

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ РОССИЙСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЦЕНТР СУДЕБНОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

И.Г. БРАТСКАЯ, А.Н. ПОПОВ

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОЙ ВОЗМОЖНОСТИ И
РАЗРАБОТКА ВАРИАНТОВ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ
УЧАСТКОВ С РАСПОЛОЖЕННЫМИ НА НИХ ОБЪЕКТАМИ
РАЗЛИЧНОГО ПРОМЫШЛЕННОГО (ПРОИЗВОДСТВЕННОГО)
И ОБЩЕСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ В СООТВЕТСТВИИ С
УСЛОВИЯМИ, ЗАДАНЫМИ СУДОМ**

Методические рекомендации для экспертов

ПОД ОБЩЕЙ РЕДАКЦИЕЙ ДОКТОРА ЮРИДИЧЕСКИХ НАУК А.Ю. БУТЫРИНА

Печатается по решению Научно-методического
совета ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России

Москва
2014



УДК 343.977 ББК 67.99(2)94 Б 87

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|----|
| Предисловие..... | 4 |
| 1. Задачи исследования | 5 |
| 2. Объекты исследования..... | 6 |
| 3. Типовые вопросы, подлежащие разрешению экспертами | 7 |
| 4. Подготовка к производству экспертизы | 9 |
| 5. Оборудование, инструменты, аппаратура и принадлежности | 12 |
| 6. Экспертный осмотр исследуемого земельного участка..... | 13 |
| 7. Обработка данных, полученных в результате натурных исследований земельного участка, и данных о нем, содержащихся в материалах дела..... | 17 |
| 7.1. Установление возможности преобразования земельного участка с расположенными на нем объектами различного промышленного (производственного) и общественного назначения в соответствии с условиями, заданными судом..... | 17 |
| 7.2. Разработка вариантов преобразования земельного участка с расположенными на нем объектами различного промышленного (производственного) и общественного назначения в соответствии с условиями, заданными судом..... | 19 |
| Нормативно-техническая и специальная литература..... | 33 |
| | |
| ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 35 |
| Приложение 1. Основные термины и определения..... | 35 |
| Приложение 2. Вопросы, подлежащие разрешению экспертами при определении возможности раздела, выдела доли собственника (долей собственников) и определении порядка пользования земельным участком..... | 39 |
| Приложение 3. Рекомендации по проведению натурных измерений земельного участка..... | 42 |

ПРЕДИСЛОВИЕ

Целью настоящих методических рекомендаций является определение содержания и последовательности действий эксперта в ходе проведения исследований, направленных на определение технической возможности¹ и разработку вариантов² преобразования земельных участков³ с расположенными на них объектами различного промышленного (производственного⁴) и общественного назначения в соответствии с условиями, заданными судом. Здесь же представлен основанный на положениях закона⁵ и нормативно-технических требованиях понятийный аппарат судебного эксперта, необходимый для производства экспертиз данного вида⁶.

Методические рекомендации распространяются и на решение экспертных задач, связанных с преобразованием незастроенных земельных участков, на которых предполагается возведение объектов промышленного (производственного) и общественного назначения либо разрешенным видом использования которых является строительство, эксплуатация подобных объектов. Помимо этого, данная работа может быть использована при решении экспертных задач, связанных с разработкой технически возможных вариантов обременения сервитутом⁷ земельных участков. Положения методических рекомендаций могут быть востребованы при решении задач, связанных с преобразованием земельных участков сельскохозяйственных предприятий⁸.

Настоящее издание подготовлено на основе ранее разработанных методических рекомендаций «Определение технической возможности и разработка вариантов преобразования земельного участка спорного домовладения в соответствии с условиями, заданными судом»⁹, представленных в сборнике [8], в связи с чем некоторые части данной работы, приводимые в ней

¹Здесь и далее под технически возможным (далее - возможным) вариантом (вариантами) преобразования земельного участка в соответствии с условиями, заданными судом, понимается соответствие разработанного экспертом варианта (вариантов) действующим техническим (строительным, градостроительным, противопожарным, санитарным и иным) требованиям, нормам и правилам, а также градостроительным регламентам и положениям настоящих методических рекомендаций.

² На практике может быть как один, так и несколько вариантов преобразования земельного участка. В данной работе этот термин будет представлен как в единственном, так и во множественном числе.

³ Под преобразованием в данном случае понимается раздел, выдел и определение порядка пользования земельным участком.

⁴См. Приложение 1 «Основные термины и определения».

⁵ Это прежде всего процессуальное законодательство Российской Федерации, Федеральный закон «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» № 73-ФЗ от 31.05.2001, Гражданский, Земельный и Градостроительный кодексы Российской Федерации.

⁶ При формировании понятийного аппарата используются также результаты обобщения судебно-экспертной практики.

⁷См. Приложение 1 «Основные термины и определения».

⁸ При необходимости решения задачи, связанной с разработкой технически возможных вариантов преобразования земельного участка сельскохозяйственного предприятия, а также различных сопутствующих подзадач (например, разработка технически возможных вариантов обременения сервитутом земельного участка сельскохозяйственного предприятия и т.п.), помимо положений, приведенных в данных методических рекомендациях, следует руководствоваться требованиями СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-97-76*» [13].

⁹Бутырин А.Ю. и др. Определение технической возможности и разработка вариантов преобразования земельного участка спорного домовладения в соответствии с условиями, заданными судом: метод. рекомендации для экспертов / А.Ю. Бутырин, Т.А. Граббе, О.И. Хишева, О.П. Коваленко, И.Г. Братская, А.Н. Попов, И.А. Шипилова // Сборник методических рекомендаций по производству судебных строительно-технических экспертиз / под общ. ред. д-ра юрид. наук А. Ю. Бутырина; М-во юстиции Рос. Федерации; Федер. бюджет. Учреждение Рос. федер. центр судеб. экспертизы. М.: ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, 2012. С.97-128.

термины и определения идентичны соответствующим частям и терминам методических рекомендаций по преобразованию земельного участка, являющегося элементом домовладения.

1. Задачи исследования

В зависимости от содержания рассматриваемого судом спора между собственниками (пользователями) земельного участка с расположенными на нем объектами различного промышленного (производственного) и общественного назначения (далее - земельного участка) различают три вида экспертных задач и три вида подзадач по преобразованию земельного участка в соответствии с условиями, заданными судом.

Задачи

1. Определение возможности и разработка вариантов раздела земельного участка.
2. Определение возможности и разработка вариантов выдела долей собственников в земельном участке.
3. Определение возможности и разработка вариантов порядка пользования земельным участком.

Подзадачи

1. Определение площади земельного участка, необходимого для эксплуатации конкретного строительного объекта (здания, строения, сооружения либо группы таких объектов)¹.
2. Определение границ земельного участка, площадь которого достаточна для эксплуатации конкретного строительного объекта (здания, строения, сооружения либо группы таких объектов).
3. Определение возможности проезда и прохода на территорию исследуемого земельного участка через территорию какого-либо из соседних земельных участков либо по прилегающей территории общего пользования (в том числе существующих проездов, улиц и т.п.), то есть разработка технически возможного варианта обременения сервитутом земельного участка.

2. Объекты исследования

Земельный участок, расположенные на нем строительные объекты различного промышленного (производственного) и общественного назначения (далее - строения), а также имеющие отношение к предмету экспертизы документы, содержащие сведения о земельном участке и расположенных на нем строениях:

- определение суда о назначении экспертизы;
- исковое заявление (встречное исковое заявление);

¹ Как правило, речь идет о минимально допустимой площади земельного участка, необходимой для эксплуатации какого-либо строения, исходя из требований соответствующих норм и правил.

- правоустанавливающие, правоудостоверяющие, праворегистрирующие документы на исследуемый земельный участок;
- кадастровый паспорт земельного участка и кадастровая выписка о земельном участке;
- технический паспорт территориального органа технической инвентаризации (далее - БТИ) строений, расположенных на территории исследуемого земельного участка;
- технический план здания, выполненный кадастровым инженером;
- проектная документация на застройку исследуемого земельного участка, а также иная техническая документация (например, документация, содержащая сведения о технических характеристиках автотранспортных средств, используемых собственниками земельного участка для эксплуатации находящихся на нем строений; топографическая съемка района расположения исследуемого земельного участка и пр.).

3. Типовые вопросы, подлежащие разрешению экспертами

Вопросы, подлежащие разрешению экспертами, на практике, как правило, формулируются в виде задания и определяются условиями, заданными судом:

- имеется ли возможность раздела земельного участка между совладельцами, выдела их долей в соответствии с правоустанавливающими документами, идеальными долями в праве собственности на земельный участок; если такая возможность имеется, разработать соответствующие варианты раздела, выдела долей;
- имеется ли возможность определения порядка пользования земельным участком совладельцами в соответствии с условиями, заданными судом; если такая возможность имеется, разработать соответствующие варианты порядка пользования;
- имеется ли возможность выдела доли собственника (либо долей собственников) земельного участка в соответствии с идеальной долей (идеальными долями) в праве общей долевой собственности на земельный участок; если такая возможность имеется, разработать соответствующие варианты выдела;
- имеется ли возможность раздела, выдела доли (долей), определения порядка пользования в спорной части земельного участка в соответствии с идеальными долями собственников (либо с отступлением от идеальных долей собственников, либо при иных условиях, указанных в представленных выше вопросах); если такая возможность имеется, разработать соответствующие варианты преобразования земельного участка;
- имеется ли возможность раздела, выдела доли (долей), определения порядка пользования в соответствии либо с учетом фактического (либо сложившегося) порядка пользования (либо владения) земельным участком, находящимся в фактическом пользовании (либо владении) совладельцев;
- определить минимально допустимую площадь земельного участка, необходимую для эксплуатации строения, расположенного на территории исследуемого земельного участка, с дальнейшей разработкой границ такого участка;
- имеется ли техническая возможность устройства проезда (прохода) на территорию земельного участка истца и к расположенным на нем строениям кроме проезда (прохода) через территорию земельного участка ответчика; в случае отсутствия такой возможности разработать вариант обременения сервитутом части земельного участка ответчика, необходимой для организации проезда (прохода) на территорию земельного участка истца и к расположенным на нем строениям.

Термины «раздел земельного участка», «выдел земельного участка», «определение порядка пользования земельным участком» и их толкование приведены в Приложении 1 «Основные термины и определения».

Данные термины содержат как техническую, так и правовую составляющие. С технической точки зрения между разделом земельного участка и выделом долей всех его собственников разницы нет: и в том и в другом случае обязательным условием является техническая возможность образования не менее двух самостоятельных участков без изменения их целевого назначения (или разрешенного

вида использования) и при соблюдении технических требований и градостроительных регламентов. Однако с правовой точки зрения имеются различия.

