

DOI: <https://doi.org/10.23670/IRJ.2023.131.4>

СОСТАВЛЕНИЕ ЭКСПЕРТНОГО ЗАКЛЮЧЕНИЯ ПО ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

Научная статья

Николаева И.О.^{1,*}, Домбровская О.В.²

¹ ORCID : 0000-0001-5781-8063;

^{1,2} Уральский государственный лесотехнический университет, Екатеринбург, Российская Федерация

* Корреспондирующий автор (nikolaevaio[at]m.usfeu.ru)

Аннотация

На сегодняшний день самым главным для человека будет являться земля не только как плодородный слой почвы, но и как земельный участок, то есть части земной поверхности, который имеет свои границы. Чтобы четко определить для себя и других собственников смежных земельных участков границы, а не мучиться в догадках при совершении сделок, нужно знать свои фактические границы и площадь, лучший способ это сделать – провести землеустроительную экспертизу. В статье прописан механизм по этапному проведению таких работ как: подготовительные, полевые и камеральные. Также более подробно расписана процедура государственного учета и государственной регистрации прав и сделан вывод на примере двух земельных участков с кадастровыми номерами, находящимися в Свердловской области 66:41:0109024:35 и 66:41:0109024:36.

Ключевые слова: земельный участок, землеустроительная экспертиза, подготовительные работы, полевые работы, межевой план, выписка ЕГРН.

COMPILATION OF AN EXPERT EVALUATION ON LAND SURVEYING

Research article

Nikolaeva I.O.^{1,*}, Dombrovskaya O.V.²

¹ ORCID : 0000-0001-5781-8063;

^{1,2} Ural State Forest Engineering University, Ekaterinburg, Russian Federation

* Corresponding author (nikolaevaio[at]m.usfeu.ru)

Abstract

Nowadays, the most important thing for someone will be land, not only as a fertile layer of soil, but also as a plot of land, that is, a part of the land surface that has its own boundaries. In order to clearly define for oneself and other owners of adjacent land plots the boundaries, and not to torture oneself with guesswork in transactions, one needs to know one's actual boundaries and extent, the best way to do this is to carry out a land survey. The article describes the mechanism of conducting this work in stages: preliminary, field and cameral. It also provides a more detailed description of the procedure of state accounting and state registration of rights, and gives an example of two land plots with cadastral numbers 66:41:0109024:35 and 66:41:0109024:36 located in Sverdlovsk Oblast.

Keywords: land, land surveying, preliminary work, field work, survey plan, USRIP certificate.

Введение

На сегодняшний день нет актуальнее темы, чем собственность. Это понятие четкое, но со стороны закона очень неоднозначное. Граждане очень часто проживают на своих земельных участках и иногда не задумываются о том, что возможно граница давно уже не в их собственности. Например, лет 25 назад, по договоренности с соседом поставил баню на пограничном участке, или посадил кусты [1]. Но спустя время сосед продал свой земельный участок, и новый собственник заказывает составление межевого плана, по уточнению границ. И тут начинаются различные проблемы. Хорошо, если граждане могут договориться, не привлекая лишних нервов и трат денег, но очень часто получается обратная ситуация. В этом случае без землеустроительной экспертизы не обойтись. Хотелось бы более подробно разобраться, какие бывают экспертизы, и чем же они помогут обычным людям, которые не понимают особенности границ, собственности и объектов недвижимости [2].

Методы и принципы исследования

Экспертизы бывают досудебные и судебные. Досудебная экспертиза – это когда одна из заинтересованных сторон заказала выезд специалиста и подготовку документов, а другая сторона согласилась с результатом полученных данных. В этом случае не нужно обращаться в суд [4].

В судебной экспертизе указывается, что в таком случае заключение эксперта неполное, и один из владельцев земли, а может и оба, против вынесенного решения. Тогда данным вопросом занимается суд. В конкретно взятой ситуации один из собственников обратился за проведением экспертизы, состоящей из следующих шагов [9]:

- 1) сбор исходных данных. Это уточнение об имеющихся у собственника на руках документах, проверка их на подлинность и законность, сведения о праве собственности и проводимых ранее экспертизах;
- 2) выезд на участок с целью установления фактических границ собственности, а также реальной площади земли;
- 3) предоставление экспертного заключения относительно собранных данных, выдача плана с указанными границами имеющейся в собственности земли.

