



Попов Андрей Николаевич,
заведующий отделом судебной строительно-технической экспертизы Южного регионального центра судебной экспертизы Минюста России, кандидат юридических наук.

МЕТОДИКА ЭКСПЕРТНОГО РЕШЕНИЯ ВОПРОСОВ, СВЯЗАННЫХ С ОПРЕДЕЛЕНИЕМ МЕЖЕВЫХ ГРАНИЦ И ИХ СООТВЕТСТВИЯ ФАКТИЧЕСКИМ ГРАНИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Автор описывает действия судебного эксперта, направленные на определение межевых границ и установление их соответствия фактическим границам земельных участков.

Popov A.N.

METHOD FOR EXPERT SOLUTION OF QUESTIONS CONNECTED WITH DETERMINATION OF BOUNDARIES AND THEIR MATCHING TO ACTUAL BOUNDARIES OF LAND PLOTS

The author sets forth succession, describes actions of expert-builder aimed at determination of boundaries and their matching to actual boundaries of land plots.

Ключевые слов : методика, определение межевых границ, земельный участок

Keywords: a technique, definition of boundaries, the ground area

УТВЕРЖДЕНА

Научно-методическим советом
Российского федерального центра
судебной экспертизы при Минюсте России

Задача: определение межевых границ и их соответствия фактическим границам земельных участков.

Для реализации поставленной цели в работе приведены:

- термины и определения;
- решаемые задачи;
- объекты исследования;

· оборудование и инструменты, необходимые для производства указанного вида исследований;

· нормативно-техническая и специальная литература;

· последовательность действий эксперта с описанием стадий экспертного исследования;

· приложения, состоящие из характерных примеров исследований, связанных с определением межевых границ земельных участков.

Термины и определения

Земельный учток к объекту земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке¹.

Земельный учток – часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, также все, что находится над и под поверхностью земельного учтка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами².

Домовладение – земельный учток, имеющий определенные границы, с расположенными на нем строениями и сооружениями, находящимися в собственности (либо в пользовании) гражданами.

Межевые границы (межевая граница или меж) – границы (границы) земельного учтка, соответствующие правовому доку-

менту³ земельного учтка⁴.

Межевые знаки – знаки установленного образца⁵, размещаемые на всех поворотных точках межевых границ.

Фактические границы – существующие на момент производства исследования границы земельного учтка, определяемые в натуре ограничениями (забор, мелиоративные строения, расположенные по всему периметру земельного учтка)⁶.

Фасадная или передняя межевая граница (фактическая граница) – межевая граница (фактическая граница), расположенная со стороны улицы (переулка, проспекта и т.п.), определяющая адресную принадлежность земельного учтка (домовладения).

Левая межевая граница (фактическая граница) – межевая граница (фактическая граница), расположенная с левой стороны относительно передней границы.

Правая межевая граница (фактическая граница) – межевая граница (фактическая граница), расположенная с правой стороны относительно передней границы.

Тыльная, или задняя, межевая граница (фактическая граница) – межевая граница (фактическая граница), противоположная фасадной границе.

Общая межевая граница (фактическая граница) – межевая (фактическая) граница двух соседних земельных учтков.

Отправная точка отсчета – выбирается

¹ Часть 2 ст. 6 Земельного кодекса РФ.

² Ст. 1 ФЗ «О государственном земельном кадастре» от 02.01.2000 г. №28-ФЗ.

Под правовым документом земельного учтка понимаются как правоустанавливающие, так и правоудостоверяющие документы. Согласно толковому словарю основных терминов государственного земельного кадастра правоустанавливающими документами относятся: договор, договор аренды земель, договор дарения земли, договор купли-продажи земель (купчая), договор мены земельных учтков, договор о залоге (об ипотеке), договор о сервитуте, договор пожизненного содержания с иждивением, договор аренды, договор срочного пользования, постановление органов исполнительной власти, решение органов местного самоуправления; как правоудостоверяющими документами относятся: государственный акт (свидетельство), свидетельство о праве на наследство, свидетельство на право собственности на землю, свидетельство о праве постоянного (бессрочного) пользования, свидетельство о праве пожизненного наследуемого владения. Имеет существенное значение то обстоятельство, что земельный учток, его отдельные границы (фактические или межевые) образуются рядом соответствующих характеристик: длиной, конфигурацией и местоположением.