- По смыслу соответствующих положений Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) раздел влечет за собой прекращение общей долевой собственности.
- Согласно соответствующим положениям Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) прекращение общей долевой собственности может быть осуществлено только в случае выдела доли собственника (долей собственников) в земельном участке, находящемся в общей долевой собственности, раздел же земельного участка не означает прекращения общей долевой собственности, а именно это, как правило, и является основной целью собственников земельного участка (сторон по делу), обратившихся в суд. Разделом земельного участка является и такой вариант его преобразования, при котором две и более частей земельного участка выделяются конкретным собственникам с прекращением на них режима общей долевой собственности, а на оставшуюся часть сохраняется общая долевая собственность остальных собственников, при условии, что каждая из частей земельного участка удовлетворяет требованиям, предъявляемым к образованию самостоятельного земельного участка.

Таким образом, приступая к решению поставленной задачи, эксперт должен различать значения таких базовых терминов, как «раздел земельного участка» и «выдел доли собственника (долей собственников) в земельном участке» (с учетом специфики действующего в этой части законодательства), «определение порядка пользования земельным участком», «измененный земельный участок», «образуемый земельный участок», «участок общего пользования».

Представляется целесообразным детализировать вопросы, связанные с определением порядка пользования земельным участком, выделом доли собственника (долей собственников) в земельном участке. Их детализация представлена в Приложении 2.

В том случае, когда при решении приведенных выше вопросов разрабатывается вариант преобразования земельного участка с отступлением от идеальных долей, одновременно определяется численное (натуральное) выражение данного отступления.

4. Подготовка к производству экспертизы

При подготовке к производству экспертизы уясняются поставленные задачи, проверяется наличие представленных материалов (документов) и изучается их содержание.

Ниже приводится перечень документов - источников исходных данных, используемых при исследовании:

- документы, содержащие сведения о величине долей совладельцев в праве собственности на земельный участок, а также на расположенные на нем здания, строения и сооружения - определение суда о назначении экспертизы; справка или технический паспорт БТИ; документы, подготовленные нотариатом при оформлении наследства, сделок купли-продажи, завещаний, договоров мены, дарения, брачных договоров; судебные решения и пр.;
- свидетельства о государственной регистрации права на недвижимость (здания, строения и сооружения, земельный участок), в которых содержатся сведения об объекте права, общей площади строения, площади земельного участка и пр.;
- правоустанавливающие, праворегистрирующие, правоудостоверяющие документы, в том числе действовавшие в предшествовавшие гражданскому спору периоды времени (постановление местной администрации, свидетельствующее о праве собственности на земельный участок, договор землеотвода под строительство и т.п.);
- кадастровое дело, межевое дело, землеустроительное дело, кадастровый паспорт, кадастровая выписка, кадастровый план, содержащие сведения о кадастровом номере, виде разрешенного и фактического использования, площади земельного участка, сведения о правах на земельный участок (с указанием долей совладельцев в праве общей долевой собственности на земельный

участок), геоданные (координаты, дирекционные углы и линейные размеры) межевых границ¹, план земельного участка, в том числе сведения о частях земельного участка и обременениях;

- технические и кадастровые паспорта, технические планы зданий, строений, расположенных на территории исследуемого земельного участка, которые могут включать сведения о конфигурации земельного участка (ситуационный план), а также сведения о координатах углов строений;
- топографическая съемка территории, содержащая сведения о высотных отметках, расположении коммуникационных сетей (подземных, надземных, воздушных) и пр.;
- документы, содержащие сведения о том, является ли спорным весь земельный участок либо его часть (определение суда, а в случае отсутствия этих данных в определении суда - ответ суда на ходатайство, содержащее запрос эксперта о предоставлении указанных сведений);
- документы, в которых отражены точки зрения сторон по делу о сложившемся порядке пользования спорным земельным участком и зданиями, строениями, сооружениями и предлагаемые сторонами варианты его преобразования (протоколы заседаний суда на стадии подготовки дела к рассмотрению либо на стадии рассмотрения дела; заявления истцов и ответчиков, графические приложения к ним и пр.);
- документы, содержащие сведения о фактическом либо сложившемся порядке пользования (владения) земельным участком, а также помещениями зданий, строений и сооружений, расположенных на нем (определение суда, а в случае отсутствия этих данных в определении суда - ответ суда на ходатайство, содержащее запрос эксперта о предоставлении указанных сведений);
- сведения о координатах углов строений, поворотных точек осей симметрии подземных коммуникаций, расположенных на исследуемом земельном участке;
- иные документы².

При отсутствии каких-либо данных, необходимых эксперту для исследования и дачи Заключения, он принимает меры к их восполнению, направляя в установленном порядке ходатайство в суд о предоставлении дополнительных (по отношению к уже представленным) материалов.

Те же действия он совершает в том случае, если в материалах дела содержатся противоречивые данные (например, в нескольких документах указаны различные величины долей совладельцев в праве собственности на недвижимость при том, что в определении о назначении экспертизы названные величины не приведены; в тех же или иных документах может быть приведена различная величина площади земельного участка и пр.).

Учитывая, что исследуемые земельные участки в данном случае, как правило, характеризуются значительной площадью и сложностью архитектурно-планировочного решения, необходимо стремиться к использованию в процессе исследования геоданных как непосредственно земельного участка, так и расположенных на нем строений, что позволяет максимально оптимизировать работу эксперта с возможностью использования соответствующего программного обеспечения³.

Удостоверившись в том, что предоставленные судом документы содержат необходимые, достаточно полные и непротиворечивые для производства исследований данные, эксперт решает

¹ См. Приложение 1 «Основные термины и определения».

² Приведенный список может быть расширен или сокращен в зависимости от содержания поставленных вопросов и специфики объектов, подлежащих экспертному исследованию.

³ При условии обеспечения эксперта необходимым геодезическим оборудованием и возможности его доступа к существующей геодезической сети координаты углов расположенных на территории исследуемого земельного участка строений и сооружений могут быть определены экспертом самостоятельно.

вопросы, связанные с организацией натурных исследований спорного земельного участка (далее - экспертный осмотр).

Эксперт самостоятельно определяет объем и последовательность исследований, подлежащих выполнению, поэтому он вправе исключить один или несколько этапов исследования, изложенных в данной работе.

Все вопросы, связанные с организацией проведения экспертного осмотра, решаются судом¹. При отказе эксперту в доступе к объекту (если в таком доступе есть необходимость) судья принимает предусмотренные законом меры, направленные на обеспечение возможности проведения натурных исследований, и сообщает об этом эксперту. Если эти меры оказываются безрезультатными, эксперт рассматривает возможность производства экспертизы по представленным материалам дела, содержащим исходные данные для производства экспертизы.

Недостаточность представленных материалов для решения поставленных перед экспертами вопросов и невозможность их восполнения является основанием для составления ими Сообщения о невозможности дать Заключение.

Подготовка к экспертному осмотру исследуемого земельного участка, в том числе и к осмотру расположенных на нем строительных объектов, включает в себя теоретико-методическую и техническую составляющие.

К теоретико-методической подготовке следует отнести обращение к ранее изученной специальной литературе, где освещены вопросы, решить которые эксперту предстоит при проведении натурных исследований. Имеются в виду настоящие методические рекомендации, а также другие специальные источники, имеющие отношение к предмету экспертизы данного вида.

Ниже представлен перечень технических средств, используемых в ходе проведения экспертного осмотра.

5. Оборудование, инструменты, аппаратура и принадлежности

А. Измерительные инструменты, оборудование

1. Лазерный измеритель (дальномер).
2. Теодолит.
3. Тахеометр.
4. GPS-оборудование.
5. Мерная лента - рулетка металлическая, пластиковая (но не матерчатая).
6. Компас.
7. Уровень и отвес для проверки горизонтальности и вертикальности конструкций строения, сооружения.
8. Другие инструменты.

Б. Фиксирующие инструменты, аппаратура и принадлежности

1. Карандаш, планшет, листы писчей бумаги, ручка, ластик.
2. Фотоаппарат либо видеокамера.

¹ В соответствии с ч. 5 ст. 10 Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» № 73-ФЗ от 31.05.2001 орган или лицо, назначившие судебную экспертизу, обеспечивают эксперту беспрепятственный доступ к объекту и возможность его исследования.

3. Диктофон (при его использовании на осмотре необходимо предупреждать участников процесса).
4. Металлические колышки.
5. Мел для обозначения рисок.
6. Другие инструменты, принадлежности.

Применение тех или иных технических средств определяется экспертом в зависимости от конкретных условий решаемой им задачи и специфики исследуемых объектов.

Измерительный инструмент в соответствии с требованиями Федерального закона «Об обеспечении единства измерений», действие которого распространяется, в частности, и на судебно-экспертную деятельность (п. 16 ч. 3 ст. 1 Закона), должен быть проверен, сертифицирован либо калиброван в соответствии с тем порядком, который предусмотрен для каждого конкретного вида технических средств.

Элементом подготовки эксперта к осмотру следует также считать выполнение копий технического паспорта БТИ в части ситуационного плана, кадастрового плана исследуемого земельного участка. Эти «заготовки», на которые будут наноситься данные, полученные в ходе натурных исследований, целесообразно выполнять в условиях экспертного учреждения.

6. Экспертный осмотр исследуемого земельного участка

Если предоставленные эксперту исходные документальные данные достаточны по объему и детализации для проведения экспертных исследований, он использует их, проводя в натуре выборочные замеры для определения (уточнения):

- расположения существующих внутренних ограждений (заборов) и строений, которыми на местности определены границы фактического либо сложившегося порядка пользования¹;
- габаритов существующих проходов, проездов и расположения сооружений (смотровых колодцев линий водопровода, канализации, сливных ям и т.п.) как относительно друг друга, так и относительного границ земельного участка;
- расположения и габаритов подземных коммуникационных сетей и сооружений;
- иных элементов застройки исследуемого земельного участка, имеющих значение для решения поставленного вопроса.

При недостаточности указанных данных и при отказе эксперту в их предоставлении эксперт проводит осмотр в объеме, обеспечивающем полноту исследования.

В ходе натурального исследования экспертом используются методы квалифицированного наблюдения, прямого и опосредованного измерения; выявляются, подлежат анализу и фиксируются характеристики и признаки элементов застройки исследуемого земельного участка, имеющие значение для объективного решения поставленных вопросов в полном объеме.

При исследовании земельного участка и существующей его застройки экспертом используются планы, представленные в материалах дела: планы ранее произведенных геодезических съемок, топографических съемок, кадастровые планы, планы приложений к свидетельствам о праве собственности и пр., в которых содержатся сведения о конфигурации и площади земельного участка, необходимые линейные размеры всех его границ и расположенных на нем строений, координаты поворотных точек границ земельного участка, дирекционные углы, координаты поворотных точек углов строений, высотные отметки и пр.

