

385002, г. Майкоп, ул. Пионерская, 297, тел.: 8-903-466-83-30

e-mail: [prof\\_expert21@mail.ru](mailto:prof_expert21@mail.ru)

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № 208/Г-21**

по гражданскому делу № 2-464/2021 по иску Бондарь Василия Федоровича к ООО «Валдай-М» об определении порядка пользования земельным участком.

№ 208/Г-21

«02» июля 2021 г.

Майкоп 2021



**Общество с ограниченной ответственностью  
«Общество профессиональных экспертов и оценщиков XXI век»**

---

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
РЕСПУБЛИКА АДЫГЕЯ  
385002, г. Майкоп,  
ул. Пионерская, 297  
тел.: 8-903-466-83-30

**ПОДПИСКА ЭКСПЕРТА**

Мне, эксперту ООО «Общество профессиональных экспертов и оценщиков XXI век», Духу Нафисет Нальбиевне, в связи с поручением произвести судебную строительно-техническую экспертизу № 208/г-21 по гражданскому делу № 2-464/2021 по иску Бондарь Василия Федоровича к ООО «Валдай-М» об определении порядка пользования земельным участком, руководителем экспертного учреждения разъяснены права и обязанности эксперта, изложенные в ст. 57 УПК РФ. Об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, предусмотренной ст. 307 УК РФ, предупреждена, о чем и даю настоящую подписку 19.04.2021 г.

«19» апреля 2021 г.

Эксперт Духу Н.Н. \_\_\_\_\_

Эксперт Духу Н.Н. \_\_\_\_\_



**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА № 208/г-21**

по гражданскому делу № 2-464/2021 по иску Бондарь Василия Федоровича к ООО «Валдай-М» об определении порядка пользования земельным участком.

**№ 208/г-21**

**«02» июля 2021 г.**

19.04.2021 г. в ООО «Общество профессиональных экспертов и оценщиков XXI век» поступило определение судьи Майкопского городского суда Республики Адыгеи Катбамбетова М.И. от 26.03.2021 г. о назначении судебной строительно-технической экспертизы по гражданскому делу № 2-464/2021 по иску Бондарь Василия Федоровича к ООО «Валдай-М» об определении порядка пользования земельным участком.

Для проведения судебной экспертизы представлены следующие материалы:

- материалы гражданского дела № 2-464/2021 по иску Бондарь Василия Федоровича к ООО «Валдай-М» об определении порядка пользования земельным участком.

**На разрешение экспертизы поставлены следующий вопрос:**

1. *Определить варианты порядка пользования земельного участка, расположенного по адресу: г. Майкоп, пер. Батарейный, 1, между истцом Бондарь Василием Федоровичем и принадлежащими ему на данном земельном участке объектами недвижимости и ответчиком ООО «Валдай-М» и принадлежащими ему на данном земельном участке объектами недвижимости (исходя из принадлежащих им долей в праве собственности).*

*\*Вопрос перенесен с определения суда о назначении судебной строительно-технической экспертизы от 26.03.2021 г., орфография и пунктуация сохранены.*

Проведение судебной экспертизы поручено:

Производство экспертизы поручено сотруднику ООО «Общество профессиональных экспертов и оценщиков XXI век», эксперту Духу Нафисет Нальбиевне, имеющей высшее инженерное образование по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью».

Таблица № 1

<b>Исполнитель по трудовому договору от 16.03.2013 г.</b>	Духу Нафисет Нальбиевна
Диплом о высшем образовании	ОКС № 22883, выдан Кубанским Государственным университетом в 2013 году
Диплом о профессиональной переподготовке «Оценка предприятия (бизнеса)»	Номер 232400021198, выдан НЧОУ ВПО «Южный институт менеджмента» 20.12.2013 г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство НП «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа» № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011 г. Свидетельство № 0411 от 26.02.2014 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 922/1895350793 CAO «РЕСО-ГАРАНТИЯ» от 25.01.2021 г. Страховая сумма 300 000 руб. Срок действия полиса: по 18.02.2022 г.



Местонахождение	г. Майкоп, ул. Пионерская, 297
Стаж работы	с 2012 г.

Таблица № 2

Наименование и организационно - правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью ООО «Общество профессиональных экспертов и оценщиков XXI век»
Местонахождение	385002, Республика Адыгея, г. Майкоп, ул. Пионерская, 297, тел.: 8 (903) 466-83-30
Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной организации	Страховой полис № 922/1895338230 САО «РЕСО-ГАРАНТИЯ» от 11.02.2021 г. Страховая сумма 5 000 000 руб. Срок действия полиса: по 10.02.2022 г.
Реквизиты	ОГРН 1130105000981 (Межрайонная инспекция ФНС № 1 по Республике Адыгея) ИНН 0105068694 КПП 010501001 ОКПО 67898039 р/с 40702810301000000453 в ПАО «Сбербанк» БИК 046015602 к/с 301018106000000000602

Начато: 19.04.2021 г.

08.06.2021 г. Эксперт уведомил посредством телефонограммы Ответчика, Истцу Бондарь Василию Федоровичу и третьим лицам Администрации МО «Город Майкоп» было направлено письмо с уведомлением о назначении осмотра объектов.

15.06.2021 г. Эксперт произвел осмотр объектов, расположенных по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, пер. Батарейный, 1, в присутствии Истца. Ответчик ООО «Валдай-М» и третье лицо Администрация МО «Город Майкоп» не явились на осмотр, были уведомлены надлежащим образом.

16.06.2021 г. Отправлен запрос в Суд о предоставлении дополнительных материалов, а также о продлении сроков экспертизы.

Окончено: 02.07.2021 г.

Используемое программное обеспечение:

Программный продукт MicrosoftOffice 2010.

Место производства судебной экспертизы:

г. Майкоп, ул. Пионерская, 297

**ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ БЫЛИ ИСПОЛЬЗОВАНЫ  
СЛЕДУЮЩИЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ И СПЕЦИАЛЬНАЯ ЛИТЕРАТУРА:**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон № 73-ФЗ от 31.05.2001 г. «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации».
3. Инструкция о порядке производства «Судебных строительно-технических экспертиз». Москва, 1987 г.
4. «Инструкция по организации производства судебных экспертиз» Приказ Минюста РФ от 20 декабря 2002 г N 347.

Эксперт Духу Н.Н. \_\_\_\_\_



5. СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений».

6. ГОСТ 26433.0-95 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения».

7. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020)

8. Жилищный кодекс Российской Федерации (с изменениями на 3 августа 2018 года).

9. СП 54.13330.2016 Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003.

10. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 07.12.2016 г. № 792 "Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места"

11. Определение технической возможности и разработка вариантов преобразования земельных участков с расположенными на них объектами различного промышленного (производственного) и общественного назначения в соответствии с условиями, заданными судом. Методические рекомендации для экспертов. Министерство юстиции российской федерации федеральное бюджетное учреждение российский федеральный центр судебной экспертизы при министерстве юстиции российской федерации, И.Г. БРАТСКАЯ, А.Н. ПОПОВ, Москва, 2014 г.

### **ОБОРУДОВАНИЕ, ИСПОЛЬЗУЕМОЕ ЭКСПЕРТАМИ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ ЭКСПЕРТИЗЫ:**

- Фотоаппарат Nikon D 3100;
- Лазерный дальномер Leica DISTO D5 (Свидетельство о поверке №015181 дальномер лазерный Рег. №41142-09, от 13.11.2020 г., действительно до 12.11.2021 г.);
- Рулетка механическая TopTools 7,5 м;
- Аппаратура геодезическая спутниковая Stonex S8 GNSS, рег. Номер 56667-14, заводской номер STNS86412029. Свидетельство о поверке № 2057408 от 14.08.2020 г., действительно до 13.08.2021 г.

### **ПРИМЕНЯЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

**Земельный участок** — часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом. Согласно Федеральному закону от 22.07.2008 г. № 141-ФЗ земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Земельные участки, из которых при разделе, объединении, перераспределении образуются земельные участки, прекращают своё существование с даты государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на все образуемые из них земельные участки в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», за исключением случаев, указанных в пункте 4 статьи 11.4 Земельного Кодекса, и случаев, предусмотренных другими федеральными законами.

**Абрис** – выполненный от руки внемасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением в нем данных, необходимых для составления плана.



**Идеальная доля в праве собственности на домовладение** - доля совладельцев в праве общей собственности, определяемая правоустанавливающими документами (свидетельство о праве на наследство, договор дарения, свидетельство о праве собственности, свидетельство о государственной регистрации права, решение суда и т.д.) и представленная в виде дроби по отношению к общей собственности (например, 1/2 доля).

**Межевые границы (межевая граница или межа)** - границы (граница) земельного участка, соответствующие правовому документу на данный земельный участок; обладают рядом соответствующих характеристик: длиной, конфигурацией и месторасположением.

**Определение порядка пользования земельным участком** - передача судом в индивидуальное (обособленное) и (или) в общее пользование совладельцам частей земельного участка. Определение порядка пользования земельным участком не влечет прекращения общей долевой собственности на участок, не приводит к возникновению новых земельных участков и обусловливается следующими факторами: • невозможность организации изолированных (обособленных) частей земельного участка для каждого из совладельцев, то есть когда имеется необходимость организации участков общего пользования; • невозможность образования как минимум двух самостоятельных участков - образуемого и измененного, в соответствии с требованиями, предъявляемыми к ним; • отсутствие права собственности у спорящих сторон на спорный земельный участок либо на его часть.

**Предприятие** – комплекс объектов основного, подсобного и обслуживающего назначения.

**Производственный объект** – промышленное предприятие различных отраслей, объект инженерного обеспечения, складское предприятие, объект транспорта, связи, коммунальный объект, размещенный на едином земельном участке.

**Сложившийся порядок пользования земельным участком** – порядок земельным участком; характеризуется длительностью своего существования. Порядок пользования, сложившийся между совладельцами определяется судом и отражается в определении о назначении ССТЭ.

**Фактические границы** - существующие на период проведения исследования границы земельного участка, определяемые в натуре ограждениями (заборами), различными строениями.

**Фактический порядок пользования земельным участком** – существующий на период проведения исследования порядок пользования земельным участком его совладельцами. Эксперт отображает лишь расположение внутренних границ, не указывая при этом, в чьем пользовании находится та или иная часть земельного участка, поскольку данные сведения должны быть указаны судом в определении о назначении ССТЭ.

## ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ ЧАСТЬ

Экспертиза проводилась по представленным материалам гражданского дела, а также по результатам проведенного экспертного осмотра и отражает мнение Эксперта. В случае предоставления дополнительных материалов Эксперт оставляет за собой право на внесение корректировок в выводы.

Методика проведения исследований для ответа на поставленные вопросы заключается в следующем:

- изучение материалов гражданского дела и представленной для проведения исследования документации;
- проведение натурных визуальных и инструментальных исследований на объекте экспертизы;
- систематизация полученных данных;
- составление заключения эксперта.



При проведении исследований, согласно вопросам, заданным судом, использовалась типовая экспертная методика, изложенная в методических рекомендациях по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации, утвержденных Приказом Минюста РФ от 20 декабря 2002 года № 346.

Объектом исследования данной строительно-технической экспертизы являются земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимости, по адресу: Республика Адыгея, г. Майкоп, пер. Батарейный, 1. Исследования проводятся методом сравнения представленной документации, с действующими нормами и правилами, и другими нормативными документами.

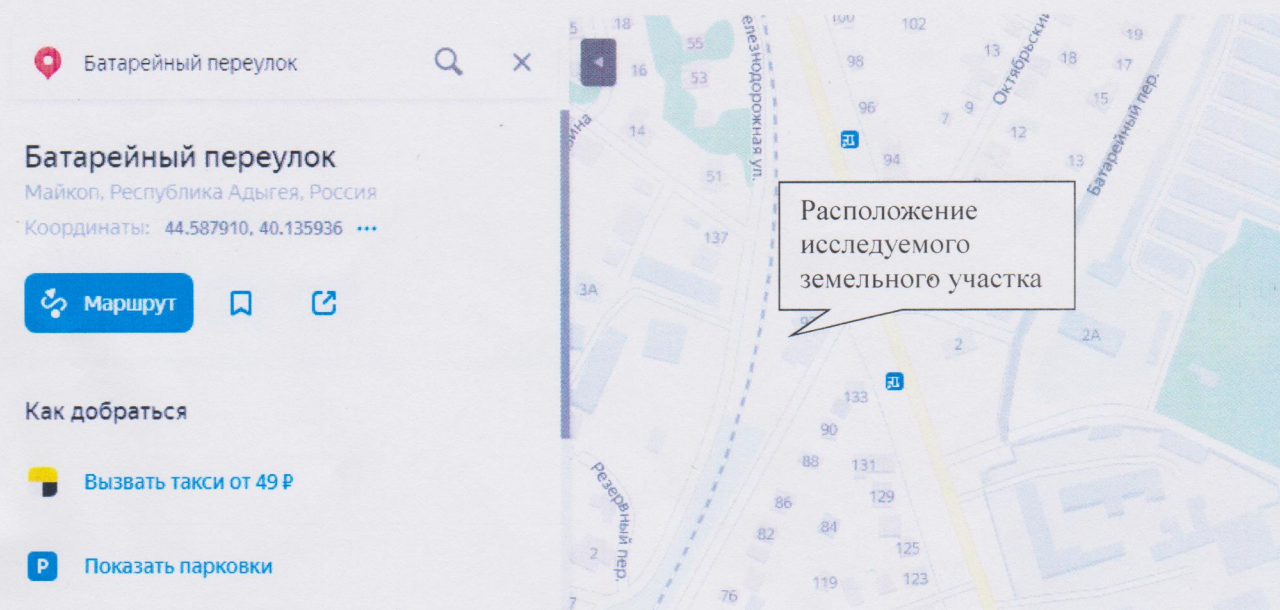


Рис. 1 – Местоположение исследуемого объекта (<https://yandex.ru/maps/>)

