

*Жукова Юлия Алексеевна, студент магистратуры ОСУН
НИУ «Московский государственный строительный университет»,
Москва, Россия*

СУЩНОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО СПОРА И РОЛЬ СУДЕБНОЙ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В ЕГО РАЗРЕШЕНИИ

Аннотация: Земельные участки как объекты ССТЭ, не отличаясь по функциональному назначению от территорий, обладают некоторыми особенностями, поэтому в отношении их проводятся исследования как аналогичные проводимым в отношении территорий, так и специфические. Земельные участки могут быть объектами экспертиз, связанных с разделом приусадебных земельных участков, определением обоснованности выбора участка под строительство. Законом предусмотрено следующее: заказчик строительства обязан предоставить для его ведения земельный участок, соответствующий по площади и состоянию договору строительного подряда, либо участок, характеристики которого обеспечивали бы своевременное начало работ, нормальное их ведение и завершение в срок (п. 1 ст. 747 ГК РФ). Если между заказчиком и подрядчиком возникнет судебный спор по поводу соответствия участка указанным требованиям, для его разрешения необходимо назначить ССТЭ.

Ключевые слова: Судебная строительно-техническая экспертиза, земельный участок, участок, оценка.

Annotation: Land plots as objects of the SSTE, not differing in their functional purpose from the territories, have some peculiarities, therefore, in relation to them, studies are carried out both similar to those carried out in relation to the territories, and specific ones. Land plots can be objects of expertise related to the

division of household land plots, determining the validity of choosing a plot for construction. The law stipulates the following: the construction customer is obliged to provide for its maintenance a land plot corresponding to the area and condition of the construction contract, or a plot whose characteristics would ensure the timely start of work, their normal conduct and completion on time (clause 1 of article 747 of the Civil Code of the Russian Federation). If a litigation arises between the customer and the contractor regarding the compliance of the site with the specified requirements, an SSTE must be appointed to resolve it.

Keywords: Land plot, plot, appraisal.

Введение

Судебная землеустроительная экспертиза, сформировавшаяся относительно недавно, весьма востребована в судебной практике. Помимо ежегодного увеличения количества земельных споров, рассматриваемых районными судами, увеличивается их видовое разнообразие.

Отношения собственности на землю регулируются, помимо норм гражданского и земельного кодексов, законодательством об охране окружающей среды, о добыче полезных ископаемых, об охране памятников истории и культуры, водным, лесным законодательством, а также законодательством, относящемся к другим отраслям, которые ограничивают права собственников, определяют условия использования и охраны земли и иной недвижимости. В Истринском городском суде в 2013 году было рассмотрено 4 054 гражданских дел (решения приняты по 3 859 делам), из них 138 (122) по земельным спорам. В 2015 году количество дел по земельным спорам увеличилось до 497 (решения приняты по 371 делу), что составило 12,17% (9,19%) от общего их количества гражданских дел. В 2016 году рассмотренных «земельных» дел было еще больше – 603 (15,69 % от общего количества) [1; 2].

Судебная строительно–техническая экспертиза (ССТЭ) – исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в

целях получения сведений о фактах, имеющих доказательственное значение при расследовании и судебном разбирательстве уголовных дел, а также рассмотрении в судах общей юрисдикции и арбитраже гражданских дел.

Источниками формирования научно-методических основ ССТЭ являются:

- Архитектурно-строительное проектирование, основания и фундаменты, строительная теплотехника, инженерное оборудование и коммуникации строительных объектов;
- Строительное материаловедение, строительная механика, сопротивление материалов, технология и организация производства строительных материалов, а также строительного производства;
- Экономика и ценообразование в строительстве, оценка недвижимости; землеустройство;
- Охрана труда в строительстве и пр.

Предметом ССТЭ являются установленные на основе специальных строительно-технических знаний сведения о факте и обстоятельствах событий, имеющих значение для уголовного либо гражданского дела и связанные с предпроектными изысканиями, проектированием, возведением, эксплуатацией, реконструкцией, модернизацией, ремонтом, разрушением, демонтажем и утилизацией строительных объектов, а также проектированием и эксплуатацией территорий, функционально связанных со строительными объектами.

Объекты ССТЭ включает в себя:

- Продукцию строительного производства (собственно строительства), продукцию промышленности строительных материалов, строительные изделия, детали иного происхождения (например, изготовленные кустарным способом);
- Участки местности, функционально связанные со строительными объектами; оборудование стройплощадок;

- Техническая документация и документы, в которых содержатся сведения о событии, происшедшем в сфере строительного производства или эксплуатации строительных объектов и ставшем предметом расследования либо судебного разбирательства.

