

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

О ВОЗМОЖНОСТЯХ СУДЕБНОЙ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ДОСУДЕБНЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ ДЛЯ ФИЗИЧЕСКИХ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА, СПЕЦИАЛЬНОСТЬ

27.1 «Исследование объектов землеустройства, в том числе с определением границ на местности»

ЗАДАЧИ, РЕШАЕМЫЕ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗОЙ, СПЕЦИАЛЬНОСТЬ 27.1:

- экзистенциальные;
- идентификационные;
- классификационные;
- ситуалогические (обстоятельственные) ;
- преобразовательные.

1. ЭКЗИСТАНЦИАЛЬНЫЕ ЗАДАЧИ

Данные задачи направлены на установление факт существования объекта экспертизы как источника (носителя) исходных данных.

ПЕРЕД ЭКСПЕРТАМИ МОГУТ БЫТЬ ПОСТАВЛЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ ВОПРОСЫ:

1. Установить границы земельных участков на местности.

2. ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЕ ЗАДАЧИ

Данные задачи направлены на установление тождества материальных (первичных) объектов их отображениям в документах, представленных в распоряжение экспертов, – идентификационная задача– является логическим продолжением решения задачи экзистенциальной и направлено на уточнение результатов, полученных ранее.

ПЕРЕД ЭКСПЕРТАМИ МОГУТ БЫТЬ ПОСТАВЛЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ ВОПРОСЫ:

1. Соответствуют ли фактические границы земельных участков правоустанавливающим документам?

3. КЛАССИФИКАЦИОННЫЕ ЗАДАЧИ

Данные задачи направлены установлению принадлежности объекта к определенному классу, группе, виду. Эксперт уясняет, к какой категории земель относится участок – землям сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, лесного либо водного фонда и пр. (ст. 733К РФ) – и вид его разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, малоэтажной жилой застройки, для ведения личного подсобного или дачного хозяйства и пр.

После натурных исследований эксперты сопоставляют фактическое использование земельного участка, зафиксированное в ходе осмотра, с документально определенными характеристиками.

4. СИТУАЛОГИЧЕСКИЕ (ОБСТОЯТЕЛЬСТВЕННЫЕ) ЗАДАЧИ

Исследования по установлению расположения объектов – ситуалогические (обстоятельственные) задачи – достаточно разнообразны, однако среди них можно выделить три основных направления:

а) установление взаимного расположения границ (как на местности, так и по документам) спорных земельных участков (здесь речь идет о реестровой ошибке, которая становится отправной точкой в возникновении земельных споров), а также споры о неправильных действиях при возведении ограждений (заборов) в том случае, если их устанавливают не в соответствии с документальными данными;

б) установление взаимного расположения границ земельных участков (как определенных на местности, так и документально установленных) и строительных объектов в ситуациях, когда истец, ссылаясь на нормы, регламентирующие порядок планировки и застройки территорий, заявляет о недопустимо близком возведении «соседских» зданий или сооружений от границы его земельного участка.

в) установление расстояния, на котором находится спорный земельный участок, от границ различного рода специальных зон (зон с особыми условиями использования территорий).

5. ПРЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ ЗАДАЧИ

Данные задачи направлены на определение возможности и разработку вариантов реального раздела земельного участка в соответствии с условиями, заданными судом (преобразовательная задача), проводятся преимущественно при разбирательстве гражданских споров о разграничении права на домовладения, находящихся в долевой и совместной собственности, с выделом из него доли (ст. 252, 254, 258 ГК РФ).

ПЕРЕД ЭКСПЕРТАМИ МОГУТ БЫТЬ ПОСТАВЛЕНЫ СЛЕДУЮЩИЕ ВОПРОСЫ:

– Имеется ли возможность реального раздела земельного участка в соответствии с правоустанавливающими документами, идеальными долями в праве собственности на земельный участок?

– Имеется ли возможность определения порядка пользования земельным участком между совладельцами?

– Имеется ли возможность раздела, выдела доли (долей), определения порядка пользования в соответствии либо с учетом фактического (либо сложившегося) порядка

пользования земельным участком, находящимся в фактическом пользовании собственников?

– Соответствуют ли площади и границы земельных участков, находящихся в фактическом пользовании совладельцев, правоустанавливающим документам?

– Разработать варианты реального раздела земельного участка при наличии такой возможности.

– Разработать варианты порядка пользования земельным участком между его совладельцами при наличии такой возможности.

Преобразовательные задачи носят прогностический характер.

Консультации по землеустроительной экспертизе по экспертной специальности 27.1 «Исследование объектов землеустройства, в том числе с определением границ на местности» и по досудебным исследованиям можно получить по телефонам:

г. Ставрополь тел. 8(8652) 36-99-70, 36-41-93, заведующая структурным подразделением Отделом судебной строительно-технической экспертизы Гайдукова Галина Владимировна;

г. Пятигорск, тел. 8(8793) 38-92-94, 38-9293 заведующий структурным подразделением Отделом судебной строительно-технической экспертизы Мустафин Александр Нуртазьевич.