

УДК 332.3

ЭКСПЕРТИЗА КАК СРЕДСТВО РЕШЕНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ СПОРОВ

*О.И. Хамзина, кандидат экономических наук, доцент,
8(8422) 55-95-52, okh2007@mail.ru;
А.С. Басманова, магистрант, 8(8422) 55-95-52, ulste73@mail.ru;
Е.А. Борисов, магистрант, 89272708706, a773ye@mail.ru
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: Государственный кадастровый учёт, технический план, землеустройство, судебная система.

Рассмотрение земельных споров – самый сложный процесс, который чаще всего происходит с участием экспертов землеустроителей. Производство землеустроительных экспертиз является одним из самых сложных видов экспертных заключений и в большей степени зависит от правовых моментов и обоснований.

Землеустройство в Российской Федерации представляет собой комплекс мероприятий, установленных государством, по организации и планированию территорий, а также мероприятий, направленных на эффективное и рациональное использование земель.

В результате жизнедеятельности возникает немало вопросов, касающихся земельных отношений. Даже обладая небольшим участком земли, возможно столкнуться с рядом проблем и сложностей, возникающих от оформления и заканчивая «соседскими войнами», ну или устранением чужих ошибок. В современном гуманном обществе такие вопросы принято решать цивилизованными способами, об особенностях которых расскажем далее.

«Никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда». В такой формулировке народ Российской Федерации установил в статье 35 Конституции РФ норму, в соответствии с которой государство должно охранять право частной собственности от незаконных посягательств [1].

Несмотря на большую распространённость, споры, связанные с землёй, настолько разнообразны, что сложно найти два идентичных и однообразных дела. В связи с этим рассмотрение земельных споров – самый сложный процесс, который чаще всего происходит с участием экспертов землеустроителей. Ведь без научных познаний в этой отрасли сложно разобраться во всех нюансах и тонкостях земельного и гражданского законодательства.

Эксперт землеустроитель – это специалист, обладающий познаниями в области землеустройства и кадастра, применяющий в своей практике синтез правовых и технических норм для решения и разрешения землеустроительных споров.

Под землеустроительными спорами понимаются разногласия между сторонами о праве собственности на землю, о границах участка, о способах его использования, отчуждения или условиях изъятия государством.

Одними из самых сложных вопросов по землеустройству являются наследственные споры, связанные с передачей земельных участков по наследству, и вопросы, касающиеся раздела территории. В рамках развития судопроизводства были разработаны методические указания по правилам производства судебной экспертизы по землеустроительным вопросам. Методика, разработанная научным редактором, доктором юридических наук А.Ю. Бутыриным по исследованию межевых границ земельных участков, является основополагающей по вопросам землеустройства [3].

Хотя понятие земельных споров, как разновидности имущественных, закреплено в гражданском законодательстве, но их разрешение невозможно представить без земельного кодекса и огромного множества федеральных законов в сфере кадастра, землеустройства, регистрации прав на земельные участки и т.п.

Классифицировать конфликты на почве земельных правоотношений принято на основе причин, породивших спор. Одними из наиболее чаще встречающихся являются: споры, связанные с нарушением границ, площадей земельных участков, споры, возникшие по причине изъятия участков для государственных нужд, а также по поводу признания права собственности или по признанию незаконными действия органов государственной власти.

Конфликты, связанные с земельными правоотношениями, рассматриваются как во внесудебном, так и в судебном порядке. Вне зависимости от выбранного способа решения ситуации следует пройти ряд процессуальных действий. Например, таких как претензия. В 90% случаев споры в отношении земельных участков рассматриваются в рамках судебной системы. И здесь встает вопрос о назначении и проведении землеустроительной экспертизы.

Производство судебной землеустроительной экспертизы при рассмотрении споров с землей, как правило, состоит из трех этапов производства экспертиз.

К первому относится изучение материалов дела, относящихся к производству экспертизы, уяснению поставленных задач, а также

определение достаточности исходных данных для проведения исследования. На данной стадии, как правило, рассматриваются правовые документы, землеустроительные дела, техническая или инвентарная документация.