³ В случае отсутствия правовых документов на земельный учток под его межевыми границами понимаются границы, зафиксированные при проведении первичной инвентаризации данного земельного учтка.

⁴ Требования к межевым знакам изложены в Инструкции по межеванию земель (п. 2 списка нормативно-технической и специальной литературы).

⁵ При отсутствии типовых либо при наличии ограничений не по всей длине границ (границы) данное обстоятельство оговаривается экспертом как отсутствие возможности определить соответствующую фактическую границу и фактическую площадь земельного учтка.

⁶ Англоязычный термин «отправная точка отсчета» является термином «отправная линия отсчета», который применим при установлении неизменности расположения какой-либо из фактических границ в соответствии с соответствующей межевой. Обычно это существующая линия застройки улицы, которая соответствует передней (фасадной) меже (межу).

м я экспертом условн я точк в ч сти з -стройки земельных уч стков домовл дений (угловых, промежуточных, исследуемых или последующего), р сположение которой с момент проведения первичной инвент риз ции (либо с момент н резки, выделения, предост вления) и по н стоящее время ост лось неизменным⁷.

Поворотн я точк – точк , обр зов нн я пересечением межевых (ф ктических) гр ниц либо их прямолинейными уч стк ми.

Прихв т – увеличение длины ф ктической гр ницы, ф ктической площ ди земельного уч стк по отношению к соответствующим д нным, отр женным в пр вовых документ х, з счет прилег ющих к нему территорий (земельные уч стки соседних домовл дений, территория улиц, проходов, проездов и т.п.)⁸.

Отступ – уменьшение длины ф ктической гр ницы, ф ктической площ ди земельного уч стк по отношению к соответствующим д нным, отр женным в пр вовых документ х, вследствие увеличения прилег ющих к нему территорий (земельные уч стки соседних домовл дений, территория улиц, проходов, проездов и т.п.). Применительно к термину «отступ» употребляется понятие «уменьшение площ ди».

Исходные пл ны, исходные копии пл нов, исходные брисы – пл ны (копии пл нов), брисы либо другие документы, со держ щие д нные о межевых гр ниц х земельных уч стков. Д т (год) их выполнения (год проведения технической инвент риз ции или обмеров) приним ется в к честве исходной (год, соответственно, в к честве исходного).

Уч сток несоответствия – уч сток, обр зов нный в результ те несоответствия д нных об общей межевой гр нице двух соседних земельных уч стков (домовл дений) н исходных копиях пл нов (исходных брис х, исходных пл н х).

Исследуемые земельные уч стки (домовл дения) – земельные уч стки (домов-

л дения), в отношении которых определяется общ я межев я гр ниц (применительно к впрос м, реш емым в р мк х д нной р боты).

Угловые земельные уч стки (домовл дения) – земельные уч стки (домовл дения), р сположенные н пересечении линий з строек пересек ющихся улиц.

Внутрикв рт льные земельные уч стки (домовл дения) – земельные уч стки (домовл дения), р сположенные между угловыми земельными уч стк ми (домовл дениями), определяющими кв рт л улицы.

Промежуточные земельные уч стки (домовл дения) – р зновидность внутрикв рт льных земельных уч стков (домовл дений), р сположенных между ближ йшим угловым земельным уч стком (домовл дением) по отношению к исследуемому земельному уч стку (домовл дению) и с ним исследуемым земельным уч стком (домовл дением).

Последующие земельные уч стки (домовл дения) – р зновидность внутрикв рт льных земельных уч стков (домовл дений), р сположенных з исследуемым земельным уч стком (домовл дением), в сторо ну н иболее уд ленного углового земельного уч стк (домовл дения).

