

С. И. Ивасюк

**Методика
экспертного исследования
границ земельных участков**

С. И. Ивасюк

**Методика экспертного
исследования границ
земельных участков**

«Атанор»

2023

Ивасюк С. И.

Методика экспертного исследования границ земельных участков /
С. И. Ивасюк — «Атанор», 2023

ISBN 978-5-6049334-1-1

В методических рекомендациях, составленных на основе практического опыта проведения экспертных исследований, изложены рекомендации по проведению экспертного исследования границ земельных участков. Приведен примерный перечень вопросов, которые рекомендуется задать судебному эксперту-землеустроителю для выяснения причин и разрешения земельного спора. Методические рекомендации предназначены для судебных экспертов, адвокатов, юристов и кадастровых инженеров.

ISBN 978-5-6049334-1-1

© Ивасюк С. И., 2023

© Атанор, 2023

Содержание

Задача исследования	6
Термины и определения	7
Конец ознакомительного фрагмента.	9

С. И. Ивасюк
Методика экспертного исследования
границ земельных участков

© Ивасюк С. И., 2023

© Верстка. ИП Бастркова Т. В., 2023

* * *

Задача исследования

В представленной методике обобщен опыт решения типовой экспертной задачи по определению границ земельных участков. Особенность данной методики состоит в том, что она ориентирована на решение вопросов которые не освещены в законодательстве или для решения которых законодательство не предлагает четких и однозначных алгоритмов решения.

Основной задачей, проводимого экспертного исследования, будет определение фактических границ и их соответствие имеющемуся описанию в кадастре недвижимости и исходных документах, послуживших основанием для формирования земельных участков.

Для реализации поставленной задачи в методике приведены:

- используемые термины и определения;
- понятие объекта и предмета экспертизы;
- оборудование и инструменты, необходимые и рекомендуемые для производства полевых и камеральных исследований;
- нормативно-техническая и специальная литература;
- последовательные этапы проведения исследования;
- приложения, демонстрирующие примеры оформления результатов исследования;
- карта экспертного исследования, включающая описание предмета и объектов экспертизы.

Эксперт, при проведении экспертного исследования и составлении заключения, в обязательном порядке руководствуется требованиями законодательства. Положения настоящих методических рекомендаций, которые следует применить, определяются экспертом самостоятельно.

Термины и определения

В настоящей методике применены следующие термины с соответствующими определениями

Домовладение – земельный участок с установленными границами и расположенными на нем жилым зданием и хозяйственными постройками.

Кадастр недвижимости – составная часть Единого государственного реестра недвижимости, включающая сведения о характеристиках объектов недвижимости и их местоположении.

Земельные участки – часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверяются в установленном порядке.

Земли – территория, на которой не сформированы земельные участки.

Ранее учтенные земельные участки – земельные участки, кадастровый учет и регистрация прав на которые были проведены в порядке, действовавшем до 1 марта 2008 года. Ранее учтенные земельные участки могут не иметь описания местоположения границ и не относиться к земельным участкам. Для целей проведения исследования важно разделить земельные участки, имеющие описание границ и ранее учтенные земельные участки, не имеющие описание границ.

Правоустанавливающий документ – документ, в соответствии с которым предоставлен земельный участок. К правоустанавливающим документам относятся: договор, постановление органов государственной власти, решение органов местного самоуправления.

Правоудостоверяющий документ – документ, удостоверяющий произведенную государственную регистрацию права на земельный участок. К правоудостоверяющим документам относятся: государственный акт (свидетельство), свидетельство о праве на наследство, свидетельство на право собственности на землю, свидетельство о праве постоянного (бессрочного) пользования, свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения.

Межевые границы – границы земельного участка, соответствующие описанию границ, приведенному в правоустанавливающем или правоудостоверяющем документе, землеустроительной документации, характеризующиеся длиной, конфигурацией и месторасположением.

Кадастровые границы – описание границы, составленное в соответствии с требованиями, введенными с 1 марта 2008 года, регламентирующими ведение государственного кадастра недвижимости.

Фактические границы – существующие на момент производства исследования пространственные объекты, расположенные по периметру используемой территории. При отсутствии объектов, расположенных по периметру земельного участка данное обстоятельство оговаривается экспертом как отсутствие возможности определить фактическую границу и фактическую площадь.

Пространственные объекты – природные или искусственные объекты (долговременные межевые знаки, ограждения, каналы, проезды, проходы, стены зданий и сооружений, объекты гидрографии и др.), местоположение которых может быть определено в результате геодезических работ по определению координат с нормативной точностью.

Общая граница – часть фактической границы смежных земельных участков.

Межевые знаки – знаки установленного образца, размещаемые на характерных точках фактической границы земельного участка.

Характерная точка границы – точка, образованная пересечением прямолинейных участков границы.

Описание границы – указание сведений, позволяющих однозначно установить местоположение границы на местности.

Описание фактической границы – указание на пространственные объекты естественного и искусственного происхождения, обозначающие и ограничивающие используемую территорию.

Координатное описание границы – каталог координат характерных точек границы в государственной или местной системе координат.

Графическое описание границы – обозначение условной линией границы на картографическом материале.

Фактически используемая площадь – площадь, заключенная в фактических границах.

Предоставленная площадь – площадь, указанная в правоустанавливающем документе.

Реестровая ошибка – ошибка, допущенная при координатном описании местоположения границы при выполнении кадастровых работ.

Плановый материал – чертеж, содержащий графическое описание местоположения объектов на исследуемой территории.

Фотоплан – план местности, составленный по материалам аэрофотосъемки.

Абрис – схематический чертеж, показывающий местоположение характерных точек границы относительно естественных и искусственных объектов на местности.

Отправная точка отсчета – выбираемая экспертом условная точка пространственного объекта на местности, которой соответствует условная точка на плановом материале, в графическом или координатном описании границы. Аналогом термина «отправная точка отсчета» служит термин «отправная линия отсчета», который применяется при установлении неизменности местоположения какой либо из фактических границ, соответствующей межевой границе.

Исходные документы – документы, имеющиеся в материалах судебного дела, а также дополнительно запрошенные и предоставленные эксперту документы, необходимые для проведения экспертного исследования.

Фасадная (передняя) граница – часть фактической границы, расположенная со стороны улицы, которая определяет адресную принадлежность земельного участка.

Левая фактическая граница – часть фактической границы, расположенной с левой стороны относительно передней границы.

Правая фактическая граница – часть фактической границы, расположенной с правой стороны относительно передней границы.

Задняя фактическая граница – часть фактической границы, расположенная со стороны, противоположной фасадной передней границе.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.