

СУДОВА ЕКСПЕРТИЗА У ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРАХ

Попсуйшапка Марина Анатоліївна
студентка-магістр юридичного факультету
Харківського національного
університету імені В. Н. Каразіна
e-mail: alfa_marina26@mail.ru

Ключові слова: *судова експертиза, земельні спори, судова будівельно-технічна експертиза.*

Земельні спори займають значний обсяг роботи у судах. Тому використання судової експертизи як одного з різновидів доказів є запорукою правильного, обґрунтованого та оптимально швидкого їх розгляду і вирішення.

Аналіз наукової літератури та судової практики свідчить, що існують два види експертиз у галузі земельних спорів – землевпорядна та будівельно-технічна. Звернімося до аналізу зазначених видів експертиз.

Методичні основи судової землевпорядної експертизи доки не розроблені достатньою мірою. Представляється доцільним дати визначення, а також охарактеризувати предмет і об'єкт цієї судової експертизи.

Судова землепорядна експертиза - комплекс дій, вироблених у встановленій законом формі для визначення меж локальної земельної ділянки. Ця експертиза здійснюється фахівцями в області землеустрою, ґрунтознавства і інших дисциплін, що дають висновок з питань, що виникають в процесі цивільного і карного судочинства, провадження у справах про адміністративні правопорушення.

Об'єктом землепорядної експертизи є локальна земельна ділянка, в межах якої сталося правопорушення.

Судова землепорядна експертиза повинна призначатися при розгляді цивільних справ і справ про адміністративні правопорушення, по яких згідно ЦК України і КпАП України передбачена відповідальність за порушення меж землеволодіння. Межі земельних ділянок в окремих випадках визначаються у рамках будівельно-технічної експертизи з цивільних справ.

Судова будівельно-технічна експертиза призначається як з кримінальних, так і з цивільних справ.

Коло питань, що вирішуються будівельно-технічною експертизою, надзвичайно широке. Ці питання носять, як правило, діагностичний характер і можуть бути систематизовані відповідно до завдань будівельно-технічної експертизи. Так, Є. Р. Росинська серед останніх виділяє питання, що виносяться на вирішення будівельно-технічної експертизи переважно з цивільних справ: який порядок користування земельною ділянкою відповідно до ідеальних часток?

Основними об'єктами судової будівельно-технічної експертизи є, зокрема: а) ділянки території, де розташовані будівельні об'єкти; б) акти і рішення про відведення земельних ділянок під будівництво, архітектурно-планувальні завдання на розробку проектної документації, акти контрольних вимірів, приймання і обстеження робіт, будівельних матеріалів і виробів.

На думку В.Г.Гончаренка, судова будівельно-технічна експертиза призначається у таких категоріях цивільних справ, пов'язаних зі спорами щодо земельних ділянок, як, наприклад, визначення порядку користування земельною ділянкою; визнання недійсним державного акта на право приватної власності на землю; усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою.

Водночас, одним з головних завдань будівельно-технічної експертизи із земельних спорів автор називає визначення порядку користування земельною ділянкою.

Для проведення судової будівельно-технічної експертизи важливе значення має точність формулювання питань, які поставлені на її вирішення. Можна пропонувати наступні питання: 1) якою є дійсна (відновна, залишкова) вартість земельної ділянки на момент проведення експертизи (чи інший період); 2) якою є вартість проектних робіт з розширення меж земельної ділянки; 3) якою є загальна вартість розширення меж земельної ділянки на період проведення експертизи (чи інший період); 4) у якому технічному стані знаходиться земельна ділянка; 5) чи придатна земельна ділянка до експлуатації; 6) яка причина незадовільного технічного стану земельної ділянки; 7) чи можливий поділ земельної ділянки (зазначити адресу) в ідеальних частках (вказати частки); 7) визначення порядку користування земельною ділянкою в ідеальних частках (вказати частки та адресу). Для вирішення цього питання необхідні вже існуючі вихідні дані – поділ або порядок користування житловим будинком, надвірними спорудами.

За змістом вирішуваних завдань будівельно-технічна експертиза поділяється на три категорії, пов'язані з відокремленими будівельними спеціальностями. Перша категорія – дослідження будівельних об'єктів, споруд і відповідних документів, друга – дослідження з визначення порядку користування земельною ділянкою, третя – дослідження з визначення оціночної вартості будівельних об'єктів та споруд.

М.Г.Щербаковський серед об'єктів дослідження будівельно-технічної експертизи також називає земельні ділянки, на яких розташовані будівлі. А серед вирішуваних завдань

даного виду експертизи у галузі земельних спорів він називає, зокрема, які можливі варіанти порядку користування присадибною територією (земельною ділянкою, на якій розташовані будівлі) відповідно ідеальним часткам кожного зі співвласників домоволодіння.

На думку І.В.Решетникової поняття «судова будівельно-технічна експертиза» включає в себе комплекс досліджень, що проводяться особою, що володіє спеціальними знаннями у цій області, предметом якої є визначення на основі спеціальних знань характеристики земельних ділянок, фактичної площі і фактичного місцезнаходження земельних ділянок та інших пов'язаних з ними об'єктів.

