

Возможности землеустроительной судебной экспертизы в рамках экспертной специальности 27.1 «Исследование объектов землеустройства, в том числе с определением их границ на местности».

Судебная землеустроительная экспертиза – процессуальное действие, осуществляемое лицами, обладающими специальными знаниями в области землеустройства, смежных естественных, технических, экономических наук, которые дают заключение об объектах землеустройства и их использовании, в том числе о границах объектов землеустройства на местности.

К *основным задачам* судебной землеустроительной экспертизы относятся:

- определение площади и фактического местоположения границ исследуемого объекта;
- определение местоположения, площади и конфигурации земельных участков по Единому государственному реестру недвижимости (кадастру недвижимости), а также другим источникам: картам, планам, схемам и сопоставление их с фактическими сведениями;
- определение местоположения, площади и конфигурации земельных участков согласно сведениям, правоустанавливающих и (или) правоподтверждающих документов, а также их сопоставление с фактическими данными;
- установление факта наложения границ одного земельного участка на границы другого, определение площади и конфигурации такого наложения;
- определение расположения различных объектов относительно границ земельных участков, в том числе по их отношению к отдельным частям и зонам (например, водоохранной зоне, территориальной зоне, зоне с особыми условиями использования территории и т. п.);
- определение причины наложения границ земельных участков на кадастровой карте при их постановке на государственный кадастровый учет;
- выявление реестровой ошибки и разработка вариантов приведения границ исследуемого земельного участка в соответствие с его правоустанавливающими документами;
- установление (при отсутствии таковых) и уточнение (исправление реестровой ошибки) границ земельных участков;
- определение прохождения на местности границ земельных участков (вынос границ в натуру);
- определение границ и площади самовольно запользованной земли.

К *основным оценочным задачам* землеустроительной экспертизы относятся:

- определение рыночной стоимости земельных участков различного назначения и разрешенного использования на текущую дату и ретроспективу;
- определение рыночной стоимости сервитута (права ограниченного пользования земельным участком).

Основные причины для назначения землеустроительной экспертизы, наиболее распространенные в современном гражданском и арбитражном судопроизводстве:

- нарушение права собственности и иных вещных прав на земельные участки;
- изменение правового статуса земельных участков (изменение категории и вида разрешенного использования земельных участков);
- приобретение, ограничение и прекращение прав на земельные участки;
- отказ в проведении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки или их приостановление;
- технические ошибки, допущенные при осуществлении государственного кадастрового учета;
- реализация экономических мер по использованию и охране земель.

Основные причины для назначения землеустроительной экспертизы, наиболее распространенные в современном административном судопроизводстве:

- споры о признании незаконной регистрацию прав и постановке их на кадастровый учет и отмене постановлений о привлечении к административной ответственности за совершение земельного правонарушения;
- споры, связанные с оспариванием кадастровой стоимости земельных участков;

Основные причины для назначения землеустроительной экспертизы, наиболее распространенные в современном уголовном судопроизводстве:

- мошенничеством (ст. 159 УК РФ);
- причинением имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием (ст. 165 УК РФ);
- легализацией (отмыванием) денежных средств или иного имущества, приобретенных другими лицами преступным путем (ст. 174 УК РФ);
- приобретением или сбытом имущества, добытого заведомо преступным путем (ст. 175 УК РФ);
- противозаконными действиями при банкротстве (ст. 195 УК РФ);
- преднамеренным банкротством (ст. 196 УК РФ);
- фиктивным банкротством (ст. 197 УК РФ).

Вышеперечисленные задачи разрешаются в рамках экспертной специальности 27.1 «Исследование объектов землеустройства, в том числе с определением их границ на местности».

К *объектам* судебной землеустроительной экспертизы относят:

- объект (объекты) землеустройства, в том числе территории населенных пунктов, зоны с особыми условиями использования территорий, а также части указанных территорий и зон;

- документы, содержащие информацию об объекте (объектах) землеустройства или его частях;
- строения и сооружения, расположенные на исследуемом земельном участке.

К *типовым вопросам* судебной землеустроительной экспертизы относятся:

- «Определить границы земельного участка, расположенного ... на основании правоустанавливающих документов и с учетом фактического пользования? Соответствуют ли фактические границы и фактические площади указанных земельного участка правоустанавливающим и правоподтверждающим документам? При наличии несоответствий указать, в чем выражается несоответствие».
- «Соответствует ли фактическое местоположение смежной границы участков ..., ... правоустанавливающим и правоподтверждающим документам? В случае выявления несоответствия определить месторасположение выявленного несоответствия».
- «К каким землям согласно экспликации земель ..., утвержденной ..., относятся земельные участки с кадастровым номером ..., образованные в результате раздела земельного участка ...?».
- «Соответствует ли ограждение спорного земельного участка границам земельного участка в соответствии с правоустанавливающим документам?».
- «Имеется ли непосредственный доступ к зданию с кадастровым номером ...? В случае отсутствия прохода к зданию, разработать варианты установления сервитута в целях прохода к зданию с кадастровым номером ..., определить площадь и местоположение границ земельного участка для прохода (сервитута). Определить величину платы за использование земельного участка на условиях сервитута».
- «Располагается ли строение с кадастровым номером ... полностью или частично на земельном участке с кадастровым номером ...?».
- «Имеется ли реестровая ошибка в выписке ЕГРН на земельный участок с кадастровым номером ...?».
- «Какова рыночная стоимость земельного участка с кадастровым номером ...?».