

ЭКСПЕРТИЗА В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ

Зайцева Е.М.

*Зайцева Елизавета Михайловна – студент,
кафедра гражданско-правовых дисциплин,
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
Российский государственный социальный университет, г. Москва*

Аннотация: в данной статье рассмотрен порядок назначения землеустроительной экспертизы в судах общей юрисдикции, определен круг вопросов, разрешаемых по итогам проведения экспертизы. Выявлена и обоснована необходимость проведения землеустроительной экспертизы при разрешении споров о порядке пользования земельными участками. Рассмотрено понятие «сложившийся порядок пользования», применяемое в земельном законодательстве.

Ключевые слова: землеустроительная экспертиза, земельные споры.

При рассмотрении в судах общей юрисдикции гражданских дел, связанных с разрешением земельных споров, нередко возникает вопрос о назначении землеустроительной экспертизы. Данные обстоятельства вызваны тем, что нарушение земельных прав и законных интересов зачастую связано с неправильным формированием земельного участка, в том числе подготовкой землеустроительной и другой документации вопреки требованиям законодательства.

По статистике имущественных споров именно земельные споры являются самой распространённой категорией. В судебном процессе перед судьёй встаёт огромное множество таких технических вопросов, ответ на которые могут дать лишь специальные исследования. Данный факт определяет необходимость проведения независимой судебной землеустроительной экспертизы.

Землеустроительная экспертиза (земельная экспертиза) – процессуальное действие, состоящее из проведения исследований и дачи заключения экспертом по вопросам, разрешение которых требует специальных землеустроительных знаний в области геодезии и кадастра объектов недвижимости, правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок.

Владение и пользование общим земельным участком представляет известную сложность, поскольку требуется учет и согласование воли всех участников общей собственности.

Так, согласно статье 247 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), владение и пользование имуществом, которое находится в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников, а при отсутствии согласия порядок пользования землей, находящейся в общей собственности, определяется в судебном порядке. Участник долевой собственности вправе претендовать на владение и пользование такой частью общего имущества, которая соразмерна его доле. К тому же, он вправе потребовать выдела причитающейся ему доли в натуре. Если же выделить долю невозможно, то собственник может требовать от других участников, владеющих и пользующихся совместным имуществом, соответствующую денежную компенсацию за свою долю земельного участка [1].

Данная норма права не придает правового значения таким факторам, как большинство голосов участников общей собственности либо размера их долей. Преодоление разногласий совладельцев земельного участка можно разрешить путем раздела и определения порядка пользования общим имуществом. При этом при разделе земельного участка в натуре подразумевается, что на базе одного объекта права собственности возникает несколько объектов.

Согласно п. 1 ст. 245 ГК РФ раздел общего имущества, а также выдела доли одного из участников, включает в том, что должны быть определены доли каждого из участников в праве на общее имущество [1].

При разделе земельного участка эксперт должен определить доли, которые будут принадлежать сторонам судебного процесса в итоге, и могут равняться 1/2, 1/3 и т.д. Но при этом общее число долей должно составлять точную единицу. Если данное правило будет нарушено, то это будет свидетельствовать о допущенной экспертом ошибке, или о том, что имеются еще и другие участники общей собственности. При наличии таких обстоятельств невозможно будет принять решение по делу правильно [4, с. 438-439].

Землеустроительная экспертиза включает в себя комплекс мероприятий, в результате которых решаются такие вопросы как:

- определение фактического местоположения границ, общей площади земельного участка, занятого тем или иным объектом недвижимости;
- проверка соответствия площади земельного участка правоустанавливающим документам;
- определение возможности возведения на исследуемом земельном участке объекта недвижимости с определёнными параметрами;
- рассмотрение вариантов раздела земельного участка;

- наложение (установление) сервитутов;
- определение причины наложения границ земельных участков на кадастровой карте;
- расчёт рыночной стоимости земельного участка;
- выявление нарушений правил и методики в области землеустройства, земельного кадастра, градостроительства и строительства при возведении определённого объекта недвижимости на территории исследуемого земельного участка и т.д.