К распространенным в судебно-экспертной практике относятся следующие задачи:

- Исследования обстоятельств несчастного случая в строительстве с целью установления его причин, условий и механизма, а также круга лиц, в чьи обязанности входило обеспечение безопасных условий труда;

- Исследование проектной документации, строительных объектов в целях установления их соответствия требованиям специальных правил;

- Определение технического состояния, причин, условий, обстоятельств и механизма разрушения строительных объектов, частичной или полной утраты ими своих функциональных, эксплуатационных, эстетических и других свойств;

- Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, с целью определения их стоимости;

- Исследования земельных участков, функционально связанных со строительными объектами, с целью определения межевых границ и установления их соответствия фактическим границам.

Земельный участок как объект личного права лица всегда имеет характеристики площади, границ, местоположения. При разрешении такого спора применяются нормы гражданского законодательства, в частности глава 13 ГК РФ, определяющая основания возникновения права, и глава 1.1 Земельного кодекса РФ, регламентирующая порядок образования земельного участка. К вопросам, выходящим за рамки исключительно правового исследования, относятся следующие:

- Установление фактического существования объекта спора;

- Определенного (отраженного документально) земельного участка, в частности определение его местоположения, конфигурации и площади;
- Установление наличия (отсутствия) на спорном земельном участке каких-либо объектов, не предусмотренных правоустанавливающими и правоподтверждающими документами (построек, инженерных коммуникаций и пр.);
- Установление наличия (отсутствия) каких-либо иных кадастровых границ, проходящих по спорному земельному участку.

В статьях 59–62 Земельного кодекса Российской Федерации приведены способы защиты прав на земельный участок: в судебном порядке возможно признание права собственности на него, восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения, признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, возмещение убытка. Земельным спором, таким образом, является процесс отстаивания и доказывания прав на земельный участок.

Для решения данных вопросов назначается судебная землеустроительная экспертиза. Наличие границ, построек, коммуникаций и других объектов на спорном земельном участке является препятствием к признанию судом права собственности на него истца до установления их принадлежности и разрешения их судьбы. В тех случаях, когда названные препятствия отсутствуют, суд принимает решение о признании права истца на спорный земельный участок.



Рис. 1 – Виды земельных споров

Подвидами этой группы споров являются споры о признании права собственности на земельный участок в порядке приватизации (земельный участок выделяется из земель государственной собственности); споры о признании права собственности на земельный участок, переданный по договору, не прошедшему государственную регистрацию; споры о праве на земельный участок, перешедший в порядке наследования.

Так, решением суда были удовлетворены иски к администрации городского округа Истра о признании права собственности на земельный участок в порядке приватизации. Экспертом был установлен факт существования объекта – земельного участка, определена его площадь, конфигурация, местоположение, а также исключен факт пересечения границ участка с границами зон с особым режимом использования и с границами иных объектов недвижимости.

Нормами закона о государственной регистрации недвижимости регламентировано право граждан оспаривать в суде действия (бездействия) органа кадастрового учета, признавать недействительными уникальные характеристики объектов недвижимости, результаты межевания земельных участков, исправлять реестровые ошибки в сведениях о границах земельных участков. Все указанные споры объединяет одна особенность: на основании

положительного судебного решения вносятся изменения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Разрешение вопроса о возможности пополнения государственного ресурса (ЕГРН) предлагаемыми истцом сведениями сопряжено с исследованием вопроса о соответствии этих данных обязательным требованиям к их описанию и оформлению. Соблюдение формы составленного кадастровым инженером документа – вопрос правовой. Оценка соответствия содержания представленного документа ситуации на местности (достоверность) – вопрос землеустроительной экспертизы.

Имея полный перечень информации и техническом состоянии каждого из объектов, можно вычислить полную конечную стоимость завершения строительства объекта. Оценщик определяет стоимость на основании проектной документации, затрат на устранение возможных проблем при приобретении правового статуса ОНС, сроков реализации проекта, возможных рисков проекта и затрат по проведенному ранее техническому обследованию объекта. (Рис.2)

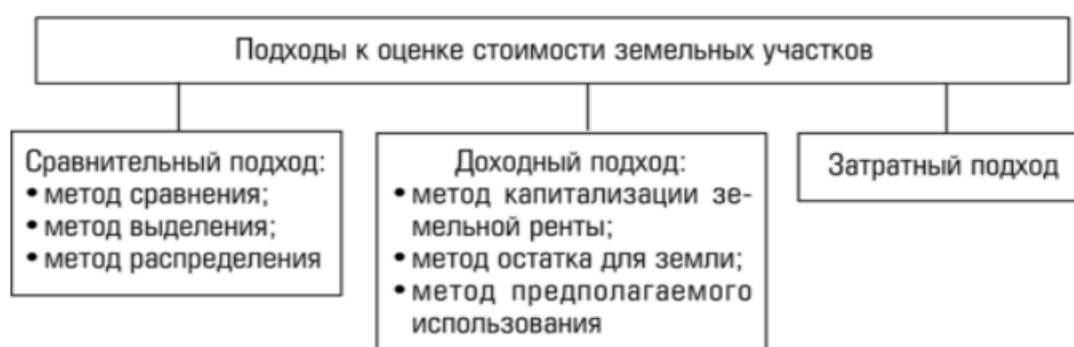


Рис. 2 – Подходы и методы оценки рыночной стоимости земельных участков

СТТЭ предполагает решение таких задач как:

1. Определение общего объема всех выполненных работ в физическом выражении;
2. Выявление качества выполненных работ и сопоставление их с нормативными техническими характеристиками по условиям договора,

документам проекта, общей нормативной документации, общей технической документации.