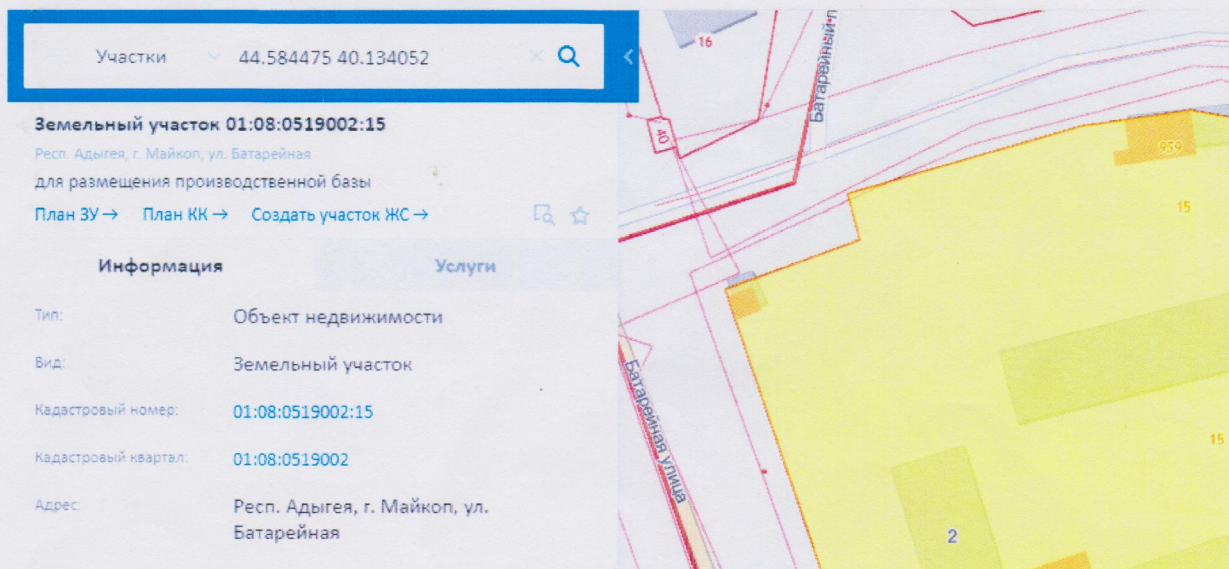


Рис. 2 - План земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519002:15 из публичной кадастровой карты <https://pkk5.rosreestr.ru/>



**Характеристика исследуемых объектов:**

Таблица №3

Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	01:08:0519002:15
Местонахождение объекта:	Республика Адыгея, г. Майкоп, пер. Батарейный, 1
Площадь	9400 +/- 34 кв.м (по документам), 9357 кв.м. (по факту)
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения промышленных объектов



Фото 1, 2 – Общий вид исследуемого земельного участка и зданий

**По вопросу:**

**Определить варианты порядка пользования земельным участком, расположенного по адресу: г. Майкоп, пер. Батарейный, 1, между истцом Бондарь Василием Федоровичем и принадлежащими ему на данном земельном участке объектами недвижимости и ответчиком ООО «Валдай-М» и принадлежащими ему на данном земельном участке объектами недвижимости (исходя из принадлежащих им долей в праве собственности).**

15.06.2021 г. группа экспертов выехала на осмотр объектов недвижимости, расположенных по адресу: г. Майкоп, пер. Батарейный, 1, были произведены замеры и детальное исследование объектов. Было произведено визуальное и визуальное-инструментальное обследование, в соответствии с требованиями СП 13-102-2003 «Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений». Произведены замеры геометрических характеристик в соответствии с ГОСТ 26433.0-95 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве. Правила выполнения измерений. Общие положения».

Экспертом произведен внешний осмотр земельного участка и зданий, с выборочным фиксированием на цифровую камеру, что соответствует требованиям СП 13-102-2003 п. 7.2 Основой предварительного обследования является осмотр здания или сооружения и отдельных конструкций с применением измерительных инструментов и приборов (бинокли, фотоаппараты, рулетки, штангенциркули, щупы и прочее).

Обмерные работы производились в соответствии с требованиями СП 13-102-2003 п. 8.2.1 Целью обмерных работ является уточнение фактических геометрических параметров строительных конструкций и их элементов, определение их соответствия проекту или отклонение от него. Инструментальными измерениями уточняют пролеты конструкций, их расположение и шаг в плане, размеры поперечных сечений, высоту помещений, отметки



характерных узлов, расстояния между узлами и т.д.

Обмер геометрических параметров зданий и земельного участка выполнялся с помощью измерительных инструментов:

- Лазерный дальномер Leica DISTO D5 (Свидетельство о поверке №015181 дальномер лазерный Рег. №41142-09, от 13.11.2020 г., действительно до 12.11.2021 г.);

- Рулетка механическая TopTools 7,5 м;

- Аппаратура геодезическая спутниковая Stonex S8 GNSS, рег. Номер 56667-14, заводской номер STNS86412029, от 14.08.2020 г. Свидетельство о поверке № 2057408 от 14.08.2020 г., действительно до 13.08.2021 г.

Согласно произведенным замерам площадь земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519002:15, расположенного по адресу: г. Майкоп, пер. Батарейный, 1, составляет **9357 кв.м.** Согласно Выписке из ЕГРН от 24.01.2019 г. площадь исследуемого земельного участка составляет 9400 +/- 34 кв.м (материалы дела №2-464/2021). В дальнейших расчетах будет использована площадь фактическая. В ходе замеров, были определены точные фактические границы земельного участка.

В ходе осмотра Эксперт установил, что в границах исследуемого земельного участка расположены здания промышленного назначения.