1. Объекты исследов ния:

· м тери лы гр жд нского дел , р ссм - трив емого в суде общей юрисдикции или р битр же, включ ющие в себя:

· исковое з явление;

· пр вовые документы н исследуемые земельные уч стки;

· к д стровые пл ны земельных уч стков либо копии пл нов и брисов МУПТИ и ОН домовл дений, соответствующие пр вовым документ м н земельные уч стки; при отсутствии пр вовых документов н земельные уч стки — копии пл нов МУПТИ и ОН домовл дений по д нным их первичной технической инвент риз ции (М 1:200, М 1:500);

· топогр фическ я съемк кв рт л с р сположенными н нем исследуемыми земельными уч стк ми (домовл дениями);

· копии пл нов МУПТИ и ОН домовл дений по состоянию н момент проведения последней технической инвент риз ции (М 1:200, М 1:500);

· в случ е предост вления судом – инвент рные и пр вовые дел МУПТИ и ОН до-

⁷ Прихв т х р ктеризуется величиной и р сположением, поэтому эксперту следует ук зыв ть его н пр вление.

⁸ Все применяемые экспертом в ходе осмотр н месте исследуемых объектов инструменты и оборудов ние должны быть поверены и отт риров ны соответствующим орг ном ст нд ртиз ции.

мовл дений;

- исследуемые земельные участки (домовл дения), также, при необходимости, угловые и внутрикв рт льные земельные участки (домовл дения);

- жилые дома, строения хозяйственно-бытового назначения, ограждения и пр., расположенные на исследуемых земельных участках (домовл дениях), в том числе расположенные на угловых и внутрикв рт льных земельных участках (домовл дениях), определяющих их ф ктические границы, необходимые для фиксации этих границ либо принимаемые впоследствии в качестве опорных точек отсчет .

2. Оборудование, инструменты⁹

А. Измерительные инструменты и оборудование:

1. Металлические мерные ленты с ценой деления 1 мм, *назначение – линейные измерения*. Для удобства производств измерений рекомендуется использовать механическую рулетку длиной не менее 5 м. Целесообразно иметь набор мерных лент, включающий рулетки длиной 20 м и 50 м.

2. Лазерный безотражательный дальномер, *назначение – линейные измерения*. Использование лазерных дальномеров позволяет быстро, с высокой точностью производить измерения. Нередко при производстве осмотра возникает необходимость в измерении всевозможных элементов застройки (стен, заборов), труднодоступных, порой и не доступных для подхода к ним. Длительную проблему позволяет решить именно применение лазерного дальномера .

3. Отвес, рейка, *назначение – опреде-*

ление вертикали и конфигурации фактических границ. Для определения конфигурации фактической границы, которая проходит по существующему ограждению, имеющему отклонение в линейности и переменную высоту, при помощи отвеса в конце данного ограждения с наименьшей высотой устанавливается вертикальное положение рейки и натягивается шнур. Затем фиксируются отклонения от прямой, соединяющей начало и конец фактической границы, до участков границы, имеющих изломы.

4. Теодолит, *назначение – измерение угловых величин*. Использование теодолита позволяет определить конфигурацию земельного участка посредством замер горизонтальных углов в поворотных точках фактических границ, также их прямолинейных участков.

5. Электронный тахеометр, *назначение – линейные и угловые измерения*. Данный инструмент используется также, как и теодолит. В отличие от теодолита электронный тахеометр является универсальным прибором, объединяющим в себе возможности электронных теодолитов и дальномеров. Использование методов электронной тахеометрии позволяет ускорить процесс обработки результатов осмотра, поскольку запись выполненных измерений производится встроенным в модуль памяти электронным регистратором с последующей выгрузкой данных в компьютер.

6. GPS-оборудование, *назначение – линейные и угловые измерения, привязка границ и элементов застройки земельных участков к существующей геодезической триангуляционной основе*. Использование данного оборудования позволяет с высокой точностью определить координаты поворотных точек фактических границ и их поворотных участков, также отдельных элементов застройки. Соответствующее программное обеспечение способствует достаточно быстрой обработке полученных данных.

Б. Фиксирующие оборудование и принадлежности:

фотоаппарат или видеокamera¹⁰, пленка

⁹ Необходимость в применении фотоаппарата либо видеокamera может возникнуть при наличии в определении судопроизводственной экспертизы нескольких вопросов, разрешение которых предполагает исследование отдельных объектов. Например, наряду с определением межевой границы необходимо решить вопрос о соответствии характеристик возведенного в непосредственной близости от спорной границы строения требованиям действующих норм и правил. В данном случае помимо необходимых измерений для наглядности целесообразно проводить обзорную и масштабную съемку.