Объекты исследования при землеустроительной экспертизе:

- земельные участки;
- правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы на земельный участок (свидетельство о государственной регистрации права на землю, кадастровый паспорт на земельный участок, постановления о предоставлении земельных участков в пользование, графические материалы - планы участков, рабочие чертежи с привязкой к местности, акты об отводе границ земельных участков, сведения об имеющихся обременениях земель участка (сервитут), и прочие),

- межевой план, землеустроительная документация, материалы инвентаризации, планы землепользований;

- материалы топографических съёмок.

Необходимость в проведении землеустроительной экспертизы возникает при рассмотрении таких дел как:

- споры о предоставлении и изъятии земельных участков органами исполнительной власти;
- споры с органами кадастрового учета по отказам в осуществлении кадастрового учета земельных участков и их частей или изменений исходных сведений;
- споры по отказам в регистрации прав на землю;
- споры о разделе и объединении земельных участков;
- споры о местоположении выделяемых участков в счет долей и земель сельскохозяйственного назначения;
- споры об определении порядков пользования земельными участками;
- споры о признании прав собственности на участки;
- споры об установлении положения границ земельных участков на местности;
- иные споры и разногласия.

В соответствии с ч. 2 ст. 187 ГПК РФ заключение эксперта исследуется в судебном заседании, оценивается судом наряду с другими доказательствами и не имеет для суда заранее установленной силы. Несогласие суда с заключением эксперта должно быть мотивировано в решении суда по делу либо в определении суда о назначении дополнительной или повторной экспертизы.

Несмотря на указания данной статьи заключение эксперта, как правило, имеет значительный перевес по сравнению с другими доказательствами. Поэтому необходимо заранее позаботиться о том, чтобы заключение эксперта было качественным, а решение суда впоследствии обоснованным и законным.

Одним из немаловажных факторов при проведении землеустроительной экспертизы является такое понятие, как «сложившийся порядок пользования». Данную формулировку можно встретить в ст. 35 Земельного кодекса РФ, которая гласит, что в случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком [3].

Эксперту необходимо учитывать данный аспект при проведении обследования, а также при изучении материалов дела. Сложившийся порядок пользования земельным участком определяется наличием административно – правового акта или иного документа о закреплении за собственником права на земельный участок. В судебной практике необходимо учитывать сложившийся порядок пользования как одно из главных доказательств на право владения и пользования земельным участком именно в определенных границах, а также при подтверждении эти границ экспертным заключением.

Рассмотрим один из примеров назначения землеустроительной экспертизы в ходе гражданского судопроизводства.

Истец обратился в суд с иском, в котором просит признать за ним право собственности в порядке наследования по закону после смерти его отца на земельный участок и установить границы данного земельного участка, а также обязать ответчика демонтировать установленный на территории земельного участка истца забор. В ходе рассмотрения гражданского дела истец заявил ходатайство о назначении землеустроительной экспертизы.

Ответчик в судебном заседании не согласился с ходатайством о назначении землеустроительной экспертизы на том основании, что границы его земельного участка установлены, участок поставлен на кадастровый учет.

Выслушав доводы явившихся сторон, суд находит ходатайство о назначении землеустроительной экспертизы подлежащим удовлетворению.

В соответствии со ст. 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказать те обстоятельства, на которые она ссылается как на основания своих требований и возражений, если иное не предусмотрено федеральным законом. Согласно ст. 55 ГПК РФ заключения экспертов относятся к одним из средств доказывания в гражданском процессе. В соответствии со ст. 79 ГПК РФ при возникновении в процессе рассмотрения дела вопросов, требующих специальных познаний в различных областях науки, техники, искусства, ремесла, суд назначает экспертизу.