**Истец (Бондарь Василий Федорович)** является собственником следующих зданий:

- Проходная (нежилое здание), общая площадь 21,2 кв.м, кадастровый номер: 01:08:0519002:1251 (Выписка из ЕГРН от 21.01.2020 г. материалы дела №2-464/2021);

- Склад заготовительный (нежилое здание), общая площадь 172 кв.м, кадастровый номер: 01:08:0519002:1253 (Выписка из ЕГРН от 21.01.2020 г. материалы дела №2-464/2021);

- Подстанция с трансформатором ТП-396 (нежилое здание), общая площадь 25 кв.м, кадастровый номер: 01:08:0519002:958 (Выписка из ЕГРН от 21.01.2020 г. материалы дела №2-464/2021);

- Склад из блоков у конторы (нежилое здание), общая площадь 50,7 кв.м, кадастровый номер: 01:08:0519002:1252 (Выписка из ЕГРН от 21.01.2020 г. материалы дела №2-464/2021);

- Главный производственный цех (нежилое здание), общая площадь 586,6 кв.м, кадастровый номер: 01:08:0519002:963 (Выписка из ЕГРН от 21.01.2020 г. материалы дела №2-464/2021);

- Бытовой корпус (нежилое здание), общая площадь 113,3 кв.м, кадастровый номер: 01:08:0519002:959 (Выписка из ЕГРН от 21.01.2020 г. материалы дела №2-464/2021).

Также исследуя материалы дела 2-464/2021, Эксперт установил, что Истцу (Бондарь В.Ф.) принадлежит на праве собственности Пристройка к конторе Литер А, площадью 61,6 кв.м. Однако, пристройка расположена вне границ исследуемого земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519002:15, а в границах земель (земельных участков) общего пользования - это земли и участки, которые заняты площадями, улицами, проездами, автодорогами, набережными, парками, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами. Ввиду этого, Эксперт не учитывает Пристройку к конторе Литер А, площадью 61,6 кв.м., в сумме площадей зданий, которые влияют на соотношение долей между Истцом (Бондарь В.Ф.) и Ответчиком (Валдай-М) при определении порядка пользования земельным участком.



Площадь объектов недвижимости, принадлежащих Бондарь Василию Федоровичу на праве собственности, составляет: **968,8 кв.м.**

**Ответчик (ООО «Валдай-М»)** является собственником следующих зданий:

- Склад (нежилое здание), общая площадь 349,2 кв.м, кадастровый номер: 01:08:0519002:1067 (Выписка из ЕГРН от 31.10.2019 г. материалы дела №2-464/2021), однако, по факту, согласно замерам Эксперта, площадь здания склада составляет 97 кв.м. В расчетах будет использована площадь здания по документам – 349,2 кв.м (Выписка из ЕГРН от 31.10.2019 г. материалы дела №2-464/2021)

- Административное здание (нежилое здание), общая площадь 99,9 кв.м, кадастровый номер: 01:08:0519002:1104 (Выписка из ЕГРН от 31.10.2019 г. материалы дела №2-464/2021);

- Склад (нежилое здание), общая площадь 67,4 кв.м, кадастровый номер: 01:08:0519002:962 (Выписка из ЕГРН от 31.10.2019 г. материалы дела №2-464/2021);

- Склад (нежилое здание), общая площадь 70,7 кв.м, кадастровый номер: 01:08:0519002:1068 (Выписка из ЕГРН от 31.10.2019 г. материалы дела №2-464/2021);

- Механо-сборочный цех (нежилое здание), общая площадь 731,3 кв.м, кадастровый номер: 01:08:0519002:1066 (Выписка из ЕГРН от 31.10.2019 г. материалы дела №2-464/2021).

Площадь объектов недвижимости, принадлежащих ООО «Валдай-М» составляет: **1318,5 кв.м.**

Площадь объектов недвижимости, принадлежащих Бондарь В.Ф. и ООО «Валдай-М» составляет **2287,3 кв.м.** Площадь земельного участка составляет **9357 кв.м.**

Доля Собственника №1 (Бондарь В.Ф.) – 42,4 %. Расчет:  $968,8/2287,3 \cdot 100\% = 42,4\%$ ;

Доля Собственника №2 (ООО «Валдай-М») – 57,6 %. Расчет:  $1318,5/2287,3 \cdot 100\% = 57,6\%$ .

Далее Эксперт изобразил графически ситуационный план исследуемого земельного участка.







Согласно ст.35 Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, сооружение "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 11.06.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2021)

«...В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.»

Необходимо определить порядок пользования земельным участком, согласно долям каждого из собственников на здания, расположенные на земельном участке:

1. Собственнику №1 (Бондарь В.Ф.) – земельный участок площадью 3967,4 (+/- 5) кв. м. Расчет  $9357 \cdot 42,4 / 100 = 3967,4$  (+/- 5) кв.м (включая площадь под строениями).

2. Собственнику №2 (ООО «Валдай-М») – земельный участок площадью 5389,6 (+/- 5) кв.м. Расчет  $9357 \cdot 57,6 / 100 = 5389,6$  кв.м (+/-5) (включая площадь под строениями).

Эксперт предложил два варианта порядка пользования земельным участком, расположенном по адресу: г. Майкоп, пер. Батарейный, 1. По первому варианту порядка пользования – в соответствии с долями на здания, расположенными на исследуемом земельном участке (см. рис. 5) При таком варианте порядка пользования земельным участком необходимо организовать въезд с пер. Батарейного для пользования земельным участком Собственником №2 (ООО «Валдай-М»), а также въезд для пользования частью земельного участка Собственника №1 (Бондарь В.Ф.). (см. рис.4) По второму варианту порядка пользования, Эксперт разработал вариант в соответствии с долями с учетом части земельного участка общего пользования (см. рис. 6).

