

УДК 332.334

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОРЯДКА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПУТЕМ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

*Цаповский В. А., студент, тел. 8 (906) 391-11-18, Tsapovskii99@mail.ru
Научный руководитель – ст.препод. Цаповская О. Н.
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ, Ульяновск, Россия*

Ключевые слова: земельные участки, порядок использования, землеустроительная экспертиза.

В данной статье рассматривается процесс землеустроительной экспертизы в целях определения порядка использования.

Возникновение земельно-правовых отношений неразрывно связано с формированием самого земельного участка, с его уникальностью, в отличие от других объектов недвижимости. Земельные споры являются самой распространенной категорией споров и их спектр разновидностей необычайно широк. Существо земельных споров и сама природа земельных и земельно-имущественных отношений обуславливает необходимость проведения независимой экспертизы.

В настоящее время споры по границе смежных земельных участков достаточно часто возникают между соседями в результате наложения границ земельных участков.

Наложение границ земельных участков может возникнуть в том случае, если возникла техническая или кадастровая (реестровая) ошибка. В случае обнаружения такой ошибки орган кадастрового учета обязан приостановить внесение сведений в государственный кадастр недвижимости и выдачу Свидетельства о праве собственности.[1, 3]

В том случае, если произошла техническая ошибка, орган кадастрового учета обязан ее исправить на основании представленных документов. В том случае, если произошла кадастровая (реестровая) ошибка, кадастровый инженер обязан ее исправить и представить в органы кадастрового учета новые сведения.

К сожалению, не всегда исправление кадастровой (реестровой) ошибки происходит на добровольной основе (обычно каждый из соседей уверен в своей правоте). В данном случае помочь разобраться с ситуацией может только решение, вынесенное судом по исковому заявлению об определении границ территории участка.

Землеустроительная экспертиза может быть проведена государственным экспертным бюро, независимым экспертным центром или частным экс-

пертом, обладающим лицензией на осуществление геодезической деятельности. Независимые организации, проводящие землеустроительную экспертизу, обязаны иметь лицензию на осуществление геодезической деятельности. Если для выполнения экспертизы необходимы знания и кадастрового инженера, и геодезиста, то проводится комиссия экспертиза, в которой участвуют оба специалиста. Для проведения простых и комиссионных экспертиз можно привлечь более одного специалиста в каждой предметной области. Как правило, так поступают для решения сложных прецедентных вопросов, возникающих в рассмотрении спорных случаев. [2]

На первом этапе проведения землеустроительной экспертизы происходит ознакомление специалистов с имеющейся предварительной информацией и составляется договор на проведение экспертизы. В данный договор обязательно включается предмет исследования – перечень определенных характеристик данного земельного участка. В соответствии с предметом проведения экспертизы определяются основные направления деятельности экспертов, состав экспертной комиссии (или специальность эксперта), составляется ряд задач, которые будут решены специалистом, а также список вопросов, ответы на которые будут даны в процессе производства экспертизы. Задачи экспертизы и вопросы эксперту обязательно вносятся в договор. Стандартный договор также включает в себя сроки проведения исследования, стоимость услуг специалиста, а также обязательные параграфы любого договора, описывающие процедуру взаимодействия сторон, их ответственность, порядок действий в случае возникновения форс-мажорных обстоятельств и так далее.

На втором этапе осуществляется собственно проведение исследования. На основе изученных предоставленных документов и проведенных мероприятий на местности эксперт решает поставленные перед ним задачи и формирует свое профессиональное экспертное мнение относительно заданных ему вопросов.

Заключительным этапом проведения землеустроительной экспертизы является составление экспертного заключения. Основной целью проведения исследования для клиента является получение на руки этого самого заключения, которое можно подключить в качестве доказательства по делу в ходе судебного рассмотрения имущественных земельных споров. Кроме того, заключение можно использовать в качестве убедительного аргумента в различных, связанных с земельными спорами, конфликтных ситуациях. Заключение обязательно подписывается проводившим его специалистом или группой специалистов. Если исследование проводилось комиссией экспертов одной профессиональной компетенции, и они не пришли к единому мнению по исследуемому вопросу, то все выводы, даже противоречащие друг другу, вносятся в заключение. Эксперт, про-

водивший анализ, может быть вызван в суд для разъяснения и аргументации своих выводов, а также для дачи показаний, так или иначе связанных с его профессиональной деятельностью и осуществленной им экспертизой. [4]

Если полученное заключение вызовет какие-то сомнения у заказчика, он вправе обратиться за проведением еще одной экспертизы в любом другом экспертном учреждении. По своей сути эксперт землеустроительной экспертизы – это специалист, занимающийся выявлением особенностей земельных участков.

При разработке вариантов порядка пользования земельного участка необходимо соблюдать следующие положения:

– расположение земельных участков должно соотноситься с расположением части основного строения домовладения, построек хозяйственно-бытового назначения, предлагаемых к выделу конкретной стороне по делу;

– площадь участков, предлагаемых к выделу каждой стороне по делу должна быть пропорциональна величине, принадлежащей ей идеальной доли в праве собственности;

– необходимо устройство проходов, обеспечивающих доступ каждому из совладельцев на «свой» земельный участок, их минимальная ширина – 1,0 м. Допустимо также устройство проездов минимальной шириной 2,75 м;

– необходимо устройство так называемых «ремонтных зон», т.е. участков земли шириной не менее 1,0м для одноэтажных строений и не менее 1,6м для строений более 1 этажа, расположенных по периметру каждого строения и позволяющих обеспечить доступ каждого из совладельцев к «своим» постройкам и к части основного строения для проведения ремонтно-восстановительных или профилактических работ, обеспечивающих поддержание конструкций строения в рабочем состоянии;

– конфигурация участков, предлагаемых к выделу каждого из совладельцев, должна быть рациональна с функциональной точки зрения;

– если нельзя обойтись без участков общего пользования, то площадь земли, отводимая под них, условно делится между сторонами по делу в равных долях, независимо от того, какова величина идеальной доли у каждого из совладельцев в праве собственности на спорную недвижимость.

Библиографический список:

1. Нужный, А.И. Земельная реформа и ее роль в развитии земельных отношений в Ульяновской области / Нужный А.И., Хвостов Н.В., Цапковская О.Н., Ларина С.Н. / Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2018. № 1 (156). С. 30-35.
2. Провалова, Е.В. Уточнение местоположения границ земельного участка с одновременным исправлением реестровой ошибки в местоположении гра-

- ниц смежных земельных участков / Провалова Е.В., Цаповская О.Н., Гараева Е.В. / Материалы IX Международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2018. С. 80-87.
3. Цыкина, С.А. Возможности размещения линейных объектов на условиях публичного сервитута / Цыкина С.А., Цаповская О.Н. / Материалы IX Международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2018. С. 88-90.
 4. Цыкина, Т.А. Дачная амнистия, изменения после 1 марта 2018 года / Цыкина Т.А., Цаповская О.Н. / Материалы IX Международной научно-практической конференции: Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. 2018. С. 91-93.

DETERMINATION OF THE ORDER USE OF LAND BY LAND SURVEYING EXPERTISE

Tsapovskii V. A.

Key words: *land plots, order of use, land management expertise.*

This article discusses the process of land use examination in order to determine the order of use on the example of the land plot in the territory of the Ministry of defense "city of Ulyanovsk".