

Судебная землеустроительная экспертиза

Процедура проведения землеустроительной экспертизы

На первом этапе проведения землеустроительной экспертизы происходит ознакомление специалистов с имеющейся предварительной информацией.

На втором этапе осуществляется собственно проведение исследования (полевые, камеральные).

Заключительным этапом проведения землеустроительной экспертизы является составление экспертного заключения, которое может быть использовано в качестве доказательства по делу в ходе судебного рассмотрения имущественных земельных споров. Кроме того, заключение можно использовать в качестве убедительного аргумента в различных, связанных с земельными спорами, конфликтных ситуациях.

Заключение обязательно подписывается проводившим его специалистом или группой специалистов. Эксперт, проводивший анализ, может быть вызван в суд для разъяснения и аргументации своих выводов, а также для дачи показаний, так или иначе связанных с его профессиональной деятельностью и осуществленной им экспертизой.

Объектами экспертизы являются

непосредственно земельный участок

правоустанавливающие документы на него (свидетельство о государственной регистрации права на землю

кадастровый паспорт на земельный участок

постановление о предоставлении земельного участка в пользование сведения об имеющихся обременениях земель участка (сервитуты) и т.д.).

Судебная землеустроительная экспертиза

назначается по определению судьи, в котором указываются месторасположение земельного участка, вопросы поставленные перед экспертом, сроки выполнения экспертизы, вознаграждение эксперта.

Досудебная землеустроительная экспертиза

выполняется на основании договора, заключенного между экспертной организацией и землепользователем.

Условия экспертизы так же определяются договором.

Основные направления и методы

Все методы проведения землеустроительной экспертизы делятся на две большие группы – изучение имеющихся документов, так или иначе описывающих спорный земельный участок (или участки) и непосредственное исследование самого земельного участка на местности. Документальные методы связаны с изучением кадастровых и правоустанавливающих документов. Проводится подробный анализ описаний участка, его формы, размеров, площади и местонахождения. Составляется предварительное заключение о спорных участках. Впоследствии данные, полученные из предоставленной документации, сравниваются с данными, полученными в ходе непосредственного измерения участков на местности.

Геодезические методы землеустроительной экспертизы включают в себя:

Полевые измерения - получение характеристик земельных участков с помощью специальных приборов.

Камеральную обработку – комплекс работ, связанных с анализом данных, полученных при полевом измерении. Проводится с помощью специализированного программного обеспечения.

Землеустроительная экспертиза проводится по следующим спорным вопросам

- определение фактического расположения границ земельного участка и его площади. Соответствие правоустанавливающим документам и сведениям из государственного кадастра недвижимости;
- наложение границ смежных земельных участков; соответствие/несоответствие расположения и площади участков с правоустанавливающими документам и сведениями из государственного кадастра недвижимости;
- определение правомерности размещения объектов недвижимости на земельном участке;
- раздел спорного домовладения в натуре (выдел доли земельного участка); определение права пользования земельным участком при невозможности выдела доли в натуре;
- выявление нарушений действующих норм и правил застройки земельных участков;
- провести исследование земельного участка на предмет организации проездов (проходов) к домовладению через прилегающие земельные участки;
- исследовать земельный участок для определения возможности организации проезда (дороги) на землях коллективного (общего) пользования;
- исследовать земельный участок для определения возможности организации сервитутов (обременений) земельного участка в форме вышеупомянутых проходов и проездов через тот или иной земельный участок;
- установить факт нарушения тех или иных норм, методик и правил в области землеустройства, земельного кадастра, градостроительства при освоении (застройке) исследуемого земельного участка.

Ситуации, в которых требуется землеустроительная экспертиза

- установление точного значения площади земельного участка.
- определение соответствия установленной площади земельного участка и значения площади, указанного в правоустанавливающих документах.
- установление наличия на земельном участке, находящемся во владении истца, имущества, принадлежащего ответчику.
- определение размещения границ между участками сторон судебного разбирательства.
- определение координат, описывающих месторасположение участка или объектов недвижимого имущества на нем.

Заключение эксперта

Ход и результат экспертного исследования оформляются специальными процессуальными документами - заключением эксперта, которое является отдельным (прямо указанным в процессуальном законе) видом документа. Различного вида справки, акты и заключения несудебных экспертиз, содержащие данные, полученные с применением специальных знаний, являются разновидностью иных документов, а не самостоятельным видом доказательств.