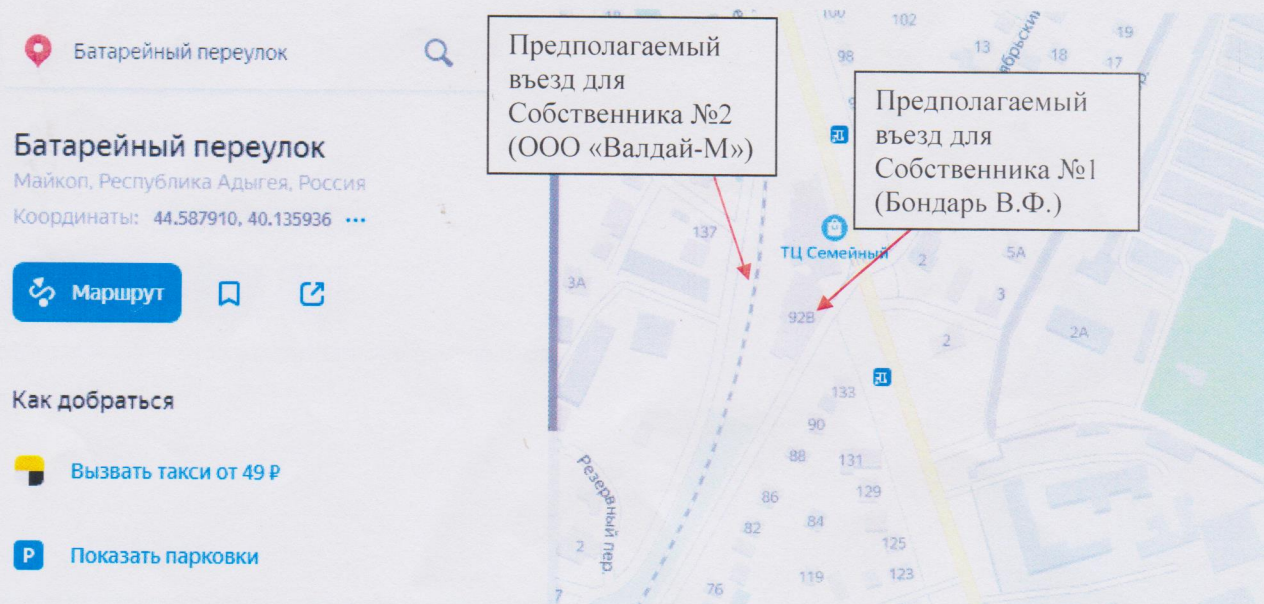


Рис. 4 – Расположение предполагаемых въездов для Собственника №1 и Собственника №2



**По варианту № 1 пользования земельным участком (см. рис.5):**

Доля Собственника №1 (Бондарь В.Ф.) 3967,4 кв.м. Расчет  $9357 \cdot 42,4 / 100 = 3967,4 (+/- 5)$  кв.м.

(точка отсчета №1 – крайняя левая точка, расположена на фасадной границе земельного участка)

- от точки отсчета №1 отступить вверх по левой границе 22,53 м до точки №2, от точки №2 отступить влево 7,47 м до точки №3, от точки №3 отступить вверх 38,3 м до точки №4, от точки №4 отступить 17,31 м до точки №5, от точки №5 отступить 7,4 м до точки №6 вдоль левой границы земельного участка, от точки №6 отступить вправо 4,97 м до точки №14, от точки №14 отступить вниз 49,8 м до точки №15, от точки №15 отступить вправо 32,45 м под углом  $1^0$  до точки №16, от точки №16 отступить вправо под углом  $14^0$  18,5 м до точки №17, от точки №17 отступить вправо 5,7 м до точки №18, от точки №18 отступить вниз 1 м до точки №19, от точки №19 отступить вправо 8 м до точки №12, расположенной на правой границе земельного участка, от точки №12 отступить вниз 39,7 м до точки №13, от точки №13 отступить влево 70,97 м до точки отсчета №1;

(точка отсчета №10 – крайняя правая точка, расположена на тыльной границе земельного участка)

- от точки отсчета №10 отступить вниз вдоль правой границы земельного участка 13,75 м до точки №11, от точки №11 отступить влево 43,6 м под углом  $109^0$  до точки №20, от точки №20 отступить вдоль границы между зданиями Литер А и Литер А2 5,95 м до точки №8, от точки №8 отступить вдоль левой границы 32,72 м до точки №9, от точки №9 отступить вправо 23,42 м вдоль тыльной границы земельного участка до точки отсчета №10.

Доля Собственника №2 (ООО «Валдай-М») 5389,6 кв.м. Расчет  $9357 \cdot 57,6 / 100 = 5389,6 (+/- 5)$  кв.м.

(точка отсчета №12 – расположена на расстоянии 39,7 м от фасада вдоль правой границы земельного участка)

- от точки отсчета №12 отступить влево 8 м вдоль здания Литер Г до точки №19, от точки №19 отступить вверх 1 м до точки №18, от точки №18 отступить влево 5,7 м до точки №17, от точки №17 отступить влево под углом  $14^0$  18,5 м до точки №16, от точки №16 отступить влево под углом  $1^0$  32,45 м до точки №15, от точки №15 отступить вверх 49,8 м до точки №14, от точки №14 отступить влево 4,97 м до точки №6, расположенной на левой границе земельного участка, от точки №6 отступить вверх вдоль левой границы земельного участка 22,55 м до точки №7, от точки №7 отступить вверх 22,1 м до точки №8, расположенной на левой границе земельного участка, от точки №8 отступить 5,95 м вдоль границы между зданиями Литер А и Литер А2 до точки №20, от точки №20 отступить вправо под углом  $19^0$  43,6 м до точки №11, расположенной на правой границе земельного участка, от точки №11 отступить вниз 92,7 м до точки отсчета №12.

**По варианту № 2 пользования земельным участком (см. рис.6):**

Часть земельного участка, предполагаемого к общему пользованию, площадь = 377,3 кв. м.

(точка отсчета №19 – расположена на фасадной границе земельного участка, на расстоянии 6,2 м)



- от точки отсчета №19 отступить вверх 63,7 м до точки №20, от точки №20 отступить вправо 6 м до точки №17, от точки №17 отступить вниз 63,7 м до точки №18, от точки №18 отступить влево 6 м до точки отсчета №19.

Доля Собственника №1 (Бондарь В.Ф.) – 3807,4 (+/-5) кв.м. Расчет:  $(9357-377,3)*42,4/100=3807,4 (+/-5)$  кв.м.

(точка отсчета № 1 – крайняя левая точка, расположена на фасадной границе земельного участка).

- от точки отсчета №1 отступить вверх по левой границе 22,53 м до точки №2, от точки №2 отступить влево 7,47 м до точки №3, от точки №3 отступить вверх 38,3 м до точки №4, от точки №4 отступить вверх 17,31 м до точки №5, от точки №5 отступить вверх вдоль левой границы земельного участка 5,97 м до точки №6, от точки №6 отступить вправо 9 м до точки №15, от точки №15 отступить вниз 20,1 м до точки №16, от точки №16 отступить влево 4,25 м до точки №20, от точки №20 отступить вниз 63,7 м до точки №19, от точки №19 отступить влево 6,2 м вдоль фасадной границы до точки отсчета №1.

