

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ СУДЕБНОЙ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

© Т.В. Борхонова¹, О.В. Литвинова²

Иркутский национальный исследовательский технический университет, 664074, Российская Федерация, г. Иркутск, ул. Лермонтова, 83.

Проанализированы вопросы строительно-технической экспертизы в решении споров в отношении земельных участков. Представлены статьи Земельного кодекса, регулирующие вопросы земельных споров. Рассмотрены понятие судебных споров и их классификация, права и обязанности эксперта, необходимые условия для соблюдения экспертом, требования к заключению экспертизы, документальные проблемы о характеристиках земельных участков.

Ключевые слова: судебная строительно-техническая экспертиза, земельный участок, земельные споры, раздел земельного участка, судебная практика.

PLOT OF LAND AS AN OBJECT OF FORENSIC CONSTRUCTION AND TECHNICAL EXPERTISE

© T.V. Borhonova, O.V. Litvinova

Irkutsk National Research Technical University, 83 Lermontov Str., Irkutsk 664074, Russian Federation

The article deals with the issues of construction and technical expertise in resolving disputes over land plots. The article presents the articles of the Land Code regulating land disputes. The article presents the concept of court disputes and their classification, the rights and obligations of an expert, the necessary conditions for compliance by an expert, the requirements for the conclusion of the examination, documentary problems about the characteristics of land plots.

Keywords: forensic construction and technical expertise, land plot, land disputes, division of the land plot, judicial practice

К понятию судебной строительно-технической экспертизы обращаются при освещении проблем судебных доказательств. Вместе с тем многие вопросы судебно-строительной экспертизы однозначного разрешения не получили, а в условиях реформы гражданского процессуального права исследование природы судебно-строительной экспертизы приобретает особую актуальность [1].

Судебная строительно-техническая экспертиза включает в себя комплекс исследований, проводимых лицом, обладающим специальными знаниями в данной области, ее предметом является определение на основе характеристики земельных участков фактической площади и фактического месторасположения земельных участков и иных связанных с ними объектов.

Судебные споры могут быть рассмотрены в судебном порядке в соответствии со ст. 64 Земельного кодекса РФ [2], а также до принятия дела к производству судом земельный спор может быть передан сторонами на разрешение в третейский суд. Таким образом, в соответствии со ст. 59 Земельного кодекса РФ признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке. Досудебный (административный) порядок разрешения земельных споров Земельным кодексом РФ не предусматривается. Земельные споры рассматриваются судами общей и арбитражной юрисдикции в соответствии с гражданско-процессуальным и арбитражно-процессуальным законодательством. Земельные споры с участием юридических лиц, а также граждан, осуществляющих предпринимательскую деятельность, рассматриваются арбитражными судами. К земельным спорам также относятся споры, которые связаны с обжалованием решений уполномоченных на то исполнительных органов государственной власти и управления или органов местного самоуправления.

Важнейшим понятием в теории судебной экспертизы являются предмет и объект судебной экспертизы. В литературе, посвященной земельным спорам, дается классификация данных споров по различным основаниям, чаще в зависимости от порядка их рассмотрения, по объекту, субъекту спора и другим основаниям. Таким образом, можно выделить наиболее часто встречающиеся в судебной практике:

- споры о признании прав на землю;

¹ Борхонова Татьяна Валерьевна, студентка группы ССЭм-16-1 Института архитектуры, строительства и дизайна, e-mail: tanya.b.16@yandex.ru

Tatiana V. Borkhonova, a student of Construction and Design Architecture Institute, e-mail: tanya.b.16@yandex.ru

² Литвинова Ольга Владимировна, кандидат экономических наук, доцент кафедры экспертизы и управления недвижимостью Института архитектуры, строительства и дизайна, e-mail: olga.66.08@inbox.ru
Olga V. Litvinova, Associate Professor of Expertise and Property Management Department of Architecture, Construction and Design Institute, e-mail: expertiza@istu.ed

- споры, возникающие при изъятии земельных участков;
- споры о границах земельных участков;
- споры о выделении в натуре доли земельного участка или об определении порядка пользования земельным участком.

Прогрессирующий рост судебных исков и сделок, связанных с разделом, наследованием, куплей-продажей, приватизацией земельных участков требует проведения экспертизы, основанной на правовом, техническом и финансовом анализе. Права и обязанности эксперта установлены в ст. 85 Гражданского процессуального кодекса РФ [3]. Требования к заключению эксперта установлены в ст. 86 Гражданского процессуального кодекса РФ. Таким образом, заключение составляется в письменной форме и должно содержать подробное описание проведенного исследования, выводы и ответы на поставленные судом вопросы. В случае, если эксперт при проведении экспертизы установит имеющие значение для рассмотрения и разрешения дела обстоятельства, по поводу которых для него не были поставлены вопросы, он вправе включить выводы об этих обстоятельствах в свое заключение. Заключение эксперта для суда оценивается судом по правилам, установленным в ст. 67 Гражданского процессуального кодекса РФ.