З питань, що стосуються визначення граничних меж земельних ділянок, їх відповідності фактичних межах, встановлення можливості розподілу земельних ділянок, а також порядку їх використання проводяться дослідження в межах будівельно-технічної експертизи.

Проведення землевпорядної експертизи обумовлено необхідністю встановлення наступних обставин, що мають значення для правильного вирішення справи: 1) відповідність фактичної площі земельної ділянки її площі відповідно до правовстановлюючих документів; 2) визначення площі земельної ділянки, що необхідна для використання об'єкту нерухомості, що розташований на цій земельній ділянці, за призначенням; 3) знаходження на земельній ділянці, що є предметом спору, нерухомого майна, що належить позивачу – під час розгляду спорів про примус до укладення договору купівлі-продажу або оренди земельної ділянки, спорів про визнання договорів купівлі-продажу або оренди земельної ділянки недійсними або неукладеними; 4) наявність накладення меж земельних ділянок, що належать позивачу або відповідачу, - під час розгляду спорів про визнання договорів оренди або купівлі-продажу земельних ділянок недійсними у зв'язку з накладенням меж земельних ділянок позивача і відповідача; 5) факт знаходження на земельній ділянці позивача майна відповідача – під час розгляду негативних позовів, пов'язаних із захистом речового права позивача від незаконних дій відповідача, зокрема, у зв'язку зі знаходженням на земельній ділянці позивача майна відповідача.

Щодо позиції Верховного суду України щодо особливостей застосування загальними судами законодавства при розгляді земельних спорів необхідно застосовувати Постанову Пленуму ВСУ від 16.04.2004 № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ», яка вказує, що при невиконанні підприємствами, установами, організаціями, що тимчасово використовували земельні ділянки для проведення геологознімальних, пошукових, геодезичних та інших розвідувальних робіт, передбаченого статтею 97 ЗК України обов'язку привести займану земельну ділянку в попередній стан за свій рахунок в установлений строк вони повинні відповідно до статті 211 ЗК, статей 22, 623, 1166, 1192 ЦК відшкодувати власникові або землекористувачеві заподіяну шкоду в розмірі вартості робіт, потрібних для приведення земельної ділянки в такий стан. Для визначення розміру цієї шкоди суд у разі необхідності може призначити експертизу.

Верховний Суд України не визначає коло судових експертиз, які можуть бути призначені під час розгляду земельних спорів. Аналіз судової практики показує, що досить поширеною є будівельно-технічна експертиза при розгляді наступних справ: 1) щодо встановлення порядку користування земельною ділянкою між співвласниками садибного будинку; 2) про поділ земельних ділянок, що перебувають у спільній власності.

На сьогодні в Україні діє закон «Про державну експертизу землевпорядної документації», відповідно до якого об'єктами державної експертизи є документація із землеустрою та документація з оцінки земель, види яких визначені законом, а також матеріали і документація державного земельного кадастру, а закон «Про державну землевпорядну експертизу» перебуває у стадії проекту. Відповідно до останнього державна землевпорядна експертиза - це діяльність уповноважених органів державної влади, спрямована на дослідження, перевірку, аналіз та оцінку об'єктів експертизи на предмет їх

відповідності чинному законодавству, існуючим нормам і стандартам, а також підготовку обґрунтованих висновків для прийняття рішень у сфері використання і охорони земель, реалізації прав на землю.

Об'єктами державної землепорядної експертизи можуть бути: прогнозні матеріали використання і охорони земель; проекти землеустрою; матеріали державного земельного кадастру; конкретні проекти з питань використання і охорони земель та реформування земельних відносин; техніко-економічні матеріали обґрунтувань використання і охорони земель.

У обидвох випадках мова йде в більшій мірі про експертизу документації, а не земельної ділянки як об'єкта експертизи. Тому у випадку розгляду земельних спорів, що стосуються фактичного використання земельних ділянок, більш правильно вести мову про судову будівельно-технічну експертизу або ж про землепорядну експертизу у її доктринальному розумінні, наведеному вище.

Література:

1. Росинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе. - Москва: НОРМА, 2006. - 656 с.
2. Експертизи у судовій практиці. / За заг. ред. В. Г. Гончаренка. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 388 с.
3. Щербаковский М.Г. Судебные экспертизы: назначение, производство, использование. – Х.: Эспада, 2005. – 544 с.
4. Судебная экспертиза в арбитражном процессе. / Под ред. Д. В. Гончарова, И.В. Решетниковой. – М.: Волтерс Клувер, 2007. – 256 с.
5. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ // Постанова Пленуму ВСУ від 16.04.2004 № 7.
6. Закон України «Про державну експертизу землепорядної документації» // Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2004, N 38, ст.471.
7. Проект закону України від 18.09.2002 № 2210 «Про державну землепорядну експертизу» [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/JD1PE00B.html

Науковий керівник: к.ю.н., доцент кафедри правосуддя Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна Васильєв Сергій Володимирович.