

УДК 332.21

*Алина Витальевна Журавель,
студент магистратуры кафедры
«Экономика природопользования и кадастра»
Донской государственной технической университет,
Россия, г. Ростов-на-Дону*

*Ярышева Татьяна Валентиновна,
канд. экон. наук, доцент кафедры
«Экономика природопользования и кадастра»
Донской государственной технической университет,
Россия, г. Ростов-на-Дону*

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

***Аннотация:** Использование земельных участков нередко приводит к земельным спорам. Землеустроительный эксперт, обладающий специальными знаниями в данной и смежных с ней областях, призван решить ряд вопросов по уточнению границ, выносу их в натуре, определение площади и иным.*

***Ключевые слова:** объекты капитального строительства; земельный участок; экспертиза; землеустройство; кадастр.*

***Annotation:** The use of land plots often leads to land disputes. A land management expert with special knowledge in this and related fields is called upon to solve a number of issues related to the clarification of boundaries, their removal in kind, the definition of the area and others.*

***Key words:** capital construction objects; land plot; expertise; land management; cadastre.*

При строительстве зданий и сооружений, в процессе эксплуатации земельных участков и находящихся объектов капитального строительства, зачастую возникают споры. Чаще всего это споры о прохождении границ или выделе в натуре доли земельного участка, об определении месторасположения зданий и сооружений относительно границ земельного участка.

Прежде чем мы перейдем к сути землеустроительной экспертизы, необходимо понять что землеустройство – это, по сути, система мероприятий [1], показанная на рис. 1.



Рисунок 1. Система землеустроительных мероприятий

Территории субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и их части являются объектами землеустройства [1].

Необходимость использования специальных землеустроительных знаний возникает, например, в ходе досудебного и судебного производства, т.е. суд назначает судебную землеустроительную экспертизу [2].

Специальные знания в области землеустройства, которыми должен обладать землеустроительный эксперт, показаны на рис. 2 [3].