Измерения могут производиться с применением геодезических приборов, лазерного измерителя и стальной (пластиковой) мерной ленты (рулетки). Такие измерения

¹ См. Приложение 1 «Основные термины и определения».

(топографо-геодезические работы) следует выполнять в соответствии с требованиями СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения» [9] и СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства» [17]. Данный метод применяется при наличии необходимого геодезического оборудования (теодолит, тахеометр, GPS) и при возможности доступа эксперта к существующей геодезической сети. Эксперт фиксирует линейные размеры, координаты точек поворота и величины углов поворота.

При использовании геодезических приборов необходимо руководствоваться инструкциями по их применению, а также требованиями к точности измерения, приведенными в таблице 1 Методических рекомендаций по проведению межевания объектов землеустройства [7].

Измерения земельного участка малой площади (до 0,5 га) допускается выполнять стальной (пластиковой) мерной лентой (рулеткой) и (или) лазерным измерителем. Такие измерения допустимо проводить согласно правилам производства обмеров при проведении технической инвентаризации в соответствии с Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации [2].

Для рациональной организации работ по осуществлению замеров между строениями и привязок строений к границам земельного участка при использовании лазерного измерителя либо стальной (пластиковой) рулетки рекомендуется перед началом проведения обмеров вычертить схему участка¹ (абрис).

На схеме отображается конфигурация участка и его границ, а также расположение зданий, строений и сооружений, с указанием необходимых размеров.

При составлении схемы (абриса) следует стремиться к тому, чтобы очертания изображенного земельного участка и строений на нем, их размещение относительно друг друга были близки к фактическому, соблюдалась относительная пропорция отображаемых объектов. Для этого, взяв за модуль любой параметр какого-либо строения (ширину строения, ее длину и т.п.), устанавливают отдельные соотношения заносимых в схему (абрис) параметров строений, расстояний между ними и пр.

При использовании мерной ленты необходимо избегать ее сильного натяжения, промеры производить в положении ленты, мало отличающемся от горизонтального, и максимально исключать ее провисание, избегать скручивания.

Все линейные промеры должны производиться с точностью до 0,01 м. Ошибка измерения не должна превышать:

- для границ участков - 10 см для линий до 20 м;
- 1/200 (0,5%) для линий свыше 20 м, но не больше 100 см для линий свыше 200 м;
- для строений - 3 см для линий до 6 м и 1/200 (0,5%) для линий свыше 6 м (строения замеряются по цоколю).

Округления в размерах линейных промеров до целого числа не допускаются.

При необходимости измерить фактические границы² земельного участка либо их фрагментов следует учитывать, что данные измерения производятся по осевым линиям существующих ограждений с соседними земельными, чистками и по внешней стороне ограждений, выходящих на улицы, проезды, площадки и пр.

Если на дату проведения экспертного осмотра отсутствуют частично или полностью фактические границы земельного участка (заборы, ограждения и т.п.), имеющие значение для производимого экспертом исследования, эксперт фиксирует данное обстоятельство.

При необходимости предоставления каких-либо дополнительных материалов эксперт на основании ст. 85 ГПК РФ направляет в суд ходатайство, в котором сообщается о недостаточности исходных данных и содержится просьба их восполнить. При этом производство экспертизы

¹ При составлении схемы могут быть использованы копии плана БТИ и кадастрового плана.

² См. Приложение 1 «Основные термины и определения».

приостанавливается до момента его удовлетворения¹. Если ходатайство удовлетворено, эксперт продолжает исследования в этой части и отвечает на поставленный вопрос с уда. Если же ходатайство остается неудовлетворенным, он сообщает о невозможности дачи ответа на эту часть вопроса².

Замеры следует проводить аккуратно, а цифровые записи делать четко. Ошибки или неясности могут вызвать необходимость повторного выхода на участок. При обмерах с помощью рулетки надо следить за тем, чтобы лицо, помогающее эксперту проводить замеры (на практике такую помощь осуществляет обычно одна из сторон по делу под «присмотром» другой стороны), держало рулетку четко на нулевой отметке. Несоблюдение этого требования часто бывает причиной ошибок, которые трудно выявить в дальнейшем. Цифровые показатели мерной ленты должен отсчитывать эксперт, не передоверяя это другим лицам³.

Перечень строений, подлежащих обмеру, определяется экспертом в зависимости от влияния существующей застройки (то есть расположения зданий, строений и сооружений) на итог решаемой им задачи.

Замеры строений следует проводить по цоколю. Навесы обмеряются по контуру крыш.

Выступающие части стен строений (пилястры, раскреповки⁴) толщиной до 0,1 м и шириной до 1 м не замеряются и на эскиз не наносятся. Все остальные выступы в строениях замеряются, наносятся на эскиз.

Выступы у строений величиной до 0,1 м и изгибы границ участка такой же величины измеряются в тех случаях, когда необходимость получения этих результатов обусловлена содержанием поставленных перед экспертом вопросов.

Определение габаритов существующих проходов, проездов должно осуществляться «в свету», то есть между выступающими частями строений и сооружений (например, ширина прохода, расположенного между зданием и забором, определяется как расстояние между цоколем здания и обшивкой забора).

Более подробно ряд рекомендаций, которыми следует руководствоваться эксперту при проведении измерений, изложен в Приложении 3.

На этом натурные исследования земельного участка заканчиваются. Выполненные эскизы (абрисы) планов земельного участка, строений, их описание являются рабочими материалами, на

¹ См. п. 1.2 Методических рекомендаций по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации (Приказ № 346 от 20.12.2002).

² В данном случае объектами исследования, как правило, являются земельные участки, характеризующиеся большой (по сравнению с земельными участками домовладений) площадью и сложной застройкой различными строительными объектами со значительными габаритными размерами в плане (производственные корпуса, цехи, здания со сложной конфигурацией и т.п.). В связи с этим построение границ исследуемого земельного участка и расположенных на нем строений целесообразно производить на основе геоданных, содержащихся в их кадастровых паспортах и выписках, технических планах либо в иной документации, которая по ходатайству эксперта о предоставлении дополнительных материалов может быть предоставлена судом. При необходимости фиксации фактических границ либо их фрагментов экспертом может быть использован метод трилатерации (замкнутых смежно расположенных треугольников), подробное описание которого дано в методических рекомендациях «Определение технической возможности и разработка вариантов преобразования земельного участка спорного домовладения в соответствии с условиями, заданными судом», предоставленных в сборнике [8].

³ В соответствии с действующими положениями, регламентирующими порядок производства судебной экспертизы, все действия должен проводить только эксперт без привлечения посторонних лиц. В данных обстоятельствах это условие можно соблюсти только при проведении замеров несколькими экспертами (оптимальный вариант - три эксперта: двое производят замеры, третий фиксирует их результаты). Однако при таком выполнении работ трудно обеспечить высокую производительность труда экспертного подразделения СЭУ. Как правило, производство экспертизы, в том числе и проведение натурных исследований, осуществляет один эксперт. При этом вполне допустимо привлекать к выполнению простейших операций истцов и ответчиков при условии постоянного контроля их действий со стороны эксперта. Такое участие сторон по делу положительно сказывается и на их отношении к результатам экспертизы - благодаря определенному психологическому эффекту причастности к происходящему.

⁴ Раскреповка - вертикальное членение объема, проходящее по всей его высоте. Создавая небольшие выступы-утолщения в стене, раскреповка членит все пересекаемые элементы: карниз, фронтон, цоколь и т.п.

основе которых экспертом осуществляется дальнейшее исследование. Указанные материалы целесообразно хранить вместе с наблюдательным производством по конкретной экспертизе.

7. Обработка данных, полученных в результате натуральных исследований земельного участка, и данных о нем, содержащихся в материалах дела

Следующий этап производства экспертизы по данной категории дел осуществляется вне территории исследуемого земельного участка (в условиях судебно-экспертного учреждения) и включает в себя подготовку Заключения эксперта, в котором отражаются ход и результаты определения возможности преобразования объекта спора в соответствии с условиями, заданными судом, и разработка вариантов такого преобразования, сопровождаемая необходимыми расчетами, пояснениями, комментариями и чертежами (иллюстрированными приложениями).

7.1. Установление возможности преобразования земельного участка с расположенными на нем объектами различного промышленного (производственного) и общественного назначения в соответствии с условиями, заданными судом

Возможность преобразования земельного участка с расположенными на нем объектами различного промышленного (производственного) и общественного назначения в соответствии с условиями, заданными судом, устанавливается при решении экспертных задач о разделе земельного участка, выделе доли собственника (долей собственников) в земельном участке, определении порядка его пользования, а также в связи с необходимостью обременения части земельного участка сервитутом для возможности эксплуатации зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соседнего земельного участка, и устройства непосредственного прохода либо проезда к ним.

Для принятия решения о возможности раздела земельного участка, а также выдела доли собственника (долей собственников) в земельном участке эксперт должен руководствоваться положениями о том, что земельный участок может быть делимым и неделимым, исходя из требований, предъявляемым к разделу земельного участка и выдела доли (долей) в земельном участке.

Как было указано выше, общей характеристикой раздела земельного участка и выдела долей всех собственников в земельном участке является возможность образования не менее двух самостоятельных участков без изменения их целевого назначения (или разрешенного вида использования), с соблюдением технических требований и градостроительных регламентов. Согласно положениям ГК РФ, имеющим отношение к рассматриваемым вопросам, при разделе прекращается общая долевая собственность. В соответствии с положениями в этой части ЗК РФ выдел доли или долей в земельном участке влечет прекращение долевой собственности на выделенный или образуемый участок, тогда как при разделе¹ на образуемые участки сохраняется право общей собственности².

Представляется целесообразным более подробно изложить технические условия, определяющие возможность раздела земельного участка, выдела доли, долей в земельном участке.

1. Отсутствие участков общего пользования. Если нет технической возможности обеспечить полную изоляцию участков, которые предполагаются к выделу собственникам, может быть рассмотрен только вопрос о разработке порядка пользования земельным участком.

¹ При разработке вариантов раздела земельного участка могут быть предусмотрены один или несколько участков, предполагаемых к выделу в общую долевую собственность, которые должны соответствовать требованиям градостроительного регламента, предъявляемым для самостоятельного участка. На данные участки, которые не являются участками общего пользования (см. Приложение 1 «Основные термины и определения»), будет распространена общая долевая собственность.

² Ст. 11.5, ст. 11.4 ЗК РФ.

2. Земельные участки, как образуемые, так и измененные, должны соответствовать предельным (в данном случае - минимальным) размерам земельных участков, установленным законодательством о градостроительной деятельности¹. При этом должна быть обеспечена возможность использования участка в соответствии с его категорией и видом разрешенного использования². Таким образом, в том случае, если площадь исследуемого земельного участка, в отношении которого возник спор о выделе из него доли собственника (долей собственников), менее двукратной величины минимально допустимой площади, установленной градостроительными регламентами, данный участок является неделимым. Следовательно, в его отношении экспертом может быть рассмотрен вопрос только об определении порядка пользования, с дальнейшей разработкой такого варианта.