Ко второй стадии можно отнести подготовку, организацию и проведение экспертного осмотра. Здесь хочется отметить, что осмотр объектов исследования при производстве экспертиз является обязательным. В это время, как правило, производится геодезическая съемка и происходит исследование объекта в соответствии с предоставленными документами на местности, установление особенностей объекта, о которых не было известно ранее.

Третьей стадией производства экспертиз является анализ полученных данных, подготовка геодезической съемки и межевых планов, обработка результатов осмотра, наложение данных, полученных в рамках работы по первому и второму этапам и получение выводов с точки зрения технических и правовых норм.

Получение выводов в рамках подготовки экспертного заключения должны упростить решение возникшего спора или конфликта, поэтому особое внимание следует обратить на квалификацию сотрудников, способах и оборудовании, которое применяется в рамках подготовки землеустроительных экспертиз.

Точность измерений позволяет минимизировать погрешности при построениях и производимых расчетах, особого внимания при этом заслуживают программные комплексы, которые позволяют упростить процедуру вынесения фактического расположения границ земельных участков и строений на территории, а также сопоставить полученные данные со сведениями, указанными в кадастровых выписках на территории.

Таким образом, производство землеустроительных экспертиз является не только одним из самых сложных видов экспертных заключений, так как в большей степени зависит от правовых моментов и обоснований, но и от необходимой высокой точности измерений. Землеустроительные экспертизы, как правило, производятся не одним сотрудником, а работой целого ряда специалистов: кадастровых инженеров, землеустроителей и геодезистов.

Библиографический список:

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (действующая редакция) [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28399/.

2. Гражданский кодекс РФ (часть 1) от 30.11.94 №51-ФЗ (действующая редакция) [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/.
3. Бутырин, А.Ю. Методики исследования объектов судебной строительно-технической экспертизы. Оконных заполнений из ПВХ; квартир, поврежденных заливом (пожаром); межевых границ земельных участков. / А.Ю. Бутырин. - М.: Библиотека эксперта, 2007. - 220 с.
4. Борисов, Е.А. Роль земельной реформы в развитии земельных отношений / Е.А. Борисов, О.И. Хамзина // Материалы Международной научной конференции «Молодежь и наука XXI века». - 13 декабря 2018 года.- Том II. - Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2018.– С.165-168.
5. Провалова, Е.В. Общероссийская проблема при признании земельных долей не востребованными / Е.В. Провалова, О.И. Хамзина, О.И. Сюндюков // Сборник III Всероссийской (национальной) научной конференции «Роль аграрной науки в устойчивом развитии сельских территорий». - Новосибирск: ИЦ НГАУ «Золотой колос», 2018. - С.974-976.
6. Хамзина, О.И. Мониторинг земель как основа рационального использования сельскохозяйственных угодий / О.И. Хамзина, И.И. Хамзин, Е.М. Болтунова, А.А. Навасардян // Стратегия развития АПК и сельских территорий: перспективные идеи и конкурентоспособные технологии. Материалы Международной научно-практической конференции, посвященной 50-летию ВНИОПТУСХ – М.: ООО «ПРИНТ ПРО», 2015. – с. 313-316.
7. Хамзина, О.И. Государственные меры по стимулированию эффективного землепользования / О.И. Хамзина, И.И. Хамзин, Е.А. Лёшина. // Материалы VIII международной научно-практической конференции «Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения». - Ульяновск: Ульяновский государственный аграрный университет им. П.А. Столыпина, 2017. - С. 192-198.
8. Цаповская, О.Н. Установление сервитута в процессе землеустроительной экспертизы / О.Н. Цаповская, Ю.В. Ермошкин, Е.В. Провалова, О.И. Хамзина, С.В. Шайкин // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. - 2019. - №1 (168). - С. 47-52.

ASSESSMENT AS A MEANS OF SOLVING LAND USE DISPUTES

Khamzina O.I., Basmanova A.S., Borisov E.A.

Key words: *State cadastral registration, technical plan, land management, judicial system.*

Consideration of land disputes — a complex process that often occurs with the participation of experts land surveyors. Production of land management expertise is one of the most complex types of expert opinions and is more dependent on the legal aspects and justifications.