Основные результаты

Первый этап по сути является подготовительным. В ходе работы инженер внимательно изучает переданную ему собственником документацию. Она должна отражать всю историю пользования землей с момента ее регистрации и межевания до возникновения прав на нее текущим владельцем. Также изучаются характеристики объекта – общая площадь, расположенные на ней постройки, соответствие их типу назначения угодий. Владельцу необходимо передать в экспертизу выписку из ЕГРН, подтверждение прав собственности на участок, план межевания земли. Если участок был получен от муниципалитета и в дальнейшем приватизирован, то необходимо распоряжение местных властей о выдаче земли.

Рассмотрим конкретный пример: необходимо обозначить фактические границы владений, имеющих кадастровый номер 66:41:0109024:35 в соответствии с принятой государственной системой координат. Инженер уточняет полученные данные, сверяя их с базой Росреестра. Полученные из госоргана данные отображают наименования пунктов, имеющихся в районе проводимой экспертизы, их координаты, а также разряд геодезической сети, к которому относятся геодезические пункты. Далее происходит сверка с имеющимися на участке границами.

Когда эксперт получит все материалы, необходимые для начала экспертного исследования, он назначает дату и время фактического осмотра земельных участков с обязательным уведомлением заинтересованных лиц [10].

На втором этапе проведения полевых работ осуществляется выезд на объект для проведения инженерно-геодезической съёмки земельных участков. По результатам данных работ эксперты получают сведения о площади, местоположении и других характеристиках земельного участка. При рассматриваемых полевых измерениях применяются геодезические приборы. Эти приборы используются для определения расстояния от объектов на местности или их местоположения на карте, измерения горизонтальных и вертикальных углов. Кадастровый инженер, выполняющий рассматриваемое дело, имеет соответствующий аттестат кадастрового инженера, а сама организация – лицензию на осуществление геодезической деятельности. Кадастровый инженер делает запрос в Росреестр о предоставлении сведений о пунктах государственной геодезической сети, государственной сети сгущения или опорно-межевой сети на данный участок работ [7].

Полевые работы начинаются с рекогносцировки. При рекогносцировке исследуются земельные участки, определяется перечень подлежащих съёмке объектов и примерный путь развития съёмочного обоснования. Обработка полученных данных выполняется в камеральных условиях с применением специализированных программ. Чаще всего используют MapInfo, AutoCAD, Технокад-Экспресс.

На третьем этапе составляется межевой план, который является продолжением землеустроительной экспертизы. В нем отражаются все вышеперечисленные данные. На основе полученных сведений в межевом плане рассчитывается фактическая площадь земельных участков с кадастровыми номерами 66:41:0109024:36 и 66:41:0109024:35, составляется схема расположения земельных участков на кадастровом плане территории и схема геодезических построений, которая содержит пункты государственной геодезической сети, государственной сети сгущения или опорно-межевой сети. Чертеж земельных участков также является неотъемлемой частью межевого плана, в нем отражаются фактические поворотные точки границ участков с их координатами [6].

Акт согласования границ земельного участка подписывается всеми заинтересованными собственниками земельных участков, чьи интересы были затронуты в ходе проведения землеустроительной экспертизы. Подписи данных лиц в акте подтверждают согласие с установленными границами и дают основание для внесения сведений в ЕГРН в установленном порядке. Акт согласования границ земельных участков также прикладывается к межевому плану. И заключительным этапом, является подготовка экспертного заключения [8].

Кадастровый инженер провела экспертизу земельных участков, расположенных в СНТ «Садовод-5» г. Екатеринбурга.

Собственник земельного участка с кадастровым номером 66:41:0109024:36 заключила договор с инженером на проведение землеустроительной экспертизы. Участок с кадастровым номером 66:41:0109024:35 по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, к/с №5 СНТ «Садовод» д.35 принадлежит на праве собственности гражданке Серебряной Оксане Александровне, в соответствии со свидетельством о государственной регистрации права.

Спорная граница для земельного участка с кадастровым номером 66:41:0109024:36 является правой межей, для земельного участка с кадастровым номером 66:41:0109024:35 – левой.