Так как между сторонами возник спор по границам земельных участков, принадлежащих им, в связи с чем, для выяснения вопроса, имеет ли место нарушение прав сторон и захват части их земельных участков, необходимы специальные познания в области землеустройства.

Заслушав мнения сторон, суд определил:

Назначить по делу проведение землеустроительной экспертизы и поставить перед экспертом следующие вопросы:

- определить фактические размеры границ, площадь и составить план земельных участков, принадлежащих истцу и ответчику;
- определить соответствуют ли правоустанавливающим документам границы земельных участков, принадлежащих истцу и ответчику;
- установить, производились ли изменения границ спорных земельных участков, и был ли при этом произведен захват земли, указать на плане, где именно имеется захват земли, указать на плане, где именно имеется захват части земельного участка истца;
- в случае наличия самовольного захвата земли определить, каким образом должны быть перенесены ограждения, разделяющие спорные земельные участки, обозначить на плане место расположения границы между спорными участками;
- при выявлении несоответствия границ определить, как подлежит восстановлению граница между спорными участками.

Обязательным условием при вынесении судом определения о назначении экспертизы является возложение на стороны судебного процесса оплаты экспертизы, проведение экспертизы с участием сторон, предупреждение эксперта об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, а также уведомлением сторон о том, что на определение суда может быть подана частная жалоба в части приостановления производства по делу в течение 15 дней [5].

Одной из ситуаций, которая нередко встречается на практике при проведении землеустроительной экспертизы, является уклонение сторон судебного заседания от участия в проведении такой экспертизы. Таким примером может являться неявка истца или ответчика по вызову эксперта на проведение обследования. В результате таких действий или бездействий со стороны участников судебного процесса эксперт не имеет возможности принять во внимание их мнение. Данные обстоятельства приводят к продлению сроков проведения экспертизы, а также к затягиванию рассмотрения гражданского дела. По результатам окончания проведения экспертизы стороны указывают на то, что мнение их не было учтено. Впоследствии, если суд вынес решение по делу, приняв во внимание заключение эксперта как одно из доказательств по делу, стороны судебного процесса обращаются в суд за разъяснением решения суда или обжалуют его. В таких случаях судам при вынесении определения о назначении экспертизы необходимо разъяснять сторонам процесса, что при их уклонении от участия в экспертизе, не предоставлении экспертам необходимых материалов и документов для исследования и в иных случаях, если по обстоятельствам дела и без их участия экспертизу провести невозможно, суд в соответствии с п. 3 ст. 79 ГПК РФ, в зависимости от того, какая сторона уклоняется от экспертизы, а также какое для неё она имеет значение, вправе признать факт, для выяснения которого экспертиза назначается, установленным или опровергнутым [2].

Законодательство РФ уделяет большое внимание объективности эксперта, при осуществлении, последним, экспертных действий, которые гарантируются рядом процессуальных норм. Заключение эксперта может быть источником, как прямых, так и косвенных доказательств, в зависимости от того какие обстоятельства подлежат доказыванию по конкретному делу, имеет большое доказательственное значение, т.к. в нем зафиксированы обстоятельства, имеющие решающее значение. Грамотное проведение землеустроительной экспертизы и составление заключения напрямую определяет успешное исполнение решения суда.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994).
2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (принят ГД ФС РФ 23.10.2002) (ред. от 01.08.2017).
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (принят ГД ФС РФ 28.09.2001).

4. Толчеев Н.К., Горохов Б.А., Ефимов А.Ф. Подготовка гражданских дел к разбирательству в судах общей юрисдикции, практическое пособие/ изд. Норма. Инфра-М. Москва, 2012. С. 438-439.
5. *Агафонова Г.А.* Настольная книга судьи: Рассмотрение и разрешение гражданских дел в апелляционном порядке. Учебно-практическое пособие. [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://uristinfo.net/2010-12-27-04-58-59/91-nastolnaja-kniga-sudi-po-grazhdanskim-delam.html/> (дата обращения: 18.11.2018).