7.2. Разработка вариантов преобразования земельного участка с расположенными на нем объектами различного промышленного (производственного) и общественного назначения в соответствии с условиями, заданными судом

Этот этап работы эксперта начинается с построения плана земельного участка с помощью компьютерно-графического моделирования³ по данным планов, представленных в материалах дела: планов ранее произведенных геодезических съемок, кадастровых планов, технических планов и пр., а также с использованием данных, полученных в ходе проведения экспертных замеров (см. п. 6). В качестве основы для проведения последующих графических построений, отображающих разрабатываемые варианты преобразования земельного участка, может быть использован ситуационный план БТИ, содержащий необходимые исходные данные.

Построение плана земельного участка необходимо выполнять в определенном масштабе (наиболее распространенными являются М 1:200, М 1:300, М 1:500, М 1:1000)⁴. Чтобы наглядно представить существующее архитектурно-планировочное решение исследуемого земельного участка, может быть выполнено фотоприложение к Заключение эксперта⁵. (Рекомендации по подготовке иллюстрированного приложения, отражающего как план земельного участка, так и разработанный вариант его преобразования, приведены ниже.)

¹ Предельные размеры участков, в отношении которых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности устанавливаются градостроительные регламенты, определяются данными регламентами, а предельные размеры участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых таковые не устанавливаются, определяются в соответствии с Земельным кодексом, другими федеральными законами.

² Данное требование основано на п. 1 ст. 11.9 ЗК РФ «Требования к образуемым и измененным земельным участкам». Следует отметить, что градостроительные регламенты принимаются местными органами власти. В связи с этим в различных регионах и субъектах РФ требования к минимальным размерам земельных участков различны, а для отдельных земельных участков данная норма не регламентируется. Градостроительными регламентами помимо минимально допустимой площади могут регламентироваться и другие параметры земельных участков. В случае если местными градостроительными регламентами минимальные размеры применительно к исследуемому земельному участку не регламентируются, эксперту при решении задачи, связанной с разделом либо выделом доли (долей) в земельном участке, следует руководствоваться соблюдением положений, касающихся неизменности функционального назначения исследуемого земельного участка и расположенных на нем объектов, возможности обеспечения объектов противопожарными проездами, проходами, а также обеспечения проезда транспорта, необходимого для осуществления производственной деятельности объектов, если данное условие задано судом (более подробно данные положения изложены в разделе 7.2 настоящих методических рекомендаций)

³ Экспертом могут быть использованы такие графические программы, как AutoCAD, Plan и др.

⁴ Исходя из площади исследуемого земельного участка, могут быть применены и более мелкие масштабы, с детализацией, при необходимости, в более крупном масштабе отдельных фрагментов плана. В любом случае план иллюстрированного приложения должен быть информативен и содержать все необходимые сведения о разработанном варианте преобразования земельного участка.

⁵ И качестве фотоиллюстраций, отражающих расположение объектов на территории исследуемого земельного участка, его расположение по отношению к окружающей застройке, в том числе по отношению к существующей улично-дорожной сети, допускается использовать данные аэрофотосъемки, спутниковой фотосъемки, имеющиеся в материалах дела, либо дополнительно предоставленные судом на основании соответствующего ходатайства эксперта, либо размещенные в сети Интернет (в этом случае в исследовательской части Заключения следует привести ссылку на соответствующий сайт).

Разрабатывая варианты преобразования земельного участка, эксперт исходит из необходимости соблюдения следующих положений:

- не могут быть изменены категория и вид разрешенного использования исследуемого земельного участка, а также функциональное назначение расположенных на нем объектов (зданий, строений и сооружений), то есть должна быть обеспечена возможность дальнейшей (после соответствующего преобразования земельного участка) эксплуатации их по существующему назначению;
- площадь участков, предлагаемых к выделу (пользованию) каждой стороне по делу, должна быть пропорциональна величине принадлежащей ей идеальной доли в праве собственности либо площади, указанной в правоустанавливающем документе, за исключением тех случаев, когда выдел (порядок пользования) в соответствии с заданием суда должен быть разработан по сложившемуся или фактическому порядку пользования либо в соответствии (с учетом) предлагаемого стороной (судом) варианта;
- варианты следует разрабатывать исходя из архитектурно-планировочного решения застройки земельного участка, руководствуясь условием единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов¹, то есть расположение предлагаемых к выделу либо к предоставлению в пользование земельных участков должно учитывать расположение зданий, строений и сооружений или их частей, предлагаемых к выделу (пользованию) конкретной стороне по делу либо находящихся в ее собственности (пользовании);
- согласно ст. 222 ГК РФ при наличии на земельном участке самовольно возведенных строений площадь, занятая данными строениями, экспертом считается свободной от застройки, если иное не указано судом (в том числе при неудовлетворении соответствующего ходатайства эксперта)²;
- необходимо предусматривать устройство проходов, обеспечивающих доступ каждого из совладельцев к строениям и сооружениям, находящимся в их пользовании (собственности), а также на «свой» земельный участок, ширина которых должна составлять не менее 1,0 м³;
- каждый земельный участок должен быть обеспечен въездом, а земельные участки площадью более 5 га должны иметь не менее двух въездов. При размере стороны земельного участка более 1000 м и расположении ее вдоль улицы или автомобильной дороги на этой стороне следует предусматривать не менее двух въездов на земельный участок. Расстояние между въездами не должно превышать 1500 м⁴. При решении вопроса о возможности организации въезда на территорию исследуемого земельного участка нужно учитывать, что ширина проезда должна составлять не менее 6,5 м, а продольный уклон не более 80 ‰⁵, либо данные параметры необходимо рассчитывать исходя из габаритов автотранспортных средств, применяемых для производственной деятельности объектов, расположенных на территории исследуемого земельного участка (если данное условие задано судом)⁶;

¹ Положение основано на требованиях п. 5 ст. 1, п. 4 ст. 11.9 ЗК РФ.

² Сведения о наличии самовольно возведенных строений (либо их частей) приводятся на ситуационном плане технического паспорта строения.

³ Минимальная ширина прохода, ведущего на территорию земельного участка, а также к расположенным на нем строениям, принимается исходя из требований п. 4.3.4 СП 1.13130.2009, регламентирующих параметры путей эвакуации, а также исходя из требований п. 5.73 СП 18.13330.2011, регламентирующих минимальную ширину тротуара.

⁴ Положение основано на требованиях п. 5.37 СП 18.13330.2011 и п. 1, п. 2 ст. 98 Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» № 123-ФЗ от 22.07.2008.

⁵ Положение основано на требованиях п. 11.5 и содержании таблицы 8 СП 42.13330.2011 [16], регламентирующих состав (две полосы движения и тротуар) и параметры элементов основного проезда (ширина одной полосы движения - 2,75 м, ширина пешеходной части тротуара - 1,0 м).

⁶ Как правило, необходимость в данном расчете возникает при решении экспертных задач, связанных с разработкой технически возможных вариантов обременения сервитутом части земельного участка, по которому предполагается проезд

- наиболее распространенным видом внутриобъектного транспорта, обеспечивающим технологическую связь и противопожарные требования, предусмотренные п. 5.3 СП 18.13330.2011 [12], является автомобильный транспорт. В связи с этим при разработке технически возможных вариантов преобразования земельного участка необходимо решить вопрос о возможности организации на территории земельного участка проездов, используемых в качестве внутренних автомобильных дорог, соблюдая следующие условия:

- а) к зданиям и сооружениям по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей с одной стороны при ширине здания или сооружения не более 18 м и с двух сторон - при ширине более 18 м, а также при устройстве замкнутых и полузамкнутых дворов¹. К зданиям с площадью застройки более 10 000 м² или шириной более 100 м подъезд пожарных автомобилей должен быть обеспечен со всех сторон²;
- б) расположение предполагаемых проездов должно соответствовать требованиям п. 5.41 и содержанию таблицы 2 СП 18.13330.2011 [12], согласно которым «расстояния от бортового камня или кромки укрепленной обочины автомобильных дорог до зданий и сооружений следует принимать не менее указанных в таблице 2»:

Таблица 2 (СП 18.13330.2011)

| Здания и сооружения | Расстояние, м |
|---|---------------|
| 1. Наружные грани стен зданий, включая тамбуры и пристройки: | |
| а) при отсутствии въезда в здание и при длине здания до 20 м | 1,5 |
| б) то же, при длине здания более 20 м | 3 |
| в) при наличии въезда в здание двухосных автомобилей и автопогрузчиков | 8 |
| г) при наличии въезда в здание трехосных автомобилей | 12 |
| д) при наличии въезда в здание только электрокаров | 5 |
| 2. Оси параллельно расположенных железнодорожных путей с шириной колеи, мм | |
| 1520 | 3,75 |
| 750 | 3 |
| 3. Ограждение площадки предприятия | 1,5 |
| 4. Наружные грани опор эстакад и путепроводов, дымовых труб, столбов, мачт, выступающих частей зданий: пилястр, контрфорсов, наружных лестниц и т.п. | 0,5 |
| 5. Ось железнодорожного пути, по которому перевозится жидкий металл, шлак, тележки со слитками и изложницами, тележки с мутьдами и коробами для перевозки шихтовых материалов | 5 |

на территорию соседнего с ним земельного участка. В этом случае параметры проезда следует принимать как для межплощадочных автомобильных дорог исходя из их категории (как правило, IV-в категории), руководствуясь требованиями п.7.2.2 и содержанием таблицы 7.1, требованиями п. 7.5.2 и содержанием таблицы 7.9 СП 37.13330.2012 [14].

¹ См. Приложение 1 «Основные термины и определения».