В ходе проведения землеустроительной экспертизы было установлено следующее:

- 1) фактическая площадь земельного участка с кадастровым номером 66:41:0109024:36 составляет 596 кв. м, фактическая площадь земельного участка с кадастровым номером 66:41:0109024:35 – 561 кв. м;
- 2) земельный участок с кадастровым номером 66:41:0109024:35 данным ЕГРН не соответствует, у него имеется прихват части земельного участка с кадастровым номером 66:41:0109024:36;
- 3) фактические границы земельного участка с кадастровым номером 66:41:0109024:35 данным ЕГРН не соответствуют. В ходе проведения экспертизы было выявлено наложение границ.

Заключение

Из всего вышеизложенного был сделан вывод о наличии кадастровой ошибки в местоположении границ земельного участка с кадастровым номером 66:41:0109024:35 по адресу: обл. Свердловская, г. Екатеринбург, к/с №5 СНТ «Садовод», д.35. Тем самым экспертное заключение обозначило конкретные границы земельных участков и фактическую площадь. Землеустроительная экспертиза, именно это точный и правильный выбор, если собственники сомневаются в своей правоте или наоборот уверены, что их границы находятся в другом месте.

Конфликт интересов

Не указан.

Рецензия

Все статьи проходят рецензирование. Но рецензент или автор статьи предпочли не публиковать рецензию к этой статье в открытом доступе. Рецензия может быть предоставлена компетентным органам по запросу.

Conflict of Interest

None declared.

Review

All articles are peer-reviewed. But the reviewer or the author of the article chose not to publish a review of this article in the public domain. The review can be provided to the competent authorities upon request.

Список литературы / References

1. Морозов А.М. Установление права сервитута с учетом реформирования земельных отношений в России на примере линейного объекта / А.М. Морозов, И.О. Николаева, К.Ф. Ижова [и др.] // Актуальные направления научных исследований XXI века: теория и практика. — 2015. — № 6(17). — С. 13-18.
2. Пироженко А.В. Прогнозирование рынка жилой недвижимости Ямало-ненецкого автономного округа / А.В. Пироженко, И.О. Николаева // Наука, образование, инновации: актуальные вопросы и современные аспекты: сборник статей IV Международной научно-практической конференции. — Пенза: Наука и Просвещение, 2020. — С. 66-70.
3. Крассов О.И. Земельное право / О.И. Крассов. — Москва: Норма: ИНФРА-М, 2021. — 560 с.
4. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации : федер. закон: [от 29.12.2004 N 190-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 14.07.2022)] // Консультант Плюс. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_51040/ (дата обращения: 22.07.2022).
5. Неумывакин Ю.К. Земельно-кадастровые геодезические работы / Ю.К. Неумывакин, М.И. Перский. — Москва: КолосС, 2008. — 184 с.
6. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации: федер. закон: [от 25.10.2001 N 136-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 14.07.2022)] // Консультант Плюс. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 22.07.2022).
7. Варламов А.А. Кадастровая деятельность / А.А. Варламов, С.А. Гальченко, Е.И. Аврунев; под общ.ред. А.А. Варламова. — М.: Форум: ИНФРА-М, 2016. — 280 с.
8. Слезко В.В. Землеустройство и управление землепользованием / В.В. Слезко, Е.В. Слезко, Л.В. Слезко. — Москва: ИНФРА-М, 2014. — 203 с.
9. Об утверждении Положения о государственной экспертизе землеустроительной документации: Постановление Правительства РФ от 04.04.2002 — № 214 // Консультант Плюс. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_36170/ (дата обращения: 22.07.2022).
10. Приложение Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540 (ред. от 04.02.2019) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" (Зарегистрировано в Минюсте России 08.09.2014 N 33995) // Консультант Плюс. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168733/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/ (дата обращения: 22.07.2022).
11. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон: [от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.01.2022)] // Консультант Плюс. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 22.07.2022).