При установлении возможности раздела спорного земельного участка в соответствии с условиями, заданными судом, в первую очередь устанавливается площадь участка, приходящаяся на долю совладельца. При этом устанавливается, как указанная величина соотносится с минимальным допустимым размером земельных участков с тем же разрешенным режимом использования в соответствии со ст. 6 Земельного кодекса РФ. Условия делимости земельного участка сформулированы в ст. 1882 Гражданского кодекса РФ [4], и заключаются они в том, что при разделе каждая часть земельного участка должна соответствовать минимальным нормам предоставления участков соответствующего целевого назначения; менее этих норм деление земельных участков не допускается. При этом эксперту необходимо соблюсти следующие условия [5]:

- площадь участков, предлагаемых к выделу (пользованию) каждой стороне по делу должна быть пропорциональна величине принадлежащей ей идеальной доли в праве собственности;
- расположение предлагаемых к выделу (пользованию) земельных участков должно учитывать расположение части (частей) основного строения домовладения, предлагаемой к выделу (пользованию) конкретной стороне по делу;
- должны быть устроены проходы, обеспечивающие доступ к каждому участку;
- при невозможности устройства на спорном земельном участке туалетов в соответствии с санитарными требованиями в количестве, равном количеству выделяемых участков, следует констатировать невозможность раздела земельного участка домовладения и рассмотреть возможность определения порядка его пользования;
- 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;
- внешние инженерные коммуникации от места врезки до ввода в дом остаются в общей долевой собственности или делятся по стоимости в равных долях между совладельцами.

Таким образом, при производстве судебной строительно-технической экспертизы земельных участков существует несколько основных проблем.

1. Несоответствие наименования вида судебных экспертиз объекту экспертиз.

Под разделом земельного участка понимается также прекращение его существования в целях формирования нескольких новых земельных участков, принадлежащих одному лицу. В этих случаях проводятся все землеустроительные работы, включая межевание земельных участков и постановку их на кадастровый учет. При этом должны соблюдаться требования к минимальным размерам земельных участков и сохраняться то же целевое назначение, а также их разрешенное использование, что не всегда учитывается на практике.

При рассмотрении судами споров, связанных с разделом земельного участка между его совладельцами, экспертные задачи классифицируются следующим образом:

- раздел земельного участка в соответствии с идеальными долями совладельцев (либо с отступлением от их идеальных долей); эксперту необходимо разработать технически возможный вариант (варианты) раздела земельного участка;
- раздел земельного участка в соответствии с предложенным вариантом одной из сторон (либо в соответствии с вариантами сторон или суда); рассматриваемая экспертная задача в основе своей аналогична вышеуказанной при определении порядка пользования земельным участком с одним лишь отличием: здесь рассматривается вопрос о разделе, а не о порядке пользования.
- раздел земельного участка в соответствии (либо с учетом) сложившегося раздела (в соответствии со сложившимся порядком пользования, не имеющим участков общего пользования); разновидностью этой экспертной задачи может быть задача, связанная с разработкой раздела земельного участка с учетом его сложившегося порядка пользования, то есть исследуется вопрос о технической возможности исключения существующего участка (участков) общего пользования, который сформировался в период существования сложившегося порядка пользования.

– раздел спорной части земельного участка в соответствии с идеальными долями собственников (либо с отступлением от идеальных долей собственников домовладения) либо при иных условиях), в том числе с включением в раздел участка общего пользования.

В соответствии с Федеральным Законом № 78-ФЗ от 18.06.2001 «О землеустройстве» объектами землеустройства являются территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, а также части указанных территорий и зон; землеустроительная документация – это документы, полученные в результате проведения землеустройства. На практике объектами являются земельные участки, а также правоустанавливающие документы и техническая документация на земельные участки [6].

2. Отсутствие методических рекомендаций по проведению экспертизы.

В зависимости от объекта экспертизы и поставленных перед экспертом вопросов содержание экспертного исследования в рамках судебной землеустроительной экспертизы может быть различным. В общем случае исследование включает изучение материалов дела, представленных судом для проведения экспертизы, натурное обследование земельных участков: инженерно-геодезические работы по определению площади, размеров, конфигурации земельного участка (земельных участков), а также местоположения границ земельных участков с последующим анализом полученных данных и сопоставлением их с данными Государственного кадастра недвижимости, правоустанавливающей и технической документации. При этом не регламентирован состав инженерно-геодезических работ, являющихся важнейшей частью экспертизы. Нет рекомендаций по вопросу допустимых расхождений между данными, полученными в результате натурного исследования земельных участков, и данными Государственного кадастра недвижимости, правоустанавливающей, технической документации. К тому же существует проблема «иерархии» данных различных документов о характеристиках земельных участков.

3. Отсутствие четких требований к специалистам, имеющим право быть назначенным судебным «землеустроительным» экспертом.

В современной практике проведения судебных землеустроительных экспертиз экспертами часто назначаются специалисты, имеющие образование по строительным специальностям. Это обусловлено совсем недавним выделением рассматриваемых экспертиз в отдельный вид строительно-технических экспертиз. Специалист, претендующий на роль судебно-землеустроительного эксперта, должен обладать знаниями, умениями и навыками в области геодезии, кадастра недвижимости, землеустройства, других смежных областях. Не всегда эксперт-строитель отвечает этим требованиям.

Библиографический список

1. Журавлев Е.Г., Сутырина Е.В., Архипкин О.В. Основные проблемы при назначении строительно-технической экспертизы в арбитражном процессе // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2014. № 1. С. 46–50.
2. Земельный кодекс Российской Федерации. М.: КноРус, 2018. 160 с.
3. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 03.04.2018) // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39570/
4. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 3 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34154/
5. Бутырин А.Ю. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы. М.: Издательский Дом «Городец», 2006. 224 с.
6. О землеустройстве: федер. закон от 18.06.2001 // КонсультантПлюс [Электронный ресурс]. URL: № 78-ФЗ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_32132/