² Положение основано на п. 4 и п. 5 ст. 98 ФЗ № 123 от 22.07.2008.

| | |
|--|--|
| <p><i>Примечания</i></p> <p>1. При проектировании дорог для движения тягачей с роспусками для длинномерных грузов (бревен, балок и т.п.) на закруглениях и перекрестках указанные в таблице расстояния следует увеличивать соответственно величине свеса груза согласно требованиям свода правил по проектированию автомобильных дорог.</p> <p>2. Расстояния от бортового камня, кромки проезжей части или укрепленной полосы обочины до стволов деревьев или до кустарников должны определяться в зависимости от породы деревьев и кустарников (но не менее величин, приведенных в таблице 4) с тем, чтобы крона деревьев с учетом ее подрезки и кустарников не нависала над проезжей частью или обочиной.</p> <p>3. При ширине полосы движения двухполосной дороги менее 3,75 м и при отсутствии бортового камня или укрепленной полосы обочины расстояние должно быть не менее 4,25 м от оси дороги. При ширине автомобиля более 2,5 м указанное расстояние должно быть соответственно увеличено.</p> <p>4. При въезде в цех автомобилей с прицепами расстояние от стены цеха до дороги надлежит определять расчетом.</p> <p>5. Расстояния, указанные в позициях 1 «в» - 1 «д» настоящей таблицы, допускается при реконструкции сокращать до 3 м при условии обеспечения безопасности дорожного движения.</p> | |
|--|--|

- в) минимальная ширина проезда должна составлять не менее 4,5 м либо определяется исходя из габаритов автотранспортных средств, применяемых для производственной деятельности объектов, расположенных на территории исследуемого земельного участка (если данное условие задано судом), в соответствии с требованиями, предъявляемыми к внутриплощадочным дорогам в зависимости от их категории (как правило, IV-в категории), регламентируемые п. 7.52 и содержанием таблицы 7.9 СП 37.13330.2012 [14];
- г) случае если по производственным условиям не требуется устройства дорог, подъезд пожарных автомобилей допускается предусматривать по спланированной поверхности, укрепленной по ширине 3,5 м в местах проезда при глинистых и песчаных (пылеватых) грунтах различными местными материалами с созданием уклонов, обеспечивающих естественный отвод поверхностных вод¹;
- д) радиус кривых в плане (радиус поворота) внутриплощадочной дороги, размещаемой в проезде, должен составлять:
- для земельных участков с расположенными на них производственными объектами - не менее 15 м для стандартных автомобилей и не менее 20 м для автомобилей особо большой грузоподъемности²;
 - для земельных участков с расположенными на них объектами общественного назначения либо если по производственным условиям не требуется устройства

¹ Положение основано на требованиях п. 6 ст. 98 ФЗ № 123 от 22.07.2008 и распространяется в том числе на ширину проездов территорий с расположенными на них зданиями общественного назначения, так как согласно таблице 8 СП 42.13330.2011 ширина проезжей части второстепенного проезда при одной полосе движения должна составлять не менее 3,5 м, а согласно подпункту 4 подпункта 7.5 Методических рекомендаций по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства [6], в зависимости от целевого назначения и разрешенного использования, земельный участок в обязательном порядке обеспечивается доступом - в виде прохода (шириной не менее 1 м) или проезда (шириной не менее 3,5 м).

² Положение основано на требованиях п. 11.8 СП 42.13330.2011

- дорог (то есть в случае обеспечения объектов только проездами для пожарной техники) - не менее 5 м¹;
- е) проезды должны обеспечивать возможность въезда и выезда с территории земельного участка, в связи с чем, при наличии тупикового проезда на территории земельного участка, ширина разворотной площадки должна составлять:
- для земельных участков с расположенными на них производственными объектами: при использовании одиночных автотранспортных средств общего назначения - не менее 12х12 м прямоугольного очертания или радиусом не менее 12 м для петлевых объездов; при использовании специализированных автомобилей, включая автомобили особо большой грузоподъемности, диаметр разворотных площадок должен быть не менее 2,5 (для тягача с полуприцепом не менее 3,5) конструктивных радиусов разворота по переднему наружному колесу²;
 - для земельных участков с расположенными на них объектами общественного назначения - диаметром не менее 16 м³;
- ж) не требуется предусматривать возможность въезда/выезда пожарных автомобилей во внутренние двory, образованные общественными зданиями, при площади такого внутреннего двора менее 250 кв. м⁴;
- по периметру каждого строения необходимо предусматривать устройство так называемых зон обслуживания (или ремонтных зон), то есть участков земли шириной не менее 0,75 м⁵, необходимых для обеспечения доступа каждого из совладельцев к «своим» строениям (либо к их частям) для проведения работ по их обслуживанию (ремонтно-восстановительных или профилактических работ) с целью поддержания конструкций строения в рабочем состоянии⁶;
 - конфигурация участков, предполагаемых к выделу (к предоставлению в пользование) каждому из совладельцев, должна быть рациональна с функциональной точки зрения⁷;
 - при решении задачи, связанной с определением площади земельного участка, достаточной для эксплуатации расположенного на нем здания, помимо обеспечения данного здания необходимыми пешеходными и подъездными путями следует исходить из нормируемой (либо рекомендованной) площади земельного участка в зависимости от функционального назначения размещаемых на них зданий, а также от иных параметров. Наиболее информативным в данной части является СП

¹ Положение основано на требованиях п. 11.8 СП 42.13330.2011, регламентирующих минимальные радиусы закругления проезжей части по кромке тротуаров и разделительных полос дорог местного значения.

² Положение основано на требованиях п. 7.4.9 СП 37.13330.2012.

³ Положение основано на требованиях п. 11.6 СП 42.13330.2011.

⁴ Положение основано на требованиях п. 4.23 СП 118.13330.2012.

⁵ Минимальная ширина зоны обслуживания строений принимается кратной ширине полосы движения одного человека, регламентируемой п. 9.23 СП 42.13330.2011, и в зависимости от этажности, высоты строения этот параметр может быть увеличен при соответствующем обосновании.

⁶ Как правило, для производственных и общественных зданий, то есть зданий основного назначения, ширину зоны обслуживания рекомендуется принимать в размере 1,5-2 м, что соответствует ширине отмотки, рекомендуемой п. 3.182 Пособия по проектированию оснований зданий и сооружений (к СНиП 2.02.01-83) в зависимости от грунтовых условий по просадочности площадки. В исключительных случаях, когда в соответствии с определением суда необходимо разработать вариант преобразования земельного участка с учетом его сложившегося или фактического порядка пользования, у хозяйственных построек вспомогательного назначения и сооружений (например, сливных ям) допускается не предусматривать зону обслуживания, при этом следует акцентировать внимание суда на данных обстоятельствах.

⁷ Под этим подразумевается, что эксперту следует учитывать функциональное назначение земельного участка. Это должно ориентировать его на исключение вариантов, при которых основная площадь участка уходила бы на тропинки и дорожки, а сам участок был раздроблен на не пригодные к разрешенному использованию фрагменты земной поверхности.

42.13330.2011 [16], а именно таблицы, приведенные в рекомендуемых приложениях Е, Ж данного свода правил;

- если изоляция предполагаемых к предоставлению в пользование собственников участков невозможна, площадь участка общего пользования распределяется между собственниками (пользователями) исследуемого участка в равных частях, независимо от того, какова величина идеальной доли у каждого из совладельцев в праве собственности на исследуемый участок либо на спорную недвижимость (формулы расчета площади участка, приходящейся на идеальную долю, в зависимости от наличия участка [участков] общего пользования приведены ниже);
- часть исследуемого земельного участка, расположенная под двух- и более этажным зданием, а также зона обслуживания вокруг него, когда помещения (либо их части) собственников находятся друг над другом, образует участок общего пользования;
- части исследуемого земельного участка, на которых расположены наружные подземные коммуникационные сети (от места врезки до ввода в строение, в том числе смотровые колодцы; сливные ямы при общей канализационной линии; дворовая уборная, находящаяся в общем пользовании собственников; колодец с питьевой водой или артезианская скважина с дорожками для подхода при условии, что указанный источник водоснабжения является единственным) образуют участки общего пользования¹;
- при разработке варианта выдела доли собственника (собственников) и земельном участке - для части земельного участка, которая остается в общей долевой собственности у нескольких собственников, следует произвести расчет перераспределенных долей, который выполняется пропорционально долям собственников в исследуемом земельном участке, если иное не указано судом;
- при разработке варианта порядка пользования земельным участком, вне зависимости от того, разработан он в соответствии либо с отступлением от идеальных долей собственников, расчет перераспределенных долей не производится;
- в случае если по плотности застройки и расположению на земельном участке строений и сооружений, находящихся в пользовании и принадлежащих собственникам, или в силу других обстоятельств разработать порядок пользования земельным участком в соответствии с идеальными долями не представляется возможным, эксперт разрабатывает порядок пользования в долях, максимально приближенны к идеальным; эксперт должен указать это в исследовательской части Заключения.

Площадь земельных участков, предполагаемых к выделу либо к предоставлению в пользование сторон, может быть определена с использованием компьютерно-графических программ или расчетным способом.

При расчетном способе определения площади земельных участков каждый из участков, предполагаемых к выделу либо к предоставлению в пользование собственников (пользователей), разбивается на простые геометрические фигуры (квадрат, прямоугольник, треугольник, трапеция и т.п.) с дальнейшим определением площади каждой фигуры и последующим их суммированием. Независимо от сложности производимого расчета (будь это расчет площади прямоугольника либо неправильного многоугольника) в исследовательской части Заключения необходимо приводить сам расчет.

Расчет площади участков целесообразно вести с точностью до 0,1 м² (допускается округлять до 1 м²), а длины границ (линейных измерений) - до 0,01 м. Все размеры, используемые в расчете, должны быть отображены в иллюстрированном приложении (данные размеры относятся к дополнительным).

¹ Допускается не предусматривать участки общего пользования над подземными коммуникационными сетями, проходящими транзитно через участок, предполагаемый к выделу (предоставлению в пользование) собственника, либо когда данные условия заданы судом, при этом следует акцентировать внимание суда на данных обстоятельствах, оговаривая возможность беспрепятственного доступа к подземным коммуникационным сетям для их обслуживания. При необходимости разработки варианта выдела доли в земельном участке, если все другие условия для осуществления такого выдела соблюдены, над подземными коммуникационными сетями допускается не предусматривать участок общего пользования, при этом границу выдела целесообразно устроить по оси симметрии подземной коммуникационной сети, что предполагает равную для каждой стороны возможность доступа к ней и обслуживанию.

При необходимости в исследовательской части Заключения либо непосредственно в иллюстрированном приложении экспертом могут быть приведены сведения о координатах поворотных точек границ разработанного варианта преобразования земельного участка (данные сведения целесообразно приводить в табличной форме).

Разработка вариантов определения порядка пользования земельным участком в соответствии либо с учетом фактического порядка пользования выполняется следующим образом¹:

- если в рамках поставленных судом вопросов экспертом решается задача «Разработать порядок пользования земельным участком в соответствии с его фактическим порядком пользования», эксперт предлагает варианты такого преобразования при строгом соблюдении размеров и конфигурации границ участка в соответствии фактическим порядком его пользования, указанным (описанным) судом;
- если в рамках поставленных судом вопросов экспертом решается задача «Разработать порядок пользования земельным участком» с учетом его фактического порядка пользования», эксперт предлагает варианты такого преобразования с некоторыми отступлениями от размеров и конфигурации границ фактического порядка пользования, указанного (описанного) судом. Это обусловлено необходимостью выполнения положений, указанных выше.

В зависимости от решаемой экспертом задачи по преобразованию земельного участка расчет площади земельного участка, приходящейся на идеальные доли собственников (пользователей), выполняется следующим образом.