¹⁰ 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

шет или п к с з жимом, листы бум ги или блокнот, ручк , к р нд ш, л стик.

3. Норм тивно-техническ я и специ льн я литер тур

1. Инструкция о проведении учет жи-лищного фонд в Российской Федер ции. Утвержден приком Министерств Российской Федер ции по земельной политике, строительству и жилищно-комму льному хозяйству № 37 от 4 вгуст 1998 г.

2. Инструкция по межев нию земель / Комитет Российской Федер ции по земельным ресурс м и землеустройству. – М.: Роскомзем, 1996.

3. Техническ я инвент риз ция недви-жимости: Сборник офици льных м тери лов. – М.: ООО «Мож йск-Терр », 1999. – 736 с.

4. Другие¹¹.

4. Последов тельность действий эксперт

Производство судебной экспертизы по

профиля, т кже в связи с прекр щением их дей-ствия.

¹¹ При отсутствии пр вовых документов н зе-мельные уч стки либо соответствующих им пл -нов исследуются пл ны земельных уч стков (домовл дений) по состоянию н момент проведения первичной технической инвент риз ции, которые приним ются в к честве исходных. Обоснов нием т кого подход является изн ч льн я пр вов я неопределенность межевых гр ниц земельного уч стк . Оди ко с мо существование домовл де-ния без определенных гр ниц земельного уч стк невозможно. Следов тельно, н момент его обр зования, о чем свидетельствует первичн я инвент риз ция, имелись определенные гр ницы земельного уч стк , являющиеся н обозн ченный период его ф ктически гр ниц ми. В последствии, з время существование домовл де-ния, первон ч льные гр ницы земельного уч стк могли претерпеть изменения, но д нные измене-ния не имеют соответствующего пр вого обоснов ния. То есть экспертом не могут быть приняты в к честве исходных д нных последующие инвен-т риз ции, т к к з фиксиров нные ими измене-ния гр ниц земельного уч стк произошли з счет с мовольных действий одного из собственник (пользов теля) спорного домовл дения, если иное не оговорено судом.

р ссм трив емой к тегории земельных спо-ров состоит из трех ст дий, именно:

· *Первая стадия* – изучение м тери -лов гр жд нского дел , имеющих отношение к предмету исследов ний, уяснение пост в-ленной з д чи, определение дост точности исходных д нных. Н этой ст дии эксперт, в случ е необходимости, н пр вляет ход т й-ство в суд о предост влении дополнительных м тери лов, необходимых для производств экспертизы.

· *Вторая стадия* – изучение документ ль-ных исходных д нных, подготовк , орг низ -ция и проведение экспертного осмотра (н -турных исследований).

· *Третья стадия* – обр ботк результ тов экспертного осмотра , включ ющ я их сопос-т вление с документ льными исходными д н-ными, формулиров ние выводов и сост вление з ключения эксперт .

ИССЛЕДОВАНИЕ

Первая стадия исследования: изучение материалов гражданского дела, имеющих отношение к предмету экспертных исследований

Изучение м тери лов дел н пр влено, прежде всего, н уст новление полноты исхо-дных д нных, необходимых для проведения ис-следов ний и в конечном итоге для д чи отве-т н пост вленные перед экспертом вопросы. Полноту исходных д нных в этой ч сти обеспе-чив ет н личие в м тери л х дел докумен-тов, обр зующих следующий их **обяз тель-ный перечень**:

1. Пр вовые документы н земельные уч стки, в отношении которых возник меже-вой спор.

Следует отметить, что иногда суд вме-сто термин «пр вовые документы» использу-ет термин «землеотводные документы» либо ук зыв ет конкретные пр воуст н влив ющие или пр воудостоверяющие документы н зе-мельные уч стки, в соответствии с которыми необходимо произвести определение общей межи. В к честве пр вовых документов могут быть приняты т кже соответствующие пост -новления, решения дминист ривных орг нов либо суд , регл ментирующие изменение ме-жевых гр ниц земельных уч стков в процессе их существование. Обяз тельной ч стью пр -

нового документ н земельный уч сток является его пл н, выполненный в определенном м шт бе (к к пр вило, это М 1:200 или М 1:500), в котором, помимо ук з нных в опис - тельной ч сти пр вового документ р змеров межевых гр ниц и площ ди земельного уч стк , отобр ж ется его конфигурация. Следует еще р з подчеркнуть, что пр вовые документ ы и копия пл н МУПТИ и ОН (либо МУП К д - стр) – это не одно и то же. С м по себе копия пл н не является пр вовым документом н земельный уч сток, лишь отобр ж ет его х - р теристики (п р метры) н момент проведения инвент риз ции, которые могут соответствов ть д нным землеотводных документов.

