

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПО УСТАНОВЛЕНИЮ ГРАНИЦ И ПЛОЩАДИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**Скворцов Д.Д., студент 3 курса колледжа агротехнологий и
бизнеса**

**Ляпин А.С., студент 5 курса факультета агротехнологий,
земельных ресурсов и пищевых производств
Научный руководитель – Ерофеев С.Е., кандидат
сельскохозяйственных наук, доцент
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ**

***Ключевые слова:** землеустроительная экспертиза, гражданские споры, земельный участок, сопоставление координат, наложение границ*

В работе рассмотрены вопросы проведения землеустроительной экспертизы в отношении земельного участка на территории Железнодорожного района города Ульяновска

Землеустроительные экспертизы проводятся с целью определения основных характеристик земельных участков, представленных для изучения, включая их фактическое расположение, площадь и т.д. Такого рода исследования приобрели широкое распространение ввиду роста числа гражданских и арбитражных споров на предмет определения границ земельных участков, установления соответствия фактических границ тем, которые закреплены в технической документации, определения порядка пользования землей, а также возможности дробления объекта на более мелкие участки. В большинстве случаев землеустроительные экспертизы осуществляются на основании определения суда, однако, возможно и проведение исследования в досудебном порядке. Результатом такого исследования является заключение специалиста, которое может повысить шансы на успешное разрешение спорной ситуации.

Я***** О.А. обратилась в суд с иском к администрации г. Ульяновска, Министерству строительства и архитектуры Ульяновской области о признании права собственности на земельный участок, находящийся под существующим жилым домом. В результате проведения землеустроительной экспертизы, первым этапом стал экспертный осмотр. Он проводился в дневное время суток при естественном освещении, в присутствии истца, который обеспечивает возможность осмотра к участку и строениям находящимся на нем.

Экспертным осмотром выявлено, что на земельном участке по адресу: г. Ульяновск, ул. Неверова д. 11 расположены жилой дом (лит. А, А1, А2, а) 1967 года постройки и хозяйственной постройки - сараи (лит. Г, Г1, Г2) (рис.1).

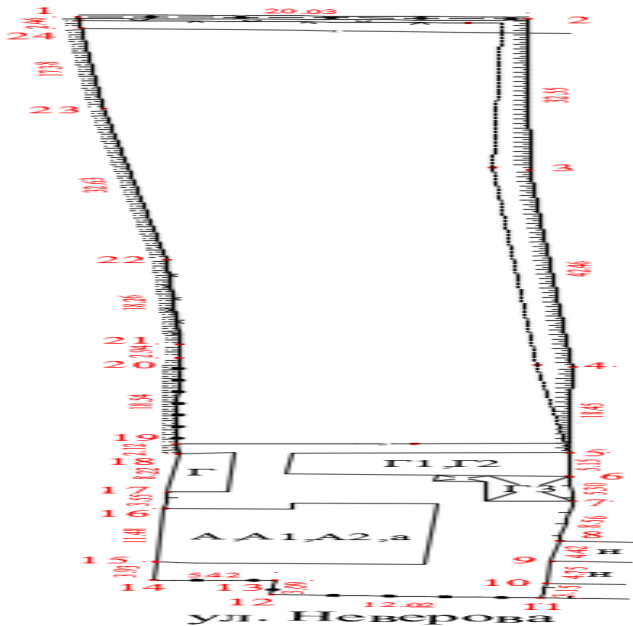


Рис. 1 - План земельного участка

Расположение хозяйственных и жилого дома соответствует данным технического паспорта от 21.03.2005 г., изменений не выявлено. Исходя из имеющихся в гражданском деле документов, установлено, что правовые документы на исследуемый земельный участок не выдавались, т.е. участок ранее гражданам не предоставлялся, его образование не

происходило, и его границы не устанавливались, следовательно, установить межевые границы земельного участка не предоставляется возможным. При сопоставлении координат смежных земельных участков установлено следующее: между правой границей земельного участка по адресу г. Ульяновск, ул. Неверова, д.11 и левой границей земельного участка адресу г. Ульяновск, ул. Неверова, д.13-13А (кадастровый номер 73:24:011009:37), сведения о которой внесены в ЕГРН имеются незначительные расхождения, входящие в допустимую погрешность.

Аналогичные расхождения, составляющие до 0,10 м, имеется по тыльной границе участка истца и тыльной границы земельного участка по ул. Береговая, д.8. Имеются значительные расхождения между левой границей участка истца и правой границей земельного участка по ул. Неверова, д. 9, (от точки 19 до точки 1) составляющее до 1,89 м. Земельный участок с кадастровым номером 73:24:011009:26, по адресу: г. Ульяновск, ул. Неверова, 9 был поставлен на кадастровый учет 07.11.2006 г.. Вероятно, на тот период времени края откоса определялись более четко. Расхождение координат в прочих точках незначительное. Таким образом, наложение границ данных участков отсутствует.

Согласно карте зон действия ограничений по условиям охраны окружающей среды исследуемый участок расположен в оползневой зоне.

Оползневые зоны представляют собой территории, имеющие границы, в пределах которых возникают или могут возникнуть оползневые процессы. Для выявления оползневой опасности необходимо провести оценку активности оползня, вычислить объем и траекторию движения грунтовых масс.

Исследование оползневой опасности является специальным видом проектно-изыскательской деятельности и не входит в компетенцию экспертов. Однако по результатам визуального осмотра установлено, что земельный участок внешних оползневых, селевых и деформационных признаков не имеет: трещины, выемки в грунте отсутствуют, земельный участок имеет ровную горизонтальную поверхность, вдоль границ участка имеется древесно-кустарниковая растительность, выполнено террасирование.

Библиографический список:

1. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 30.04.2021 г.) // Система «Консультант Плюс».
2. Бутырин, А.Ю. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы: монография / А.Ю. Бутырин – М.: Волтерс Клувер, 2005. – 224 с.
3. Ермошкин, Ю.В. Землеустроительная экспертиза по выделению доли земельного участка в натуре / Ю.В. Ермошкин, А.М. Насибуллова, М.В. Архипов, Д.М. Илюйкин // Сборник трудов всероссийской (национальной) научно-практической конференции кафедры землеустройства и кадастров Казанского ГАУ «Актуальные вопросы использования земельных ресурсов, геодезии и природопользования». Казань. Казанский ГАУ, 2021. - С. 28-32.
4. Ерофеев, С.Е. Землеустроительная экспертиза объектов недвижимости / С.Е. Ерофеев, Е.Л. Хованская, Н.В. Хвостов, О.Н. Цаповская, А.А. Тимашов. // Каталог научных разработок и инновационных проектов. - Ульяновск, 2015. - С. 20.
5. Провалова, Е.В. Землеустроительная экспертиза земельного участка на территории мо «город Ульяновск» / Е.В. Провалова, О.В. Кочергина / Материалы Международной научно-практической конференции, посвященной 90-летию доктора сельскохозяйственных наук, профессора, заслуженного деятеля науки Российской Федерации, почетного работника высшего профессионального образования Российской Федерации Валентины Михайловны Макаровой «Современному АПК - эффективные технологии». - Ижевск: Ижевская ГАУ, 2019. - С. 160-165.

**LAND MANAGEMENT EXPERTISE TO ESTABLISH THE
BOUNDARIES AND AREA OF THE LAND PLOT**

Skvortsov D.D., Lyapin A.S.

***Keywords:** land management expertise, civil disputes, land plot, comparison of coordinates, imposition of boundaries*

The paper considers the issues of conducting land management expertise in relation to a land plot on the territory of the Zheleznodorozhny district of the city of Ulyanovsk