

Хариков С.В.

Центр независимой экспертизы Транзит

г. Москва, Россия

Российский экономический университет имени Г.В. Плеханова

г. Москва, Россия

КОМПЛЕКСНЫЙ АНАЛИЗ ДЕЙСТВУЮЩИХ ПОЛОЖЕНИЙ И ОСОБЕННОСТЕЙ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Аннотация: в научной статье проводится исследование и анализ действующих, общих положений, особенностей осуществления землеустроительной экспертизы.

Цель данной работы состоит в том, чтобы систематизировать действующие в Российской Федерации общие положения и особенности для выполнения землеустроительной экспертизы.

В процессе исследования общих положений и особенностей проведения землеустроительной экспертизы применяется концепция, влияющая на функционирование и правовую защиту объектов собственности.

В процессе описания положений и особенностей необходимых для выполнения землеустроительных экспертиз рассмотрены факторы, которые могут быть использованы в процессе определения координат земельного участка, местоположения границ земельного участка, определения рыночной стоимости объектов недвижимости.

Результаты исследования по комплексному анализу действующих положений и особенностей осуществления землеустроительных экспертиз могут применяться в междисциплинарных научных исследованиях, для осуществления защиты объектов недвижимости.

Ключевые слова: землеустроительная экспертиза, кадастровая деятельность, определение рыночной стоимости объектов недвижимости, подготовка судебных экспертов, правовая защита объектов недвижимости, судебная экспертиза, судебный эксперт.

Kharikov S.V.

Transit Center for Independent Expertise

Moscow, Russia

Plekhanov Russian University of Economics

Moscow, Russia

A COMPREHENSIVE ANALYSIS OF CURRENT PROVISIONS AND FEATURES FOR LAND MANAGEMENT EXPERTISE

Abstract: *The scientific article provides a study and analysis of the current general provisions and features of conducting land management expertise.*

The purpose of this work is to systematize the general provisions and features applicable in the Russian Federation for conducting land management expertise.

In the process of studying the general provisions and features of conducting land management expertise, a concept is applied that affects the functioning and legal protection of property objects.

In the process of describing the provisions and features necessary for conducting land management expertise, factors are considered that can be used in the process of determining the coordinates of a land plot, the location of the boundaries of a land plot, and the determination of the market value of real estate objects.

The results of a comprehensive analysis of current regulations and the specifics of conducting land management examinations can be used in interdisciplinary scientific research to protect real estate objects.

Keywords: *land management examination, cadastral activity, determination of the market value of real estate objects, training of forensic experts, legal protection of real estate objects, forensic examination, forensic expert.*

В современных правовых отношениях землеустроительная экспертиза представляет собой самостоятельное исследование, направленное на всестороннее изучение всех особенностей земельного участка с точки зрения его местоположения, назначения, характеристик. В рамках осуществления мероприятий по выполнению судебной землеустроительной экспертизы проводится анализ существующих и потенциальных связей между земельными участками возникающих в процессе землепользования.

В ходе подготовки к землеустроительной экспертизе и выполнению исследования специалистом анализируются все необходимые данные, которые могут быть использованы в процессе определения координат земельного участка, местоположения границ земельного участка, определения рыночной стоимости объектов недвижимости для зарегистрированных объектов внесенных в Государственный кадастр недвижимости (ГКН).

Данный технический процесс осуществляется подготовленными и квалифицированными специалистами, которые привлекаются для выполнения поставленной задачи органами государственной власти субъектов Российской Федерации. Привлечение специалистов, экспертов для выполнения судебного исследования регламентируется действующим законодательством в области судебно-экспертной деятельности. Судебно-экспертная деятельность в настоящее время на территории Российской Федерации регламентируется Федеральным законом от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» [6].

Современные методы проведения судебной, внесудебной землеустроительной экспертизы основываются на применении фундаментальных научных методов и новых технологий: сеть интернет, геоинформационные системы (ГИС), средства измерения, средства позиционирования, средства объективного контроля, картографические инструменты, специализированного программного обеспечения.

В соответствии с ФЗ №190 от 29.12.2004 Градостроительного кодекса, на основании ст. 1, объектами капитального строительства, подлежащими государственной кадастровой оценке, являются здания, сооружения, строения, объекты незавершенного строительства, за исключением построек, носящих временный характер, таких как: навесы, киоски, и другие подобные постройки [1].

В качестве объектов исследования для проведения землеустроительной экспертизы выступают: земельные участки, границы участков, объекты на территории земельных участков, категория земель, прилегающая территория, коммуникации в земле.

В определенных случаях землеустроительная экспертиза выполняется с целью определения рыночной стоимости земельного участка, в данном случае выполняется кадастровая оценка. Методологической основой для выполнения кадастровой оценки служат Федеральный стандарт оценки (ФСО), Приказ Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки» [3], методические указания по проведению государственной кадастровой оценке (ГКО), которые регламентированы приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 г. N П/0336 «Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке» [5] утверждаемые органом правового регулирования.

Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 №457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии» [4] являясь нормативным правовым документом в данной отрасли детально описывает процедуры и требования к проведению исследования, обеспечивая единообразие и сопоставимость результатов по всей территории Российской Федерации.

Специалисты, эксперты должны понимать, что документы, составленные в рамках проведения землеустроительной экспертизы должны отвечать действующим нормам и требованиям, соответствовать установленным стандартам. Единообразие норм и требований к проведению землеустроительной экспертизы обеспечивают юридическую значимость, точность данных и достоверность.

Законодатель предусматривает, чтобы процесс исследования представлял собой объективную комплексную систему, включающую в себя: применение специализированного оборудования, соответствие нормативно-правового регулирования, объективное методологическое обеспечение, высокую точность.

В ходе проведения судебной землеустроительной экспертизы изучаются:

- правоустанавливающие документы,
- кадастровые данные,
- результаты полевых исследований,
- аналитические расчеты, необходимые для определения координат земельного участка, местоположения границ земельного участка.

Процесс сбора и анализа исходной информации имеет важное значение, потому что анализ правоустанавливающих документов необходимо произвести до момента, когда будет проводиться полевое обследование объекта экспертизы, в ходе которого выполняется определение координат земельного участка, местоположения границ

земельного участка, составляется топографическая съемка и другие необходимые процедуры.

Очень часто предметом спора является кадастровая стоимость земельного участка, определение координат земельного участка, местоположения границ земельного участка влияют на площадь земельного участка и все полученные данные необходимы для проведения оценки.

Следует учитывать, что все данные для определения кадастровой стоимости должны предоставляться в полном объеме и регламентированы статьей 22 Федерального закона №221 «О государственном кадастре недвижимости» [2].

В процессе проведения землеустроительной экспертизы, на основании исследовательской части формируется заключение. В заключении содержится: вводная часть, исследование и выводы о соответствии или несоответствии землепользования установленным требованиям и нормам.

В случае отсутствия споров по результатам проведенного исследования могут быть выполнены действия, включающие в себя:

- определение стоимости,
- верификацию данных,
- урегулирование существующих споров.

При необходимости, эксперт может предоставить предложения и рекомендации по корректировке границ земельных участков, изменению их функционального назначения или оптимизации режима использования. Данная процедура имеет место быть в практике и регламентирована соответствующими действующими нормативно-правовыми актами.

Вся информация о границах земельных участков, кадастровой стоимости объектов недвижимости должна своевременно интегрироваться в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) посредством

своевременной передачи всех актуальных и необходимых данных. Данная процедура направлена на обеспечение корректности, точности и объективности кадастровых данных об объектах исследования. Этот процесс является основным элементом системы по контролю и актуальному учету объектов недвижимости, обеспечивая прозрачность и доступность публичных данных для всех заинтересованных сторон.

Специалист должен понимать, что сведения, поданные в базу данных и зарегистрированные в ЕГРН основанные на данных из землеустроительной экспертизы, обладают юридической значимостью предусмотренных нормами и требованиями документооборота на территории Российской Федерации.

Особая ответственность лежит на специалистах при определении кадастровой стоимости. Очень часто по результатам землеустроительной экспертизы формируется база для определения кадастровой стоимости объекта недвижимости. Кадастровая стоимость является основой для расчета налоговой базы и играет ключевую роль в формировании фискальной политики государства в сфере недвижимости.

Кадастровая оценка, определяемая по результатам землеустроительной экспертизы, выполняется в строгом соответствии с нормативными актами Российской Федерации, представляет собой рыночную оценку объекта недвижимости, зафиксированную на конкретную календарную дату. Кадастровая оценка очень часто формируется на основе применения массовой оценки объектов недвижимости, которая регламентирована на основе общепринятых методик и технологий, что обеспечивает унифицированный подход к объективности и репрезентативности. Фактически кадастровая стоимость, в рыночных отношениях, является индикатором текущего уровня цен на рынке недвижимости на момент ее установления, что позволяет рассматривать ее как достоверный показатель рыночной стоимости.

Анализируя действующие положения и особенности при выполнении землеустроительной экспертизы, выявлено:

- В процессе землеустроительной экспертизы, экспертом применяются необходимые методы исследования и оценки, позволяющие систематизировать все данные об объекте исследования.

- Результаты землеустроительной экспертизы фактически всегда используются для определения кадастровой стоимости объекта капитального строительства.

- В контексте системы налогообложения, кадастровая стоимость объекта капитального строительства, основанная на рыночной оценке, играет ключевую роль, в процессе обеспечивая справедливости налогового бремени на собственников.

- Использование кадастровой стоимости в качестве базы для налогообложения недвижимости способствует созданию сбалансированной и прозрачной системы фискальных отношений.

Использованные источники:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

2. О государственном кадастре недвижимости: Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

3. Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки: Приказ Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. N 200 (с изменениями и дополнениями);

4. О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии: Постановление Правительства РФ от 01.06.2009 №457 (с изменениями и дополнениями);

5. Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке: Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 4 августа 2021 г. N П/0336 (с изменениями и дополнениями);

6. О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации: Федеральный закон от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ (с изменениями и дополнениями).