2. Копии пл нов МУПТИ и ОН либо к д - стровые пл ны земельных уч стков (домовл - дений), между которыми возник межевой спор, соответствующие пр вовым документ м н земельные уч стки¹².

¹² Основ ни ем для р здел единого домовл де - ния н дв с мостоятельных является пост нов - ление гл вы дминистра ции (р йонной), которое выносится н основ нии личных з явлений со - вл дельцев и н основ нии положительного з - ключения орг нов рхитектуры (при отсутствии споров). В д нном пост новлении, помимо ук - з нных выше обоснов ний его вынесения, приводятся следующие сведения: площ дь земельного уч стк домовл деня до его р здел ; р змеры и площ ди земельных уч стков вновь обр зов н - ных домовл деней с ук з ни ем р сположенных н них жилых домов и н дворных строений; д нные о присвоении дресов вновь обр зов нным с мостоятельным домовл деням. К к пр вило, к пост новлению прил г ется кт р здел до - мовл деня, в котором фиксируется с м ф кт произведенного р здел с ук з ни ем х р - теристик вновь обр зов нных с мостоятельных домовл деней. Утвержденный в ри нт р здел единого домовл деня н дв с мостоятельных отобр ж ется н пл не р здел , выполненного н основе копии пл н МУПТИ и ОН. Все ук з нные документ ы т кже необходимы для производств экспертного исследов ния, поскольку являются обоснов ни ем межевых гр ниц (исследуемой межи). А предст вленные копии пл нов МУПТИ и ОН уже двух с мостоятельных домовл деней н момент их обр зов ния, т.е. н момент р здел единого домовл деня, должны соответствов ть д нным пл н р здел , пост новления о р зделе и кт р здел .

При отсутствии возможности определения от - пр вной точки отсчет в соответствии с д нными копиями пл нов н момент р здел спорных домовл

Судом должны быть предст влены ко - пии пл нов МУПТИ и ОН земельных уч стков (домовл деней) с ук з ни ем р змеров гр - ниц и площ ди уч стков, соответствующих н логичным д нным, ук з нным в пр вовых документ х н земельные уч стки. Обяз тель - ность н личия этих м тери лов обусловлен прежде всего тем, что пл ны уч стков, кото - рые должны быть необходимым приложением к к ждому пр вовому документу, не отр ж ют з стройку земельного уч стк , т кже в боль - шинстве своем, з исключением земельных уч стков, вынос гр ниц в н туру которых про - изведен орг н ми к д стр (земельными ко - митет ми) с оформлением межевого дел , не имеют координ т межевых зн ков, что может являться причиной невозможности определе - ния межевой гр ницы. Кроме того, не исключе - ны ситу ции, когд пр вовой документ, в силу определенных обстоятельств, не содержит пл н земельного уч стк (н пример, утерян).

3. Копии пл нов МУПТИ и ОН либо к д - стровые пл ны земельных уч стков (домовл - дений), между которыми возник межевой спор, по д нным последней инвент риз ции.

Несмотря н обяз тельность проведе - ния экспертного осмотр исследуемых домовл деней, эксперту в процессе исследов ния (н пример, при опис нии ф ктических гр ниц, проходящих по существующим огр ждениям и строениям с приведением их обозн чений и литеровки, т кже д льнейшего отобр жения результ тов осмотр в иллюстр тивной ч сти з ключения) пон добятся д нные именно по - следней инвент риз ции. Кроме этого, н н - ч льной ст дии исследов ния, до выход н место, путем сопост вления копий пл нов, со - ответствующих пр вовым документ м, с копи - ями пл нов последней инвент риз ции экс - перт определяет порядок своих действий при

л деней возник ет необходимость в предст вле - нии судом эксперту копий пл нов домовл деней – от ближ йшего углового домовл деня до после - дующего домовл деня н момент обр зов ния спорных домовл деней, т кже н момент про - ведения их первичной инвент риз ции. Следу - ет отметить, что ук з нные копии пл нов при вы - яснении судом до н зн чения ССТЭ того обстоя - тельств , что спорные домовл деня р нее пред - ст вляли собой единое домовл дение, переходят в группу документов, обяз тельных (в контексте д нной р боты) для предст вления эксперту.

