

ПРОБЛЕМЫ ПРОВЕДЕНИЯ ЭКСПЕРТИЗЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Сараева Насима Минниязовна

студент, Южно-уральский государственный университет, РФ, г. Челябинск

Кайряк Ксения Владимировна

студент, Южно-уральский государственный университет, РФ, г. Челябинск

Лихолетова Светлана Вячеславовна

научный руководитель, канд. юрид. наук, доцент, Южно-уральского государственного университета, РФ, г. Челябинск

На различных этапах существования Российского государства, проблемы проведения экспертизы земельных участков подвергалась всестороннему рассмотрению, но несмотря на это всё же остаётся дискуссионным её явление. На сегодняшний день, данная проблема является актуальной для юридической науки, так как землеустроительная экспертиза входит в десятку наиболее востребованных и сложных инженерно-технических экспертиз необходимых в процессе урегулирования споров между сторонами по гражданским и арбитражным делам.

В процессе пользования землей возникает большое количество нюансов и споров в особенности между владельцами, совладельцами, смежниками и т.д., не замечать эти проблемы или просто их игнорировать невозможно, нельзя сделать так, что их вовсе нет. Однако, не всегда простое игнорирование, например, наложение границ соседних участков друг на друга, поможет избежать проблем в случае их продажи.

Земельная экспертиза – это исследование, которое проводится с целью измерения земельных участков для того, чтобы их можно было дальше эксплуатировать в соответствии с законом. Она направлена на решение таких вопросов, как: раздел земельного участка, определение порядка землепользования, определение площади застройки, определение площадей и границ земельных участков, определение точных географических координат расположения границ исследуемого земельного участка и др. Данные перечисленные задачи являются самыми распространенными и простыми. Есть наиболее сложные, в случае возникновения которых трудно разобраться, например, наложение границ земельных участков, «пристраивания» земельных участков к прежде учтенным земельным участкам, наличия узких полос, разрывов (зазоров, щелей) между границами земельных участков, проведения межевания по контуру здания и другие проблемы землепользования.

Существует два метода проведения землеустроительной экспертизы. Первый из них – документальный, который заключается в изучении всей документации по земельному участку. Специалист проводит анализ имеющихся документов для создания общего представления об участке. Второй – геодезический, который касается изучения участка на местности, проводятся замеры, которые помогают вычислить точные сведения по участку.

На практике различают два вида земельных экспертиз: судебные и досудебные. Судебная экспертиза назначается судом. Одна из сторон судебного разбирательства может выступать с заявлением о назначении судебной экспертизы, что может являться главным доказательством. Досудебная экспертиза проводится в частном порядке. Граждане сами изъявляют желание обратиться к специалистам для проведения замеров на участке.

Так, примером судебной практики является решение Авиастроительного районного суда г. Казани от 17.10.2014 г. № 2-2886/14. Истец обратился в суд в связи с тем, что земельный участок истца имеет наложение всей площади на земельный участок с не уточненными границами. В данном случае судом было установлено, что в государственном кадастре недвижимости содержатся недостоверные сведения о местоположении границ декларируемого земельного участка и данное обстоятельство нарушает права истца. Итогом послужило решение, обязывающее орган кадастрового учета исключить из государственного кадастра недвижимости сведения о графической информации земельного участка.

Для проведения землеустроительной экспертизы основанием является выявление кадастровой ошибки. Кадастровая ошибка - это новое понятие в земельных отношениях, которое впервые было введено в ст. 28 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности». После утраты силы данной статьи понятие «кадастровая ошибка» нашла отражение в ряде нормативно-правовых актов. Проведение земельной экспертизы регулируется следующими законами: проводимая в рамках уголовного процесса регулируется правилами УПК РФ; проводимая в рамках гражданского процесса – ГПК РФ. Кроме того, общий закон, который регулирует порядок проведения любой судебной экспертизы – это Федеральный закон от 31. 05. 2001 года № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ». Геодезическая экспертиза земельного участка проводится в соответствии: Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ; Федеральный Закон «О землеустройстве» от 18.06.2001 г. № 78-ФЗ; Федеральный Закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ.

Обращаясь в суд с требованием об исправлении кадастровой ошибки необходимо доказать её наличие. Само по себе отражение в государственном кадастре недвижимости наложения земельных участках не свидетельствует о наличии кадастровой ошибки. Данное наложение может являться последствием учета одного из земельных участков с нарушением законодательства Российской Федерации либо неправильного учета земельного участка. Единственным доказательством наличия кадастровой ошибки являются документы межевания (землеустроительная экспертиза).

Для проведения экспертизы относительно земельного участка с возможным наличием кадастровой ошибки необходима следующая процедура: 1) проследить историю возникновения (образования) земельного участка; 2) проследить последовательность его формирования и постановки на кадастровый учет: — изучить описание местоположения объекта недвижимости (п.3 ч.4 ст.8 Закона № 218-ФЗ [1]); — изучить определение координат характерных точек границ, то есть точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части (ч. 8 ст.22 Закона № 218-ФЗ [1]. В случае отсутствия в документах сведений о местоположении границ земельного участка их местоположение определяется в соответствии с утвержденным в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке проектом межевания территории. При отсутствии в утвержденном проекте межевания территории сведений о таком земельном участке его границами являются границы, существующие на местности пятнадцать и более лет и закрепленные с использованием природных объектов или объектов искусственного происхождения, позволяющих определить местоположение границ земельного участка (ч. 10 ст.22 Закона № 218-ФЗ [1]). 3) анализировать документальные данные на исследуемый земельный участок; 4) сопоставить документальные данные с фактическим местоположением земельного участка, при этом по результатам предшествующего анализа исходной правоустанавливающей документации избрать те документы, которые помогут в решении вопроса и не введут в заблуждение.

Таким образом, земельная экспертиза — это комплексные исследования технического и юридического характера, в ходе которых определяется, соответствует проведенное ранее межевание документам по спорному объекту. Главной целью экспертизы является урегулирование спорных вопросов, которые возникают в связи с проведением землеустроительных работ, проверка на законность актов государственных органов в сфере земельных отношений и помощь заявителям в решении некоторых задач. Она позволяет выявить соответствие фактического пользования землей или сооружением документам, подтверждающим право пользования.

Список литературы:

1. "Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации" от 18.12.2001 N 174-ФЗ (ред. от 12.11.2018)
2. "Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации" от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 03.08.2018)
3. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 03.08.2018) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2018)
4. Федеральный закон "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" от 31.05.2001 N 73-ФЗ (ред. от 03.08.2015)
5. Федеральный закон "О землеустройстве" от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 31.12.2017)
6. Федеральный закон "О кадастровой деятельности" от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 03.08.2018)