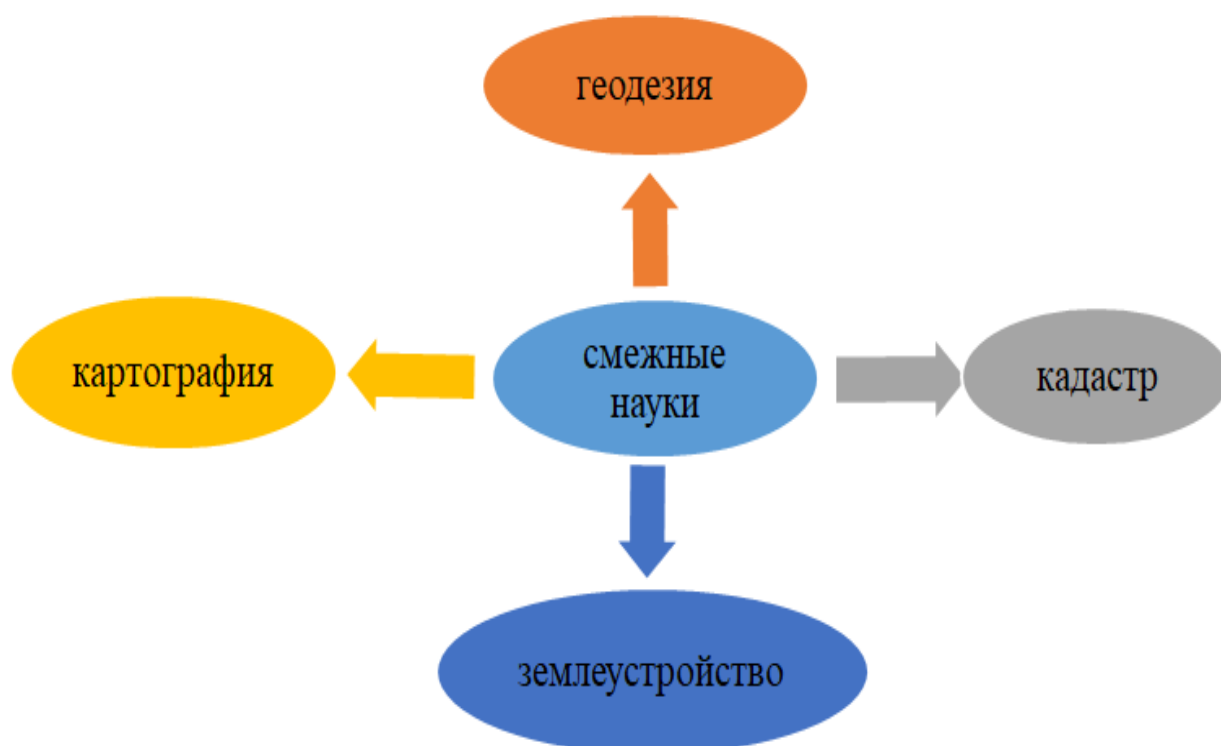


Рисунок 2. Виды специальных знаний

Задачи землеустроительной экспертизы при определении границ на местности представлены на рис.3.

- определение площади и фактического местоположения границ исследуемого объекта в какой-либо системе координат;
- определение местоположения, площади и конфигурации земельных участков по ЕГРН, согласно имеющимся документам и сопоставление их с фактическими данными;
- установление факта наложения границ одного земельного участка на границы другого, определение площади и конфигурации такого наложения;
- определение расположения различных объектов относительно границ земельных участков, в том числе по их отношению к отдельным частям и зонам;
- определение причины наложения границ земельных участков на кадастровой карте при их постановке на государственный кадастровый учет;
- выявление реестровой (кадастровой) ошибки;
- разработка вариантов приведения границ исследуемого земельного участка в соответствие с его правоустанавливающими документами;
- установление и уточнение границ земельных участков;
- вынос границ земельных участков;
- определение границ и площади самовольно используемой земли.

Рисунок 3. Задачи судебной землеустроительной экспертизы

При исследовании объектов землеустройства соответствующая экспертиза представлена специальностями, в том числе при определении границ на местности и при определении их рыночной и иной стоимости [4].

В настоящее время остается ряд проблем, которые не решены:

1) отсутствуют методические указания по алгоритму проведения землеустроительных экспертиз,

2) виды инженерно-геодезических работ, являющиеся основным элементом системы судебной землеустроительной экспертизы не регламентированы,

3) ранее для получения диплома кадастрового инженера требовалось сдать квалификационный экзамен без прохождения стажировки и должного образования, получить диплом мог специалист из любой отрасли. Из-за этого появилось много ошибок, которые потянули за собой следующие;

4) советы по возможным расхождениям между данными ЕГРН, правоустанавливающей, технической документации и результатами обследования земельных участков.

Вместе с тем вышеперечисленные проблемы проведения землеустроительной экспертизы на наш взгляд следовало бы дополнить и проблемами оплаты за проведенную экспертизу.

Наряду с вышеназванными проблемами проведения землеустроительной экспертизы на наш взгляд следовало бы выделить и проблемы оплаты за проведенную экспертизу. Эксперт не вправе отказаться от проведения судебной экспертизы, если сторона в судах общей юрисдикции отказывается платить за проведение экспертизы. Оплата же по делам в арбитражном суде производится после окончания производства по делу и вынесения решения, а производство может длиться годами.

Использованные источники:

1. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ «О землеустройстве» (ред. от 30.12.2021г.).

2. Трифонова, З.В. Становление судебной землеустроительной экспертизы в системе судебно-экспертных учреждений Минюста России / З. В. Трифонова // Теория и практика судебной экспертизы. – 2018. –№2. - С. 43–49 .

3. Судебная землеустроительная экспертиза: сайт Российский Федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.sudexpert.ru/possib/geo.php> (дата обращения: 15.11.2022).

4. Приказ министерства юстиции Российской Федерации от 27.12.2012г. № 237 «Об утверждении Перечня родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России, и Перечня экспертных специальностей, по которым представляется право самостоятельного производства судебных экспертиз в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России» (ред. от 28.12.2021г.): сайт Министерства юстиции Российской Федерации. [Электронный ресурс]. URL: <https://minjust.gov.ru/ru/documents/7910/> (дата обращения: 15.11.2022).