

УДК332.3

ПРАКТИКА ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ ПРИ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

Провалова Е.В., кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,
тел. 8(927) 815-22-01, provalova2013@yandex.ru

Краснов А.А., студент,
тел. 8(917) 634-31-44, Slimok123@mail.ru

ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ

***Ключевые слова:** земельный спор, землеустроительная экспертиза, субъект земельного спора, объект земельного спора, земельный участок.*

Работа посвящена выявлению наиболее часто возникающих конфликтов из-за земельного вопроса среди собственников земельных участков, так как стремительное развитие земельного рынка диктует государству свои условия, заставляет законодателя создавать новые инструменты для управления и регуляции вопроса.

Введение. Землеустроительная экспертиза (земельная экспертиза) как отдельный вид экспертных исследований в области землеустройства и кадастра земель Российской Федерации представляет собой комплекс технических и юридических работ, проводимых специалистами в области геодезии кадастра объектов недвижимости (кадастровыми инженерами) по определению соответствия выполненного ранее межевания имеющимся документам на спорный объект, а также определения соответствия фактического использования земельного участка, здания, сооружения правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам.

Особенности судебной практики по земельным спорам между соседями – довольно актуальный вопрос. Ведь земельный спор – ситуация, к сожалению, знакомая многим гражданам России. В связи с выше изложенным, выбранная мной тема актуальна на сегодняшний

день.

Материалы и методы исследований. Земельный спор - это столкновение мнений двух или нескольких участников земельных правоотношений, по поводу нарушения прав собственников (правообладателей) третьими лицами, а также реализации возникающих у них прав на один и тот же объект (земельный участок) и (или) исполнения соответствующих обязанностей, которое решается в установленном законом порядке. Обсуждение и доказательство своих прав на землю производится с соблюдением установленной процедуры, при учете равноправия перед законом всех участников земельных правоотношений.

Результаты исследований. Субъектами земельных споров, помимо собственников (правообладателей) земельных участков, землевладельцев и землепользователей, могут быть любые юридические и физические лица, нарушившие их законные интересы, а также органы государственной власти и местного самоуправления, принявшие решение по земельным вопросам, которое вызвало несогласие со стороны истца. Также земельные споры могут возникнуть между самими государственными органами. Это происходит в случае несогласия нижестоящего органа с решением, принятым вышестоящим органом (например, по поводу предоставления земельного участка).

Объектом земельного спора как правило является право собственности на конкретный земельный участок.

Довольно часто земельные споры вызваны желанием их участников признать незаконными действия государственных органов, которые определяют принципы раздела земельных участков и оформления различных сделок ними. Также причиной возникновения земельных споров могут стать конфликты, возникающие из-за конфискации земли, ее отвода, землеустройства и наследования земельных участков.

Часто причиной возникновения земельных споров является некачественно подготовленная землеустроительная документация. Так, например, предприниматель, получивший земельный участок без оформления необходимых документов или в случае неправильного их оформления, может впоследствии его лишиться и потерять все сделанные в участок инвестиции, и это повлечет его длительный

земельный спор с государством, тем более досадный, если на этом участке уже были произведены какие-то работы.

Таким образом, назначаются землеустроительные экспертизы для решения земельных споров в судебном порядке.

Землеустроительная экспертиза – это работы технического и юридического характера, проводимые для выявления соответствия имеющихся документов на земельный участок его реальному использованию.

Процедура включает определение размеров участка и его границ. Объектами являются как сама земля, так и правоустанавливающие документы на нее. Проведение исследования может осуществляться добровольно или по решению суда.

Каждая землеустроительная экспертиза проводится с определенной целью, которая ставится перед экспертом или экспертной группой. Землеустроительная экспертиза проводится с целью:

- установления нахождения на земле недвижимости;
- определения, есть ли на земле границы;
- определения возможности возведения на исследуемом участке какого-либо строительного объекта с уже подготовленными, приведенными параметрами;
- установления факта нахождения в границах земельного участка, принадлежащего одному лицу, имущества другого собственника;
- определения соответствия фактической площади участка и его площади согласно правоустанавливающим документам;
- установления границ на участке согласно правоустанавливающим документам или если имеется решение суда с установленным порядком землепользования.

После проведения судебной землеустроительной экспертизы согласно ст. 86 Гражданско-Процессуального Кодекса РФ судебный эксперт или судебная комиссия составляет письменное экспертное заключение, которое должно содержать подробное описание проведенного исследования, сделанные в результате его выводы и ответы на поставленные судом вопросы.

С результатами экспертизы может быть не согласен как сам суд, так и участники дела. В случае несогласия суда с результатами экспертного заключения, суд вправе назначить повторную или

дополнительную экспертизу. Данное решение суда должно быть мотивированным и обоснованным.

В случае, если с экспертным заключением не согласны участники дела, подается возражение, которое составляется по алгоритму ходатайства. А также обжаловать экспертизу можно путем подачи возражения эксперту.

Таким образом, под землеустроительной экспертизой понимается исследование, суть которого заключается в анализе и изучении специалистами материалов землеустройства, правоустанавливающей и правоудостоверяющей документации на земельный участок для сопоставления с фактическим землепользованием.

Заключение. Земельный участок – основа недвижимой собственности любого человека. Во многом это связано с тем, что земля является той территорией, где располагаются объекты капитального строительства.

Помимо этого, некоторые виды участков совершенно законно могут использоваться для введения сельхоздеятельности и иных видов коммерческого пользования.

Учитывая такую высокую ценность земли, понятие «земельный спор» не кажется чем-то диковинным или, отчасти, диким.

Современные реалии таковы, что земельный участок может стать причиной конфронтации по многочисленному количеству факторов.

Зачастую основой среди таковых выступает крайне простое явление – одно лицо без ведома другого либо использует его землю в своих целях, либо незаконно присвоило себе его участок. В подобном случае позиция гражданина или организации может быть, как обоснованной, так и крайне субъективной, не имеющей «под собой» никаких доказательств.

Библиографический список:

1. Ермошкин Ю.В. Направления совершенствования процесса проведения землеустроительной экспертизы / Ю.В. Ермошкин, Е.В. Провалова, Н.В. Хвостов, Е.В. Андреева, Ю.А. Мокшина // *Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.* - 2023. С.142-148.
2. Краснова, Д.В. Особенности урегулирования споров о

наложении границ земельных участков [Текст] / Д.В. Краснова, В.С. Володченко, Д.С. Ланцова, Т.А. Метельницкая, М.Г. Пыхтина. // Вопросы науки и образования. – 2019. – № 23 (71). – С. 130-133.

3. Паркина, Д.О. Землеустроительная экспертиза [Текст] / Д.О. Паркина // Сборник материалов XII Международной научно-практической конференции молодых ученых «Иновационные тенденции развития российской науки». – 2019. – С. 27-28.

4. Юрлова, А.А. Осуществление землеустроительной экспертизы при решении земельных споров [Текст] / А.А. Юрлова, А.А. Матвеева, Л.П. Вавулина // Московский экономический журнал. – 2019. – № 12. – С. 57-65.

THE PRACTICE OF LAND DISPUTES IN LAND MANAGEMENT EXPERTISE

Krasnov A.A., Provalova E.V.

Key words: *land dispute, land management expertise, subject of land dispute, object of land dispute, land plot.*

The work is devoted to identifying the most frequently arising conflicts due to the land issue among the owners of land plots, since the rapid development of the land market dictates its conditions to the state, forces the legislator to create new tools for managing and regulating the issue.