(точка отсчета №13 – крайняя правая точка, расположена на правой границе земельного участка)

- от точки №13 отступить влево 58,83 м до точки №18, от точки №18 отступить вверх 34,9 м до точки №21, от точки №21 под углом  $2^0$  отступить 27,2 м до точки №22, от точки №22 отступить вправо 18,5 м под углом  $15^0$  до точки №23, от точки №23 отступить вправо 5,7 м до точки №24, расположенной на здании Литер Г, от точки №24 отступить вниз 1 м до точки №25, от точки №25 отступить 8 м до точки №12, расположенной на правой границе земельного участка, от точки №12 отступить вниз 39,7 м до точки отсчета №13;

(точка отсчета №10 - крайняя правая точка, расположена на тыльной границе земельного участка)

- от точки отсчета №10 отступить вниз вдоль правой границы земельного участка 14,25 м до точки №11, от точки №11 отступить влево 43,4 м под углом  $108^0$  до точки №14, от точки №14 отступить вдоль границы между зданиями Литер А и Литер А2 5,95 м до точки №8, от точки №8 отступить вдоль левой границы 32,72 м до точки №9, от точки №9 отступить вправо 23,42 м вдоль тыльной границы земельного участка до точки отсчета №10.

Доля Собственника №2 (ООО «Валдай-М») – 5172,3 (+/- 5) кв.м. Расчет:  $(9357-377,3)*57,6/100= 5172,3 (+/-5)$  кв.м.

(точка отсчета №12 – расположена на расстоянии 39,7 м от фасада вдоль правой границы земельного участка)

- от точки отсчета №12 отступить влево 8 м вдоль здания Литер Г до точки №25, от точки №25 отступить вверх 1 м до точки №24, от точки №24 отступить влево 5,7 м до точки №23, от точки №23 отступить влево под углом  $15^0$  18,5 м до точки №22, от точки №22 отступить влево под углом  $2^0$  27,2 м до точки №21, от точки №21 отступить вверх 28,8 м до точки №17, от точки №17 отступить влево 1,75 м до точки №16, от точки №16 отступить вверх 20,1 м до точки №15, от точки №15 отступить влево 9 м до точки №6, расположенной на левой границе земельного участка, от точки №6 отступить 23,98 м вдоль левой границы земельного участка до точки №7, от точки №7 отступить вверх 22,1 м до точки №8, расположенной на левой границе земельного участка, от точки №8 отступить вправо 5,95 м вдоль границы между зданиями Литер А и Литер А2 до точки №14, от точки №14 отступить вправо под углом  $18^0$  43,4 м до точки №11.



расположенной на правой границе земельного участка, от точки №11 отступить вниз 92,2 м до точки отсчета №12.

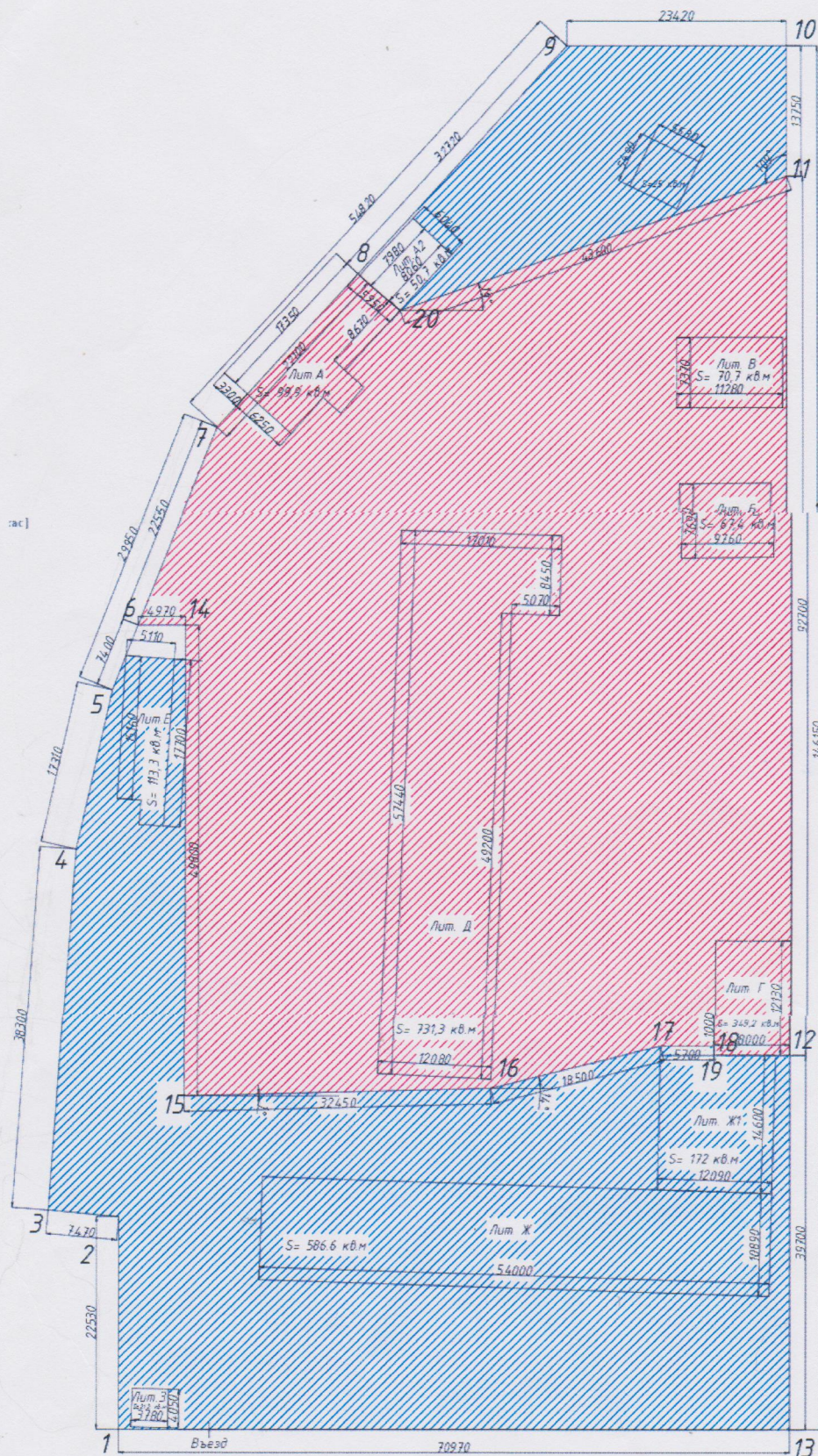


Рис. 5 - Вариант порядка пользования № 1 земельным участком  
(синяя штриховка — Собственник №1 (Бондарь В.Ф.),  
красная штриховка — Собственник №2 (ООО «Валдай-М»)