1. В случае разработки вариантов раздела, выдела доли собственника (долей собственников) в земельном участке либо определения порядка пользования земельным участком без наличия участков общего пользования.

Расчет площади земельного участка, приходящейся на идеальную долю собственника, производится по формуле

$$S_{и} = S_{з} \times Д, \quad (1)$$

где $S_{и}$ – площадь земельного участка, приходящаяся на идеальную долю собственника (m^2);
 $S_{з}$ – площадь земельного участка (m^2);
 $Д$ – доля собственника.

2. В случае разработки вариантов определения порядка пользования земельным участком с наличием участка общего пользования.

Расчет площади земельного участка, приходящейся на идеальную долю собственника, производится по формуле

$$S_{и} = (S_{з} \times Д) - (S_{о.п.} : N), \quad (2)$$

где $S_{и}$ – площадь земельного участка, приходящаяся на идеальную долю собственника (m^2);
 $S_{з}$ – площадь земельного участка (m^2);
 S и $Д$ – то же, что в формуле (1);
 $S_{о.п.}$ – площадь участка общего пользования (m^2);
 N – количество собственников, пользующихся участком общего пользования.

Площадь участка общего пользования распределяется между собственниками, в пользовании которых он будет находиться, в равных частях.

При суммировании долей собственников, что должно быть указано в определении суда о назначении экспертизы, суммарная доля считается долей одного собственника, то есть участок делится по количеству полученных в результате суммирования долей.

3. В случае разработки вариантов определения порядка пользования земельным участком с наличием двух или более участков общего пользования, пользование которыми может осуществляться не всеми собственниками, а только теми, которым они необходимы.

Расчет площади земельного участка, приходящейся на идеальную долю собственника «А» (назван условно), производится по формуле

¹ Подробнее об этом см. Приложение 2.

$$S_{и}^A = S_3 \times D^A - [(S_{о.п.}^1 : N^1) + (S_{о.п.}^2 : N^2) + \dots + (S_{о.п.}^i : N^i)], \quad (3)$$

где $S_{и}^A$ - площадь земельного участка, приходящаяся на идеальную долю собственника «А» (назван условно) (m^2);

S_3 и D - то же, что в формулах (1) и (2);

D^A - идеальная доля собственника «А»;

$S_{о.п.}^1, S_{о.п.}^2, \dots, S_{о.п.}^i$ - площади земельных участков общего пользования, где одним из пользователей является собственник «А» (m^2);

N^1, N^2, \dots, N^i - количество собственников, пользующихся соответственно участками общего пользования $S_{о.п.}^1, S_{о.п.}^2, \dots, S_{о.п.}^i$, везде включая собственника «А».

Как видно из формул (2) и (3), площадью земельного участка, приходящейся на идеальную долю собственника, считается площадь участка, предоставляемого в обособленное (индивидуальное) пользование данного собственника (данная площадь может складываться из площадей нескольких участков, предполагаемых к индивидуальному предоставлению собственнику). Следует отметить, что при суммировании площади участка, находящегося в индивидуальном пользовании собственника, с частью участка общего пользования, который будет находиться в пользовании данного собственника, полученная величина будет соответствовать произведению площади спорного участка и величины его доли в праве собственности на земельный участок.

В случае когда спорным участком является не весь земельный участок, а его часть, о чем указывается судом в определении о назначении экспертизы, эксперт предварительно определяет площадь спорной части и площадь участка, не являющегося спорным. Далее определение площадей земельного участка, приходящихся на идеальные доли собственников от спорной части, необходимо производить через решение уравнений (4), (5) и (6), а именно:

А. При разработке вариантов раздела, выдела доли собственника (долей собственников) либо определения порядка пользования земельным участком без наличия участков общего пользования (при условии изоляции участков).

$$S_{с.у} \dots\dots D_{сум} \\ S_{и} \dots\dots D \Rightarrow S_{и} = S_{с.у} \times D : D_{сум}, \quad (4)$$

где $S_{с.у}$ - площадь спорной части земельного участка (m^2);

$D_{сум}$ - суммарная доля собственников, в пользовании (собственности) которых находится спорная часть земельного участка;

$S_{и}$ - площадь земельного участка, приходящаяся на идеальную долю собственника от спорной части земельного участка (m^2);

D - то же, что и в формулах (1), (2) и (3).

Б. При разработке вариантов определения порядка пользования земельным участком с наличием участка общего пользования.

$$S_{с.у} \dots\dots D_{сум} \\ S_{и+} (S_{о.п.} : N) \dots\dots D \Rightarrow S_{и} = (S_{с.у} \times D : D_{сум}) - (S_{о.п.} : N), \quad (5)$$

где $S_{и}, S_{с.у}, D, D_{сум}$ - то же, что и в формуле (4);

$S_{о.п.}, N$ - то же, что и в формуле (2).

В. При разработке вариантов определения порядка пользования земельным участком с наличием двух и более участков общего пользования, пользование которыми может осуществляться не всеми собственниками, а только теми, которым они необходимы.

$$S_{с.у} \dots\dots D_{сум} \\ S_{и}^A + [(S_{о.п.}^1 : N^1) + (S_{о.п.}^2 : N^2) + \dots + (S_{о.п.}^i : N^i)] \dots\dots D^A \Rightarrow$$

$$S_{и}^A = (S_{с.у.} \times D^A : D) - [(S_{о.п.}^1 : N^1) + (S_{о.п.}^2 : N^2) + \dots + (S_{о.п.}^i : N^i)], \quad (6)$$

где $S_{с.у.}$, D , $D_{сум}$ – то же, что и в формулах (4), (5);
 $S_{и}^A$ – площадь земельного участка, приходящаяся на идеальную долю собственника «А» (назван условно) от площади спорной части земельного участка (m^2);
 D^A , $S_{о.п.}^1$, $S_{о.п.}^2, \dots, S_{о.п.}^i$, N^1 , N^2, \dots, N^i – то же, что и в формуле (3).

Как видно из формул (4), (5) и (6), расчет площадей земельного участка, приходящихся на идеальные доли собственников от спорной части земельного участка, производится пропорционально их идеальным долям.

При выполнении иллюстрированного приложения, отображающего разработанный вариант преобразования земельного участка, следует руководствоваться следующим.

- 1) Границы земельного участка вычерчиваются тонкими линиями черного цвета с указанием линейных размеров каждого прямолинейного отрезка всех межевых границ, которые проставляются вне контура земельного участка.
- 2) Основные здания, а также пристройки, помещения которых входят в их состав отображаются линиями двойной толщины. Все вспомогательные строения и сооружения отображаются на плане тонкими линиями. Строения и сооружения, отображаемые на плане в соответствии с данными различных источников (кадастровый план, технический паспорт БТИ, технический план здания, результаты экспертного осмотра), обозначаются разным цветом.
- 3) Подвалы и цокольный этаж, а также навесы показываются на плане пунктиром контура стен, подземные сооружения (сливные ямы, колодцы и т.п.) – пунктирными линиями. Все необходимые дополнительные размеры, определенные в результате осмотра (например, диагональные привязки), обозначаются тонкими линиями зеленого цвета¹.
- 4) Каждая из отображенных на плане линий должна иметь соответствующий размер с точностью до 0,01 м. Цвет размеров линий должен соответствовать цвету линий; размеры должны быть расположены параллельно той линии, к которой они относятся.
- 5) Строения и сооружения, которые отображены на схеме, литеруются в соответствии с данными технического паспорта БТИ. Литеры и размеры необходимо размещать так, чтобы они были хорошо заметны, не затемняли чертеж и чтобы можно было легко понять, к какой части чертежа, к какой линии или точке они относятся.
- 6) На плане целесообразно указывать северное направление. Под границей земельного участка, со стороны которой осуществляется въезд (вход) на территорию исследуемого земельного участка, нужно привести название улицы (переулка и т.п.).
- 7) Границы участков, предполагаемых к выделу либо к предоставлению в пользование, обозначаются линиями красного цвета с указанием над ними соответствующих размеров, также красным цветом. Если длина границы участка соответствует длине межевой границы, либо длине элемента надворной застройки (длине стены, ограждения), по которому она непосредственно проходит, следует дублировать указанные соответствующие размеры на плане, также красным цветом.
- 8) Все надписи должны быть выполнены аккуратно и разборчиво (предпочтительно с применением чертежного шрифта). При необходимости размеры выносятся на свободное от надписей место листа.
- 9) Необходимые вспомогательные размеры обозначаются зеленым цветом.
- 10) В случае проведения осмотра на месте спорного земельного участка его результаты, то есть результаты натуральных измерений, выполняются на плане синим цветом.
- 11) Все участки должны иметь цветовое обозначение; участок общего пользования либо один из участков общего пользования целесообразно окрасить красным (желтым) цветом. Остальные участки общего пользования и участки сторон окрашиваются в произвольные цвета при условии, что участки одного собственника должны иметь один и тот же цвет. При наличии

¹ Цвет размерных линий может быть иным. В любом случае в условных обозначениях необходимо приводить данные о каждом примененном цвете.

нескольких участков общего пользования, которыми пользуются одни и те же совладельцы, их также следует окрашивать в один и тот же цвет.

12) Помимо цветового обозначения каждый участок должен иметь надпись с указанием его номера (условного номера) и площади (например: $S_3 = 1300 \text{ м}^2$, $S_{\text{о.п.}} = 15 \text{ м}^2$).

13) Иллюстрированное приложение должно иметь надпись с обозначением его номера и номера Заключения (например: «Приложение № 1 к Заключению № 2014»). В приложении должны быть приведены условные обозначения с необходимыми пояснениями. Так, в частности, в зависимости от цвета того или иного участка приводится информация о его назначении (участок общего пользования) и принадлежности, с указанием номера и площади. При наличии у одного пользователя (владельца) нескольких участков в условных обозначениях может указываться суммарная площадь данных участков.

14) Каждое иллюстрированное приложение должно быть подписано экспертом, проводившим экспертизу, с расшифровкой подписи и заверено печатью экспертного учреждения.

