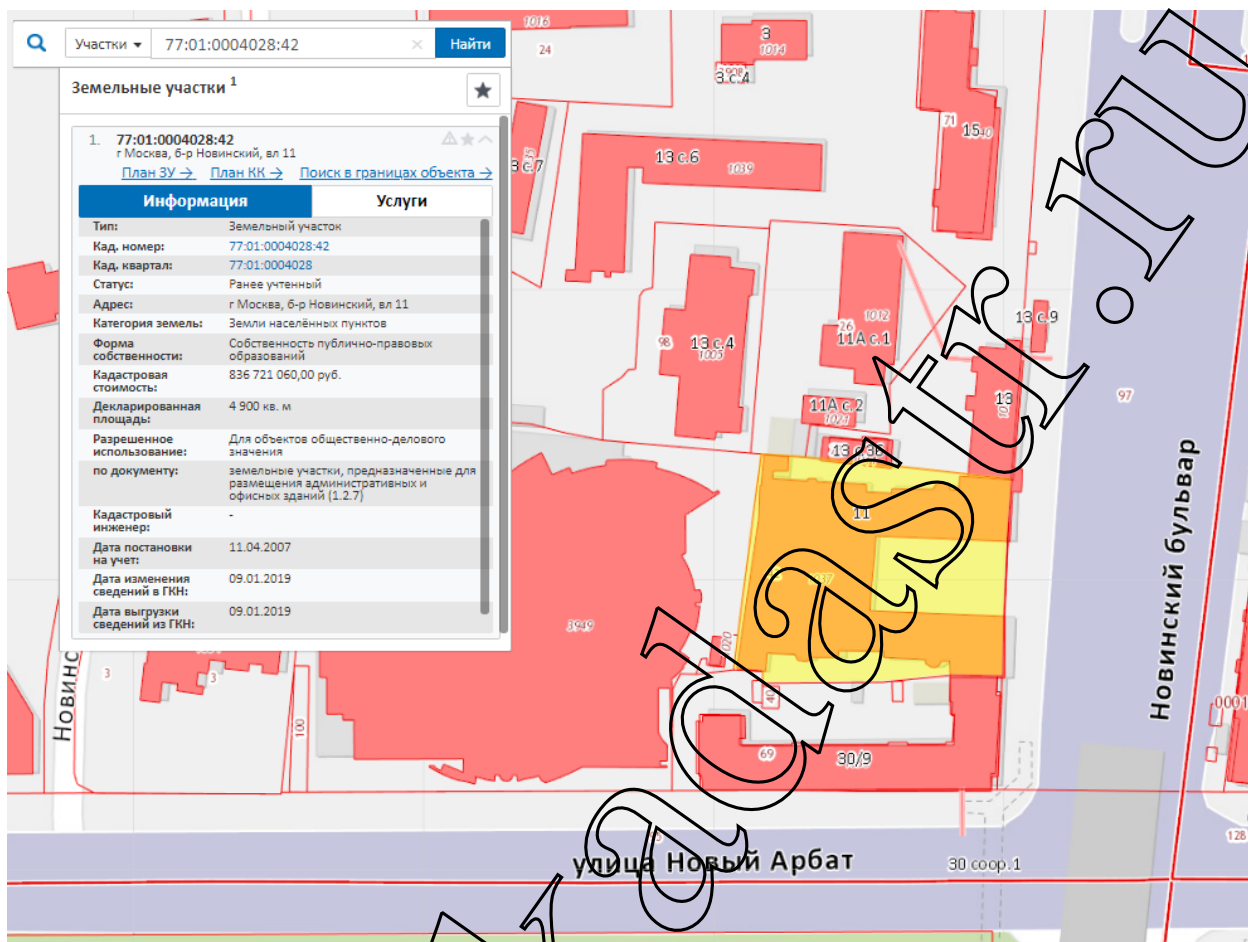
Земельный участок с кадастровым номером был сформирован и поставлен на государственный кадастровый учет в 2000 году в соответствии с действующим на тот момент законодательством. Границы указанного земельного участка остались неизменными с 2000 года, подтверждены Проектом межевания территории квартала, района Арбат, ограниченного большим Девятинским переулком, Новинским бульваром, ул. Новый Арбат, Конюшковской улицей, утвержденным Распоряжением Департамента городского имущества от 10.11.2014 № 17966.

Приложение:

- Графическая часть на 1 (одном) листе;

Кадастровый инженер \_\_\_\_\_ Вalezнёв М.А

## Графическая часть



moskva