\* Нумерацию Литеров зданий Эксперт произвел самостоятельно



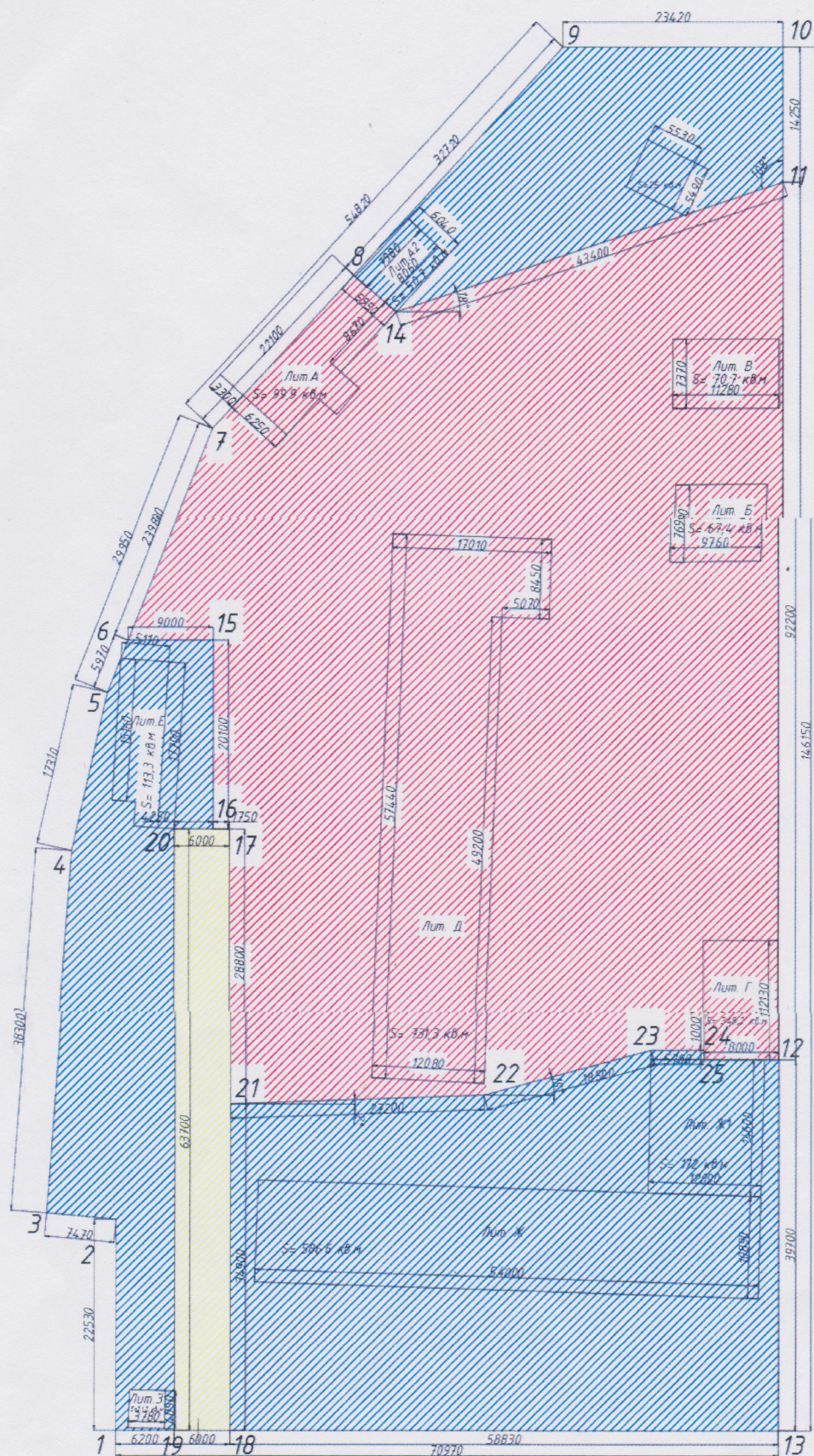


Рис.6 – Вариант порядка пользования № 2 земельным участком  
(синяя штриховка — Собственник №1 (Бондарь В.Ф.),  
красная штриховка – Собственник №2 (ООО «Валдай-М»), желтая штриховка – земля  
общего пользования

\* Нумерацию Литеров зданий Эксперт произвел самостоятельно



**Выводы:**

**По вопросу:**

**Определить варианты порядка пользования земельного участка, расположенного по адресу: г. Майкоп, пер. Батарейный, 1, между истцом Бондарь Василием Федоровичем и принадлежащими ему на данном земельном участке объектами недвижимости и ответчиком ООО «Валдай-М» и принадлежащими ему на данном земельном участке объектами недвижимости (исходя из принадлежащих им долей в праве собственности).**

Согласно произведенным замерам площадь земельного участка с кадастровым номером 01:08:0519002:15, расположенного по адресу: г. Майкоп, пер. Батарейный, 1, составляет **9357 кв.м.** Согласно Выписке из ЕГРН от 24.01.2019 г. площадь исследуемого земельного участка составляет 9400 +/- 34 кв.м (материалы дела №2-464/2021). В дальнейших расчетах будет использована площадь фактическая. В ходе замеров, были определены точные фактические границы земельного участка.

В ходе осмотра Эксперт установил, что в границах исследуемого земельного участка расположены здания промышленного назначения.

Площадь объектов недвижимости, принадлежащих Истцу Бондарь Василию Федоровичу на праве собственности, составляет: **968,8 кв.м.**

Площадь объектов недвижимости, принадлежащих Ответчику ООО «Валдай-М» составляет: **1318,5 кв.м.**

Площадь объектов недвижимости, принадлежащих Бондарь В.Ф. и ООО «Валдай-М» составляет **2287,3 кв.м.** Площадь земельного участка составляет **9357 кв.м.**

Доля Собственника №1 (Бондарь В.Ф.) – 42,4 %. Расчет:  $968,8/2287,3 \cdot 100\% = 42,4\%$ ;

Доля Собственника №2 (ООО «Валдай-М») – 57,6 %. Расчет:  $1318,5/2287,3 \cdot 100\% = 57,6\%$ .

**По варианту № 1 пользования земельным участком (см. рис. 5):**

Доля Собственника №1 (Бондарь В.Ф.) 3967,4 кв.м. Расчет  $9357 \cdot 42,4/100 = 3967,4 (+/- 5)$  кв.м.