осмотре, отмечет те обстоятельства, на которые следует обратить особое внимание, судит об изменении застройки земельных участков и их границ. Дат проведения инвентризации, т.е. составления укзанных копий планов, не обязательно должно соответствовать году производства исследования.

Если вышеуказанные обязательные документы и материалы (один из них) отсутствуют, следует в установленном порядке направить в суд ходатайство об их предоставлении эксперту.

Примечание. При отсутствии в материалах гражданского дела первоначальных документов на земельные участки, необходимых для определения межевой границы, следует возвратить дело без исполнения определения судом на заключение экспертизы, не являя ходатайство о предоставлении дополнительных материалов. В случае неудовлетворения ходатайства о предоставлении материалов, указанных в п. 2 приведенного обязательного перечня, экспертом составляется мотивированное сообщение о невозможности проведения экспертизы.

Все перечисленные документы должны содержаться в первоначальных и инвентрированных делах на домовладения и должны быть представлены эксперту. Копии в данном случае менее предпочтительны, так как их качество (информативность) достаточно не отвечает требованиям, предъявляемым экспертом к объекту исследования.

В определенных условиях возникает необходимость в исследовании документов, имеющих отношение к делу, но не включенных в вышеуказанный перечень обязательных документов. В данной рубрике укзанные документы будут представлены как дополнительные. Их перечень, в частности, включает в себя:

1. Абрисы, соответствующие исходным планам земельных участков (домовладений), между которыми возник межевой спор.

Этот документ может быть источником данных, использованных экспертом, так как планы МУПТИ и ОН (их копии) зачастую содержат не все привязки строений до межевых границ земельного участка (если в копиях планов еще могут быть отражены расстояния от стен строений до междоузельных привязки углов строений до мест пересечения межевых границ либо до имеющихся изломов межевой границы вообще не указаны), либо представленные исходные копии

планов выполнены не точно, т.е. с отступлением от заданного масштаба.

2. Топографическая съемка кварталов, на котором расположены земельные участки (домовладения), в отношении которых возник межевой спор.

Топографическая съемка выполняется органами кадастра и геодезии и содержит данные, имеющие для эксперта вспомогательное значение. Оно заключается в следующем: согласно топографической съемке эксперт предварительно определяет ближайшее угловое и последующее домовладения, судит о протяженности кварталов, определяет конфигурацию существующей линии его застройки. Потребность в этих данных возникает, когда один из исследуемых земельных участков (домовладений) не является угловым и при этом отсутствует техническая возможность определения межевой границы, используя только данные копий планов МУПТИ и ОН исследуемых домовладений либо их планы, являющиеся обязательным приложением к первоначальному документу на земельные участки. Отсутствие в материалах гражданского дела топографической съемки не является препятствием для исследования, поскольку вышеуказанные данные о месторасположении исследуемых земельных участков (домовладений) в существующем квартале, о конфигурации существующей линии застройки возможно определить в ходе экспертного осмотра. Кроме того, при таких обстоятельствах эксперт в своем ходатайстве о предоставлении дополнительных материалов может указать на необходимость предоставления копий планов МУПТИ и ОН (рисов, планов) именно на домовладения, расположенные от ближайшего углового до последующего спорным, тем самым исключив необходимость в проведении осмотра для установления данных обстоятельств.

3. Копии планов МУПТИ и ОН либо кадастровые планы земельных участков домовладений, расположенных от углового домовладения до последующего домовладения включительно, по данным первичной и последней инвентризации.

Указанные копии планов используются экспертом в том случае, когда из-за невозможности определения отпрвной точки отсчета нельзя определить исследуемую межевую границу в соответствии с данными первоначальных документов на земельные участки (домовладения), в отношении которых возник ме-

жевой спор, либо по данным их первичной инвентурной документации.