В исследовательской части Заключения следует привести описание разработанного варианта преобразования земельного участка предпочтительно с учетом расположения межевых границ земельного участка и надворных строений, сориентированных относительно улицы¹. Описание границ земельных участков должно осуществляться в соответствии со следующими положениями:

- термин «передняя (или фасадная) межа» может быть заменен на название улицы (переулка, проспекта и т.п.), на которой расположен спорный земельный участок, а остальные межевые границы и стены строений обозначаются (ориентируются) относительно данной улицы;
- стену основного здания и стены других строений, ориентированных в стороны адресной улицы, следует обозначать как «передняя» («фасадная»). Остальные стены всех строений именованы как левая, задняя (или тыльная, зафасадная), правая;
- в качестве ориентиров следует использовать наиболее близко расположенные к описываемой границе межевые границы земельного участка, стены строений либо существующие внутренние ограждения;
- описание границ участков следует производить по часовой стрелке с обязательным указанием расположения начальной точки;
- для обозначения направления и расположения относительно указанных ориентиров следует оперировать следующими терминами: «параллельно ...», «перпендикулярно...», «под углом к ...», «по улице (с указанием названия улицы)...», «по передней (фасадной) меже ...», «по левой меже ...», «по задней (или тыльной, зафасадной) меже ...», «по правой меже ...», «по фасадной стене ...», «по передней стене ...», «по левой стене ...», «по задней стене ...», «по правой стене ...», «по существующему ограждению ...», «в створе с ...»; если в качестве ориентира использована стена либо ограждение, наименования строений, ограждений указываются в соответствии с данными технического паспорта БТИ²;
- после описания границы либо ее части указывается ее длина в метрах с точностью до 0,01 м;
- участки, предполагаемые к выделу либо предоставлению в пользование сторонам, нумеруются арабскими цифрами, начиная с участка (участков) общего пользования.

Число разрабатываемых вариантов преобразования земельного участка не беспредельно. Исследование должно быть полным, но не избыточным. Иногда разработать все возможные варианты нереально, да в этом и нет необходимости. Оптимальное количество вариантов преобразования объекта должно определяться целью судопроизводства по рассматриваемой категории дел

¹ Допускается также описание границ разработанного варианта преобразования исследуемого земельного участка относительно сторон света. Однако такое описание является менее предпочтительным, так как впоследствии, при исполнении решения суда, потребует применения компаса, что может вызвать затруднения у судебных приставов.

² При описании границы (либо ее части) последующего участка, являющейся общей (либо ее частью) с предыдущим участком, границы которого уже описаны, допускается не давать повторное ее описание относительно имеющихся и указанных выше ориентиров, а делать ссылку на границу (либо на ее часть) предыдущего участка.

эффективностью разрешения гражданского (арбитражного) спора. Объем экспертного исследования по данной категории дел, как правило, ограничивается вопросами, поставленными в определении суда о назначении экспертизы.

Завершающим этапом экспертного исследования является формулирование выводов.

Необходимо отметить, что одной из отличительных черт рассматриваемых исследований является то, что на всем протяжении производства экспертизы само исследование неразрывно переплетается с выводами. Эксперт, составляя свое Заключение, практически сразу начинает отвечать на поставленный судом вопрос, одновременно разрабатывая и описывая вариант преобразования земельного участка.

Только в том случае, когда эксперт приходит к выводу о технической невозможности преобразования земельного участка, в исследовательской части Заключения фактически формулируются ответы на поставленные судом вопросы, то есть, исследовав спорный земельный участок, приведя необходимые требования, эксперт, используя оценку всех данных и сопоставляя их с этими требованиями, завершает исследовательскую часть итоговыми суждениями.

Однако данные обстоятельства не означают, что в выводах эксперт должен повторить всю исследовательскую часть. Выводы должны быть лаконичны, их следует формулировать исходя из принципа достаточности и одновременно краткости, то есть в выводах излагается суть проведенного исследования.

В данном случае в выводах:

- приводятся адрес и кадастровый номер (при наличии такового) исследуемого участка;
- указывается на соответствие или несоответствие разработанного варианта преобразования участка идеальным долям собственников;
- указывается на выполнение условий, заданных судом, при наличии таковых, а также иных условий, которые могли быть предусмотрены экспертом;
- дается краткое описание земельных участков, в котором указывается их назначение, предполагаемая принадлежность, площадь, соответствие идеальным долям или отступление от них;
- далее указываются те страницы исследовательской части Заключения, на которых представлены описание границ земельного участка в соответствии с вариантом его преобразования, расчет площадей участков, а также разработанный вариант преобразования, отображенный на плане в иллюстрированном приложении к Заключению.

Проведя исследования в полном объеме, эксперт оформляет Заключение в соответствии с требованиями Методических рекомендаций по производству судебных экспертиз в государственных судебно-экспертных учреждениях системы Министерства юстиции Российской Федерации (Приказ № 346 от 20.12.2002).

8. Нормативно-техническая и специальная литература¹

1. ВСН 61-89 (р) «Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов». Введены в действие 01.07.1990.
2. Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации. Утверждена Приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.1998 № 37.
3. Инструкция по межеванию земель. Утверждена Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству 08.04.1996.
4. МДС 21-1.98 «Предотвращение распространения пожара» (Пособие к СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений»).

¹ Нормативно-техническая и специальная литература может изменяться и дополняться с выходом и вступлением в действие новых нормативно-технических источников, справочников, научных и научно-методических работ соответствующего профиля, а также в связи с прекращением их действия.

5. Методики исследования объектов судебной строительно-технической экспертизы: оконных заполнений из ПВХ; квартир, поврежденных заливом (пожаром); межевых границ земельных участков / науч. ред. д-р юрид. наук А.Ю. Бутырин; Ин-т повышения квалификации Рос. федер. центра судеб. экспертизы - М.: ГУ РФЦСЭ при Минюсте России, 2007. - 220 с. - (Библиотека эксперта)
6. Методические рекомендации по проведению землеустройства при образовании новых и упорядочении существующих объектов землеустройства. Утверждены Росземкадастром 17.02.2003 (ред. от 18.04.2003).
7. Методические рекомендации по проведению межевания объектов землеустройства. Утверждены Росземкадастром от 17.02.2003 (ред. от 18.04.2003)
8. Сборник методических рекомендаций по производству судебных строительно-технических экспертиз / под общ. ред. д-ра юрид. наук А.Ю. Бутырина М-во юстиции Рос. Федерации; Федер. бюджет, учреждение Рос. федер. центр судеб. экспертизы. - М.: ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, 2012. - 188 с.
9. СНиП 11-02-96 «Инженерные изыскания для строительства. Основные положения». Введены в действие с 29.10.1996.
10. СП 1.13130.2009 «Системы противопожарной защиты. Эвакуационные пути и выходы». Введены в действие 01.05.2009.
11. СП 11-104-97 «Инженерно-геодезические изыскания для строительства» Одобрены Письмом Департамента развития научно-технической политики и проектно-изыскательских работ Госстроя РФ от 14.10.1997 № 9-4/116.
12. СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП 11-89-80*». Введены в действие 20.05.2011
13. СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий. Актуализированная редакция СНиП 11-97-76*». Введены в действие 20.05.2011.
14. СП 37.13330.2012 «Промышленный транспорт. Актуализированная редакция СНиП 2.05.07-91*». Введены в действие 01.01.2013.
15. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям». Введены в действие 29.07.2013.
16. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01 89*. Введены в действие с 20.05.2011.
17. Технический регламент о требованиях пожарной безопасности № 123-ФЗ от 22.07.2008. Принят Государственной Думой 04.07.2008 (с изменениями на 10.07.2012).

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Основные термины и определения.

Абрис – выполненный от руки внемасштабный, но с соблюдением пропорций, чертеж с обозначением в нем данных, необходимых для составления плана.

Вертикальная планировка – организация рельефа на территории предприятия с учетом выполнения наименьшего объема земляных работ и обеспечения отвода поверхностных вод¹.

Внутриплощадочные железные и автомобильные дороги, линии конвейерного, гидравлического, канатного подвесного транспорта – железнодорожные пути, автомобильные дороги, линии непрерывного транспорта, находящиеся на территории предприятий и обособленных производств².

Выдел земельного участка – действие, осуществляемое в случае выдела доли или долей из земельного участка, находящегося в долевой собственности. При выделе земельного участка образуются один или несколько земельных участков. При этом земельный участок, из которого осуществлен выдел, сохраняется в измененных границах (измененный земельный участок). При выделе земельного участка у участника долевой собственности, по заявлению которого осуществляется выдел земельного участка, возникает право собственности на образуемый земельный участок и он утрачивает право долевой собственности на измененный участок. Другие участники долевой собственности сохраняют право долевой собственности на измененный земельный участок с учетом изменившегося размера их долей в праве долевой собственности. Выдел осуществляется с соблюдением технических требований и градостроительных регламентов³.

Генеральный план – схема планировочной организации земельного участка; вид строительной документации, регулирующей строительную деятельность в сельских поселениях, определяющий условия безопасности проживания населения, обеспечение необходимых санитарно-гигиенических, экологических требований; является основным юридическим документом и утверждается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации⁴.

Земельный участок - часть земной поверхности (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которого определены в соответствии с федеральными законами, описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится на и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами⁵.

Идеальная доля в праве собственности на домовладение - доля совладельцев в праве общей собственности, определяемая правоустанавливающими документами (свидетельство о праве на наследство, договор дарения, свидетельство о праве собственности, свидетельство о государственной регистрации права, решение суда и т.д.) и представленная в виде дроби по отношению к общей собственности (например, 1/2 доля).

¹ Определение термина приведено на основе обязательного Приложения Б к СП 19.13330.2011

² Определение приведено на основе п. Б.11 справочного Приложения Б к СП 37.13330.2012

³ Определение приведено на основе ст. 11.5 «Выдел земельного участка» ЗК РФ.

⁴ Определение приведено на основе обязательного Приложения Б к СП 19.13330.2011

⁵ Определение приведено на основе ст. 11.1 ЗК РФ и ст. 1 ФЗ «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 № 28-ФЗ.

Измененный земельный участок - земельный участок, из которого осуществлен выдел; сохраняется в измененных границах.

Межевые границы (межевая граница или межа) - границы (граница) земельного участка, соответствующие правовому документу на данный земельный участок; обладают рядом соответствующих характеристик: длиной, конфигурацией и месторасположением.

Межплощадочные железные и автомобильные дороги, линии конвейерного, гидравлического, канатного подвесного транспорта - железнодорожные пути, автомобильные дороги, линии непрерывного транспорта, соединяющие территории обособленных производств предприятия¹.

Образуемый земельный участок - участок, образуемый при выделе доли из земельного участка.

Определение порядка пользования земельным участком - передача судом в индивидуальное (обособленное) и (или) в общее пользование совладельцам частей земельного участка. Определение порядка пользования земельным участком не влечет прекращения общей долевой собственности на участок, не приводит к возникновению новых земельных участков и обуславливается следующими факторами:

- невозможность организации изолированных (обособленных) частей земельного участка для каждого из совладельцев, то есть когда имеется необходимость организации участков общего пользования;
- невозможность образования как минимум двух самостоятельных участков - образуемого и измененного, в соответствии с требованиями, предъявляемыми к ним;
- отсутствие права собственности у спорящих сторон на спорный земельный участок либо на его часть.

Планировка и застройка предприятия – размещение в соответствии с технологическим процессом зданий и сооружений с обеспечением наиболее эффективного использования территории, кратчайших транспортных связей между отдельными зданиями, рационального расположения инженерных сетей, высокой степени благоустройства и озеленения территории².

Планировочная отметка земли – уровень на границе земли и отмостки здания³.