(точка отсчета №1 – крайняя левая точка, расположена на фасадной границе земельного участка)

- от точки отсчета №1 отступить вверх по левой границе 22,53 м до точки №2, от точки №2 отступить влево 7,47 м до точки №3, от точки №3 отступить вверх 38,3 м до точки №4, от точки №4 отступить 17,31 м до точки №5, от точки №5 отступить 7,4 м до точки №6 вдоль левой границы земельного участка, от точки №6 отступить вправо 4,97 м до точки №14, от точки №14 отступить вниз 49,8 м до точки №15, от точки №15 отступить вправо 32,45 м под углом  $1^0$  до точки №16, от точки №16 отступить вправо под углом  $14^0$  18,5 м до точки №17, от точки №17 отступить вправо 5,7 м до точки №18, от точки №18 отступить вниз 1м до точки №19, от точки №19 отступить вправо 8 м до точки №12, расположенной на правой границе земельного участка, от точки №12 отступить вниз 39,7 м до точки №13, от точки №13 отступить влево 70,97 м до точки отсчета №1;

(точка отсчета №10 – крайняя правая точка, расположена на тыльной границе земельного участка)

- от точки отсчета №10 отступить вниз вдоль правой границы земельного участка 13,75 м до точки №11, от точки №11 отступить влево 43,6 м под углом  $109^0$  до точки №20, от точки №20



отступить вдоль границы между зданиями Литер А и Литер А2 5,95 м до точки №8, от точки №8 отступить вдоль левой границы 32,72 м до точки №9, от точки №9 отступить вправо 23,42 м вдоль тыльной границы земельного участка до точки отсчета №10.

Доля Собственника №2 (ООО «Валдай-М») 5389,6 кв.м. Расчет  $9357 \cdot 57,6 / 100 = 5389,6$  (+/-5) кв.м.

(точка отсчета №12 – расположена на расстоянии 39,7 м от фасада вдоль правой границы земельного участка)

- от точки отсчета №12 отступить влево 8 м вдоль здания Литер Г до точки №19, от точки №19 отступить вверх 1 м до точки №18, от точки №18 отступить влево 5,7 м до точки №17, от точки №17 отступить влево под углом  $14^{\circ}$  18,5 м до точки №16, от точки №16 отступить влево под углом  $1^{\circ}$  32,45 м до точки №15, от точки №15 отступить вверх 49,8 м до точки №14, от точки №14 отступить влево 4,97 м до точки №6, расположенной на левой границе земельного участка, от точки №6 отступить вверх вдоль левой границы земельного участка 22,55 м до точки №7, от точки №7 отступить вверх 22,1 м до точки №8, расположенной на левой границе земельного участка, от точки №8 отступить 5,95 м вдоль границы между зданиями Литер А и Литер А2 до точки №20, от точки №20 отступить вправо под углом  $19^{\circ}$  43,6 м до точки №11, расположенной на правой границе земельного участка, от точки №11 отступить вниз 92,7 м до точки отсчета №12.

**По варианту № 2 пользования земельным участком (см. рис.6):**

Часть земельного участка, предполагаемого к общему пользованию, площадь = 377,3 кв. м.

(точка отсчета №19 – расположена на фасадной границе земельного участка, на расстоянии 6,2 м)

- от точки отсчета №19 отступить вверх 63,7 м до точки №20, от точки №20 отступить вправо 6 м до точки №17, от точки №17 отступить вниз 63,7 м до точки №18, от точки №18 отступить влево 6 м до точки отсчета №19.

Доля Собственника №1 (Бондарь В.Ф.) – 3807,4 (+/-5) кв.м. Расчет:  $(9357 - 377,3) \cdot 42,4 / 100 = 3807,4$  (+/-5) кв.м.

(точка отсчета № 1 – крайняя левая точка, расположена на фасадной границе земельного участка).

- от точки отсчета №1 отступить вверх по левой границе 22,53 м до точки №2, от точки №2 отступить влево 7,47 м до точки №3, от точки №3 отступить вверх 38,3 м до точки №4, от точки №4 отступить вверх 17,31 м до точки №5, от точки №5 отступить вверх вдоль левой границы земельного участка 5,97 м до точки №6, от точки №6 отступить вправо 9 м до точки №15, от точки №15 отступить вниз 20,1 м до точки №16, от точки №16 отступить влево 4,25 м до точки №20, от точки №20 отступить вниз 63,7 м до точки №19, от точки №19 отступить влево 6,2 м вдоль фасадной границы до точки отсчета №1.

(точка отсчета №13 – крайняя правая точка, расположена на правой границе земельного участка)

- от точки №13 отступить влево 58,83 м до точки №18, от точки №18 отступить вверх 34,9 м до точки №21, от точки №21 под углом  $2^{\circ}$  отступить 27,2 м до точки №22, от точки №22 отступить вправо 18,5 м под углом  $15^{\circ}$  до точки №23, от точки №23 отступить вправо 5,7 м до



точки №24, расположенной на здании Литер Г, от точки №24 отступить вниз 1 м до точки №25, от точки №25 отступить 8 м до точки №12, расположенной на правой границе земельного участка, от точки №12 отступить вниз 39,7 м до точки отсчета №13;

(точка отсчета №10 - крайняя правая точка, расположена на тыльной границе земельного участка)

- от точки отсчета №10 отступить вниз вдоль правой границы земельного участка 14,25 м до точки №11, от точки №11 отступить влево 43,4 м под углом  $108^{\circ}$  до точки №14, от точки №14 отступить вдоль границы между зданиями Литер А и Литер А2 5,95 м до точки №8, от точки №8 отступить вдоль левой границы 32,72 м до точки №9, от точки №9 отступить вправо 23,42 м вдоль тыльной границы земельного участка до точки отсчета №10.

Доля Собственника №2 (ООО «Валдай-М») – 5172,3 (+/- 5) кв.м. Расчет:  $(9357-377,3) \cdot 57,6 / 100 = 5172,3 (+/- 5)$  кв.м.

(точка отсчета №12 – расположена на расстоянии 39,7 м от фасада вдоль правой границы земельного участка)

- от точки отсчета №12 отступить влево 8 м вдоль здания Литер Г до точки №25, от точки №25 отступить вверх 1 м до точки №24, от точки №24 отступить влево 5,7 м до точки №23, от точки №23 отступить влево под углом  $15^{\circ}$  18,5 м до точки №22, от точки №22 отступить влево под углом  $2^{\circ}$  27,2 м до точки №21, от точки №21 отступить вверх 28,8 м до точки №17, от точки №17 отступить влево 1,75 м до точки №16, от точки №16 отступить вверх 20,1 м до точки №15, от точки №15 отступить влево 9 м до точки №6, расположенной на левой границе земельного участка, от точки №6 отступить 23,98 м вдоль левой границы земельного участка до точки №7, от точки №7 отступить вверх 22,1 м до точки №8, расположенной на левой границе земельного участка, от точки №8 отступить вправо 5,95 м вдоль границы между зданиями Литер А и Литер А2 до точки №14, от точки №14 отступить вправо под углом  $18^{\circ}$  43,4 м до точки №11, расположенной на правой границе земельного участка, от точки №11 отступить вниз 92,2 м до точки отсчета №12.

Эксперт ООО «ОПЭО XXI век» \_\_\_\_\_ Духу Н.Н.