4. Копии планов МУПТИ и ОН либо кадастровые планы земельных участков (домовладений) на момент их раздела, также копия плана единого земельного участка (домовладения) до его раздела с самостоятельными.

Эксперт исследует эти документы в тех случаях, когда существующие на момент рассмотрения межевого спорных домовладения изначально представляли собой единое домовладение.

5. Документы, содержащие сведения о координатах основных строений (жилых домов), расположенных на спорных земельных участках (домовладениях).

Координаты основных строений нужны эксперту в случае, когда имеются сведения о координатах поворотных точек межевых границ исследуемых земельных участков, самостоятельно эксперт определить их не может (например, при отсутствии необходимого геодезического оборудования).

**Вторая стадия исследования:
изучение документальных исходных данных, подготовка, организация и проведение экспертного осмотра (натурных исследований)**

Экспертом исследуются: исходные копии планов МУПТИ и ОН либо кадастровые планы исследуемых земельных участков (домовладений). Производится их предварительное сопоставление с копиями планов по данным последней инвентурной документации. Определяется количество земельных участков (домовладений), подлежащих необходимому измерению, с предварительным определением строений, неизменно существующих с исходного года по настоящее время.

После выполнения указанных действий экспертом в установленном порядке составляется и представляется в суд ходатайство с просьбой организовать осмотр на месте исследуемых объектов, в котором указывается планируемые дата и время начала проведения экспертного осмотра, месторасположение исследуемых объектов и адрес сторон и других лиц, участвующих в данном деле.

Примечание. В установленном порядке эксперту не возложена обязанность организовать осмотр, в связи с чем отсутствует необходи-

мость оповещения им сторон по делу, как это достаточно было бы в практике.

Поскольку, в основном, производство данного вида экспертиз поручается одному эксперту (за исключением тех случаев, когда судом экспертиза определена как комиссионная), то стороны (либо стороны) так или иначе принимают участие в процессе. Это обстоятельство не является процессуальным нарушением, так как с момента проведения экспертного осмотра процессуально не регламентируются, при волеизъявлении участвующих в деле, присутствовать при производстве экспертизы предусмотрено ст. 24 Федерального закона № 73-ФЗ. Реализацию этого права стороны по делу связывают, как правило, с их присутствием при проведении натурных исследований. Указанное участие сторон в производстве осмотра положительно сказывается на дальнейшем рассмотрении гражданского спорного дела, так как они при этом реализуют возможность удостовериться в правильности проведения замеров, что в значительной мере уменьшает количество их потенциальных критических замечаний в адрес эксперта в ходе судебного заседания.

При этом следует руководствоваться следующим: до начала проведения измерений экспертом вызывается сторонам нулевую отметку на измерительной ленте. Это вызвано тем, что нередко на различных лентах (рулетках) либо их начало является нулем, либо расположено с некоторым отступом от начала ленты; в ряде случаев кольцо начало ленты и является нулем. Перед измерением эксперт лично вызывает стороны отправную точку измерения и, проконтролировав установление на ней нуля мерной ленты, сам определяет длину, т.е. отсчет измерений производится непосредственно экспертом. В ходе проведения натурных измерений эксперту в жено не допустить преобладания инициативы в производстве соответствующих измерений, исходящей от той или иной стороны, подчеркнув, что главным лицом, координирующим ход осмотра, является эксперт.

Далее эксперт приступает к подготовке измерительного и фиксирующего инструмента (оборудования). Набор измерительных инструментов и оборудования зависит прежде всего от характера исходных данных и варьируется в зависимости от специфики решаемой задачи. Основным измерительным инструментом является метлическая мерная лента (рулетка). Съёмка земельных участков при технической инвентурной документации МУПТИ и ОН осуществляет-

ся именно с использованием мерных лент, и применение экспертом того же измерительного инструмента будет обеспечивать одинковый уровень точности проведенных замеров. Кроме этого, учитывая обычную для практики сложную конфигурацию земельных участков, их традиционную «згроможденность» строениями и сооружениями, деревьями и кустарниками, мерная лента используется с эффективным средством измерения при производстве экспертиз данной категории.