Полузамкнутый двор – двор, застроенный с трех сторон примыкающими друг к другу зданиями и имеющими в плане отношение глубины к ширине более единицы⁴.

Предприятие – комплекс объектов основного, подсобного и обслуживающего назначения⁵.

Производственный объект – промышленное предприятие различных отраслей, объект инженерного обеспечения, складское предприятие, объект транспорта, связи, коммунальный объект, размещенный на едином земельном участке⁶.

Промилле (‰) – величина, используемая для обозначения количества тысячных долей чего-либо в целом ($1‰ = 0,1\% = 1/1000 = 0,001$).

¹ Определение приведено на основе п. Б.25 справочного Приложения Б к СП 37.13330.2012.

² Определение приведено на основе обязательного Приложения Б к СП 19.13330.2011

³ Определение приведено на основе п. 3.28 СП 4.13130.2013.

⁴ Определение приведено на основе п.1 Примечания к п. 5.21 СП 18.13330.2011

⁵ Определение приведено на основе обязательного Приложения Б к СП 19.13330.2011

⁶ Определение приведено на основе обязательного Приложения Б к СП 18.13330.2011

Раздел земельного участка – образование нескольких (двух и более) участков из участка, находящегося в общей либо индивидуальной собственности, без изменения его целевого назначения, с соблюдением технических требований и градостроительных регламентов.

С правовой точки зрения имеются различия: в ГК РФ раздел влечет за собой прекращение общей долевой собственности; в ЗК РФ прекращение общей долевой собственности может быть осуществлено только в случае выдела доли собственника (долей собственников) в земельном участке, находящемся в общей долевой собственности, раздел же земельного участка не означает прекращение общей долевой собственности¹.

Сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний участок, прокладки и эксплуатации электропередачи, передачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиораций, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута (частный сервитут)².

Сложившийся порядок пользования земельным участком – порядок пользования земельным участком; характеризуется длительностью своего существования. Порядок пользования, сложившийся между совладельцами определяется судом и отражается в определении о назначении ССТЭ.

Участок общего пользования - участок, необходимый для прохода на индивидуальные земельные участки, обеспечения возможности пользования и обслуживать строения, сооружения и инженерные сети, предлагаемый к предоставлению в пользование нескольким совладельцам. На участке общего пользования не допускается устройство заборов, складирование, парковка автотранспорта, озеленение. Использование участка общего пользования должно осуществляться в строго указанных целях и без учета величины доли в общей долевой массе, то есть вне зависимости от величины долей собственников либо пользователей земельного участка. Совладельцы обладают равными правами в пользовании предоставляемого им участка общего пользования.

Фактические границы - существующие на период проведения исследования границы земельного участка, определяемые в натуре ограждениями (заборами), различными строениями.

Фактический порядок пользования земельным участком – существующий на период проведения исследования порядок пользования земельным участком его совладельцами. Эксперт отображает лишь расположение внутренних границ, не указывая при этом, в чем пользовании находится та или иная часть земельного участка, поскольку данные сведения должны быть указаны судом в определении о назначении ССТЭ.

¹ Определение приведено на основе ст. 11.4 «Раздел земельного участка» ЗК РФ.

² См. ст. 274 ГК РФ, ст. 23 ЗК РФ. Согласно ст. 277 ГК РФ сервитуты могут обременять здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с пользованием земельным участком.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Вопросы, подлежащие разрешению экспертами при определении возможности раздела, выдела доли собственника (долей собственников) и определении порядка пользования земельным участком

1. Вопросы, подлежащие разрешению экспертами при определении возможности раздела, выдела доли собственника (долей собственников) в земельном участке.

- Имеется ли возможность раздела, выдела доли собственника (либо долей собственников) в соответствии с идеальной долей (либо идеальными долями)? Если имеется, разработать соответствующий вариант раздела, выдела.
- Имеется ли возможность раздела, выдела доли в земельном участке в соответствии либо с учетом варианта, предлагаемого сторонами или судом? Если имеется, разработать соответствующий вариант раздела, выдела.

2. Вопросы, подлежащие разрешению экспертами при определении порядка пользования земельным участком.

- Имеется ли возможность определения порядка пользования земельным участком в соответствии с идеальными долями¹ собственников? Если имеется, разработать соответствующий вариант порядка пользования земельным участком.
- Имеется ли возможность определения порядка пользования земельным участком в соответствии либо с учетом² варианта, предлагаемого сторонами по делу или судом? Если имеется, разработать соответствующий вариант порядка пользования земельным участком.
- Имеется ли возможность определения порядка пользования земельным участком в соответствии с идеальными долями собственников либо с отступлением от них при условии обеспечения предполагаемых к предоставлению в пользование сторонам земельных участков (двух и более) самостоятельными входами, то есть без устройства участков общего пользования, или при условии изоляции участков сторон относительно друг друга? Если имеется, разработать соответствующий вариант порядка пользования земельным участком.
- Имеется ли возможность определения порядка пользования земельным участком в соответствии или с учетом его фактического (либо сложившегося) порядка пользования? Если имеется, разработать соответствующий вариант порядка пользования земельным участком³.

¹ См. Приложение 1 «Основные термины и определения»

² Если поставленный перед экспертом вопрос сформулирован, например, в виде: «Имеется ли техническая возможность определения порядка пользования в соответствии с вариантом, предложенным истцом», то при решении технической возможности такого варианта эксперту следует строго руководствоваться предлагаемым вариантом.

Если поставленный перед экспертом вопрос сформулирован, например, в виде: «Имеется ли техническая возможность определения порядка пользования с учетом варианта, предложенного истцом», то при разработке такого варианта эксперт может допустить, при необходимости, отступления от предложенного варианта. Отступления могут быть связаны с соблюдением определенных технических требований (например, разработанный экспертом вариант предусматривает наличие зоны обслуживания строения, тогда как предлагаемый истцом вариант такую возможность не предусматривает).

Варианты порядка пользования земельным участком, вне зависимости от того, какая сторона их предлагает, должны быть описаны судом в определении о назначении экспертизы, либо в этом документе должна быть ссылка на соответствующий лист дела, где произведено их описание одной из сторон либо сторонами. При отсутствии указанных данных эксперт направляет в суд ходатайство с просьбой указать (описать) тот или иной вариант, о технической возможности которого должно быть дано Заключение.

³ Сведения о фактическом либо о сложившемся порядке пользования земельным участком должны быть указаны судом (либо в формулировке вопроса должна быть ссылка на ситуационный план земельного участка, отображающего указанный порядок пользования), а при отсутствии таковых эксперту следует направить в адрес суда соответствующее ходатайство,

- Имеется ли возможность определения порядка пользования спорной частью земельного участка¹ в соответствии с идеальными долями собственников (либо с отступлением от идеальных долей собственников, либо при иных условиях, указанных в приведенных выше вопросах)? Если имеется, разработать соответствующий вариант порядка пользования земельным участком.
- Какая площадь земельного участка необходима для эксплуатации здания (строения, сооружения)? Разработать вариант определения порядка пользования исходя из вышеопределенной площади.

3. Вопросы, подлежащие разрешению экспертами при разработке варианта сервитута.

- Каковы площадь и границы части земельного участка ответчика, необходимые для прохода и проезда на территорию земельного участка истца?
- Каковы площадь и границы части земельного участка ответчика, необходимые для прохода и проезда на территорию земельного участка истца с учетом используемых им автотранспортных средств²?
- Имеется ли возможность проезда и прохода на территорию исследуемого земельного участка через территорию какого-либо из соседних земельных участков либо по прилегающей территории общего пользования (в том числе существующих проездов, улиц и т.п.)?
- Имеется ли техническая возможность устройства проезда и прохода на территорию исследуемого земельного участка через территорию какого-либо из соседних земельных участков либо по прилегающей территории общего пользования (в том числе существующих проездов, улиц и т.п.)³?

так как для определения сложившегося либо фактического порядка пользования необходимо, как минимум, провести опрос сторон, что выходит за рамки компетенции эксперта.

¹ Описание спорной части земельного участка, в отношении которой следует решить вопрос о технической возможности определения порядка пользования, должно быть произведено судом.

² Необходимые сведения об автотранспортных средствах (марка, тип и т.п.) должны быть указаны судом, а при отсутствии таковых эксперту следует направить в адрес суда соответствующее ходатайство.

³ Данный и предыдущий вопросы могут быть сформулированы в увязке с автотранспортными средствами, используемыми для производственной деятельности на территории земельного участка, в отношении которого решается вопрос о необходимости установления сервитута.

Приложение 3. Рекомендации по проведению натуральных измерений земельного участка

При проведении натуральных измерений эксперту следует руководствоваться следующими рекомендациями.

1. Определение габаритов существующих проходов должно осуществляться «в свету» от планировочной отметки до высоты 1,9 м.
2. Определение габаритов существующих проездов должно осуществляться «в свету» между зданиями либо строениями, ограничивающими проезд, или по ширине проезжей части существующих дорог.
3. Определение расположения подземных коммуникационных сетей и сооружений может быть осуществлено как «в свету», так и до оси их симметрии, с фиксацией габаритных размеров в плане подземных сооружений (например, габаритов сливных ям, диаметра водопроводных колодцев и т.п.).
4. При уточнении границ, характеризующих фактический (либо сложившийся) порядок пользования исследуемым земельным участком, сведения о котором задаются судом, вышеуказанные границы, в случае их прохождения по существующим заборам, измеряются по осевым линиям данных ограждений на каждом их прямолинейном участке, а в случае их прохождения по стенам строений - на высоте выше цоколя строений (как правило, на уровне низа оконных проемов). При необходимости диагональных привязок границ к строениями, а также строений между собой, замеры следует определять с учетом имеющихся выступов (обрамлений) углов строений, с одновременной фиксацией размеров имеющихся выступов.
5. Измерения должны осуществляться с необходимым натяжением мерной ленты, максимально исключая ее провисание.
6. Все линейные измерения производятся с точностью до 0,01 м (1 см). Допустимые погрешности измерений не должны превышать: для границ участков и промеров съемки ситуации - 10 см для линий до 20 м, 1/200 (0,5%) для линий свыше 20 м, но не больше 100 см для линий длиннее 200 м; для зданий - 3 см для линий до 6 м и 1/200 (0,5%) для линий свыше 6 м. При использовании геодезического оборудования следует соблюдать требования, предъявляемые к величине допустимой погрешности того или иного вида измерений, выполняемых данным оборудованием.
7. Все произведенные замеры, как и другая необходимая информация, фиксируются на схеме. Данная схема по сути является аналогом абриса. При отображении на схеме существующей застройки земельного участка, конфигураций его границ следует стремиться к соблюдению существующих пропорций. Все измерения, надписи, цифровые обозначения следует выполнять разборчиво, с их отображением у соответствующего промера.