Список литературы на английском языке / References in English

1. Morozov A.M. Ustanovlenie prava servituta s uchetom reformirovaniya zemel'nyh otnoshenij v Rossii na primere linejnogo ob'ekta [Establishing the Right of Easement Taking into Account the Reform of Land Relations in Russia on the Example of a Linear Object] / A.M. Morozov, I.O. Nikolaeva, K.F. Izhova [et al.] // Aktual'nye napravlenija nauchnyh issledovanij XXI veka: teorija i praktika [Current Directions of Scientific Research of the XXI Century: Theory and Practice]. — 2015. — № 6(17). — P. 13-18. [in Russian]
2. Pirozhenko A.V. Prognozirovanie rynka zhiloy nedvizhimosti Jamalo-neneckogo avtonomnogo okruga [Forecasting the Residential Real Estate Market of the Yamalo-Nenets Autonomous Okrug] / A.V. Pirozhenko, I.O. Nikolaeva // Nauka, obrazovanie, innovacii: aktual'nye voprosy i sovremennye aspekty sbornik statej IV Mezhdunarodnoj nauchno-prakticheskoj konferencii [Science, Education, Innovation: Topical Issues and Modern Aspects: collection of articles of the IV International Scientific and Practical Conference]. — Penza: Nauka i Prosveshhenie, 2020. — P. 66-70. [in Russian]
3. Krassov O.I. Zemel'noe pravo [Land Law] / O.I. Krassov. — Moscow: Norma: INFRA-M, 2021. — 560 p. [in Russian]
4. Russian Federation. Laws. Gradostroitel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii [The Townplanning Code of the Russian Federation]: federal law : [dated 29.12.2004 N 190-FZ (with amendments and additions, intro. effective from 07/14/2022)] // Konsul'tant Pljus. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_51040/ (accessed: 22.07.2022). [in Russian]
5. Neumyvakin Ju.K. Zemel'no-kadastrovye geodezicheskie raboty [Land Cadastral Geodetic Works] / Ju.K. Neumyvakin, M.I. Perskij. — Moscow: KolosS, 2008. — 184 p. [in Russian]
6. Russian Federation. Laws. Zemel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii [The Land Code of the Russian Federation]: federal law: [from 25.10.2001 N 136-FZ (with amendments and additions, intro. effective from 07/14/2022)] // Konsul'tant Pljus. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_law_51040/ (accessed: 22.07.2022). [in Russian]
7. Varlamov A.A. Kadastrovaja dejatel'nost' [Cadastral Activity] / A.A. Varlamov, S.A. Gal'chenko, E.I. Avrunev; ed. by A.A. Varlamova. — M.: Forum: INFRA-M, 2016. — 280 p. [in Russian]
8. Slezko V.V. Zemleustrojstvo i upravlenie zemlepol'zovaniem [Land Management and Land Use Management] / V.V. Slezko, E.V. Slezko, L.V. Slezko. — Moscow: INFRA-M, 2014. — 203 p. [in Russian]

9. Ob utverzhdenii Polozhenija o gosudarstvennoj jekspertize zemleustroitel'noj dokumentacii [On Approval of the Regulations on State Expertise of Land Management Documentation]: Resolution of the Government of the Russian Federation of 04.04.2002. — № 214 // Konsul'tant Pljus [Consultant Plus]. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_36170/ (accessed: 22.07.2022). [in Russian]

10. Prilozheniye k Prikazu Minekonomrazvitiya Rossii ot 01.09.2014 № 540 (red. ot 04.02.2019) «Ob utverzhdenii Klassifikatora vidov razreshennogo ispol'zovaniya zemel'nykh uchastkov» (Zaregistrovano v Minekonomrazvitiya Rossii). yustitsii RF ot 09.08.2014 № 33995) [Application of the Order of the Ministry of Economic Development of Russia dated 09/01/2014 N 540 (as amended on 02/04/2019) "On Approval of the Classifier of Types of Permitted Use of Land Plots" (Registered in the Ministry of Justice of Russia on 09/08/2014 N 33995)] // Konsul'tant Plyus [Consultant Plus]. — URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_168733/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/ (accessed: 22.07.2022). [in Russian]

11. Russian Federation. Laws. O gosudarstvennoy registratsii nedvizhimosti [On State Registration of Real Estate]: federal law: [dated July 13, 2015 No. 218-FZ (as amended on August 2, 2019) (as amended and supplemented, effective from January 23, 2022)] // Konsul'tant Plyus. — URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (accessed: 22.07.2022). [in Russian]