3. Расчет стоимости выполненных работ, которые были затрачены на создание или ремонт строительных объектов;

4. Составление общего отчета и заключения о возможности проведения проекта по возведению или ремонту объекта в соответствии с первоначальными назначениями и условиями.

Заключения эксперта-землеустроителя, как, впрочем, и эксперта-строителя, в подавляющем большинстве случаев предопределяют итоговое решение суда, составляют его фактическую основу.

Формулировки вопросов, ставящихся судом на разрешение эксперта, по своему содержанию преимущественно совпадают с формулировками споров и предметом доказывания по делу, что обуславливает высокое доказательственное значение заключения эксперта, а выводы эксперта формируют условия разрешения дела по существу [2; 3].

Так, если предметом спора будет расположение границ земельного участка, его конфигурация и рыночная стоимость, то предмет доказывания и предмет землеустроительной экспертизы будет тот же. Соответственно, дистанция между такими процессуальными действиями, как дача заключения экспертом и принятие судом итогового решения, будет составлять один шаг.

Правовые нормы, применяющиеся в ходе ведения судебной строительной экспертизы:

– ст. 1 Земельного кодекса РФ, содержащая общие и обязательные принципы использования земельных участков в соответствии с их категорией и видом разрешенного использования и приоритетного значения охраны окружающей среды при любом виде хозяйственной деятельности;

– ст. 13 Земельного кодекса РФ, раскрывающая содержание охраны земель, и глава 5 Федерального закона «Об охране окружающей среды», устанавливающая нормирование в области охраны окружающей среды;

– ст. 304 и 305 ГК РФ, наделяющие собственника, а также иных лиц, не являющихся собственниками, правом требовать устранения всяких нарушений их прав, даже если эти нарушения и не были связаны с лишением владения.

Вопросы, выходящие за рамки исключительно правового исследования и относящиеся к компетенции экспертов, специализирующихся на судебных землеустроительных и экологических исследованиях:

– определение местоположения земельного участка по его уникальным характеристикам;

– выявление факта наличия (отсутствия) продуктов производства и потребления в границах земельного участка, влияния проводимой на земельном участке хозяйственной деятельности на изменение качественных характеристик земельного участка, а также на пограничных территориях;

– разработка механизма устранения загрязнения.

Основные результаты

Так, проведение строительно-технической экспертизы земельных объектов является одним из самых важных элементов, которые устанавливает достоверные технические и эксплуатационные характеристики. Именно на основании экспертного заключения оценщиков об объекте можно установить возможность достройки, ремонта и последующей эксплуатации объекта или возможности сноса.

Судебно-техническая экспертиза возникает при решении судебных споров. На основании экспертного заключения оценщиков об объекте можно установить возможность достройки, ремонта и последующей эксплуатации объекта или возможности сноса [4; 5; 6].

Земельные споры, рассматриваемые в судебном порядке, весьма разнообразны. Общей особенностью разбирательства таких дел является привлечение эксперта-землеустроителя для решения вопросов, выходящих за рамки правовых знаний. Выводы заключения эксперта часто ложатся в основу судебного решения, поскольку в земельных спорах землеустроительная экспертиза нередко предопределяет решение по делу.

Библиографический список:

1. Основы судебной экспертизы. Часть 1. Курс общей теории / Под ред. Ю.Г. Корухова. М.: РФЦСЭ, 1997. 430 с.
2. Алексеев С.С. Частное право. М.: Статут, 1999. 158 с.
3. Гражданское право. Учебник: в 4 т. Т. 1. Общая часть. / Под ред. Е.А. Суханова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2008. 669 с.
4. Яковлев В.Ф. Гражданский кодекс Российской Федерации: развитие общих положений гражданского права // Кодификация российского частного права. М.: Статут, 2008. С. 35–55.
5. Ефимов А.Ф., Толчеев Н.К. Настольная книга судьи по земельным спорам. М.: Проспект, 2007. 319 с.
6. Бутырин А.Ю., Статива Е.Б. Судебная строительно-техническая экспертиза в арбитражном процессе. М.: Юрлитинформ, 2019. 200 с.