Порядок проведения экспертного осмотра определяется в зависимости от характера исходных данных и возможности определения отправной точки отсчет, именно:

- если отправную точку (точки) отсчет возможно определить непосредственно в исследуемых земельных участках (домовладения), то производится осмотр только данных земельных участков (домовладений) в любой их последовательности;

- если определить отправную точку (точки) отсчет не представляется возможным, то осмотр следует начинать от углового земельного участка (домовладения) и далее последовательно переходить от промежуточных к спорным и последующему домовладениям.

Производство натурных измерений, в основном, следует выполнять согласно правилам производства обмеров при технической инвентаризации, которые изложены в Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (п. 1 списка нормативно-технической и специальной литературы). На основе указанной Инструкции, также учитывая специфику судебной экспертизы и ее отличие от технической инвентаризации, эксперту в этой части следует руководствоваться следующими положениями.

1. Фактические границы земельных участков измеряются по существующим ограждениям либо по стенам существующих строений, определяющих в натуре фактические границы земельного участка (эти границы определены в указанной Инструкции как физические закрытые границы). Длины фактических границ земельного участка определяются по осевым линиям существующих ограждений с соседними домовладениями и по внешней стороне ограждений земельного участка со стороны улицы, переулка, площади, проезда и т.п. (т.е. со стороны передней или фактической границы) или, в случае прохождения фак-

тической границы по стене строений, непосредственно до стены данных строений (строения). Если ограждения либо строения, определяющие фактические границы (границу) земельного участка, отсутствуют, это обстоятельство фиксируется и отражается в исследовательской части заключения; при этом эксперт не вправе основываться на результате опроса сторон (собственников или пользователей) данного земельного участка.

2. Измерение фактических границ должно вестись с последующей их привязкой к существующим строениям, также необходимо производить и привязку с ними строений относительно друг друга. Эксперту не обязательно указывать все дворные строения и сооружения, их характеристики определяются и фиксируются исходя из потребности в построении фактической конфигурации земельного участка. Обязательной является привязка фактических границ (границы) к жилому дому (или дому).

3. Обмер жилых домов следует выполнять выше цоколя (как правило, в уровне нижней части оконных проемов). Если углы жилого дома или другого дворного строения имеют обрешения (выступающие части кирпичной кладки стен или карнизы), замеры должны выполняться с учетом данных выступов с одновременной фиксацией их замеров. В этом случае дополнительные привязки также должны выполняться до выступов обрешения углов строений. Это требование не противоречит указанной Инструкции, в которой регламентируется измерение наружных границ строений без учета выступающих частей стен до 10 см (или, как указано в Инструкции, – «до телодания»), поскольку экспертная практика показывает, что в копиях планов могут быть отражены размеры строений по чистому телу их стен, так и с выступающими частями, иногда и то и другое (это является результатом небрежного исполнения измерений при технической инвентаризации). Отсутствие данных о величине выступающих частей или об их размерах строения с учетом выступающих частей стен не позволит эксперту правильно определить превышение либо уменьшение границ, обусловленное расхождением результатов разных комплексов измерений. В иллюстративном Приложении к заключению эксперт могут быть указаны размеры строений и привязки к ним как до выступающих частей, так и до

чистого тел д нных строений, с обяза тельным отр жением д нных обстоятельств в ис следов тельской ч сти з ключения и с д льнейшим их учетом в производимых р счет х. Если возможно, следует определять толщи ны стен строений, которые впоследствии бу дут приняты з отпр вную точку отсчет . Для этого необходимо уст новить р змеры от об рез оконного проем до н ружной и до вну тренней поверхностей стены, р зниц между д нными р змер ми и будет сост влять тол щину стены. Толщин стены может быть т же определен в месте н хождения дверных или оконных проемов. Определение д нных р зме ров з висит от возможности доступ Экспер т непосредственно в строение, которое мо жет н ходиться не в спорных земельных уч стк х домовл дений, н пример, в угловом до мовл дении, не являющимся объектом спо р . Нередко собственники других домовл де ний, в которых н ходится предпол г ем я от пр вн я точк отсчет , отк зыв ют эксперту в доступе. В т ких случ ях, если ф ктическ я толщин стены имеет принципи льное зн чение для производств д льнейшего исследо в ния, эксперту следует в уст новленном по рядке ход т йствов ть перед судом об обе спечении доступ в строение домовл дения, которое не является спорным. Н до отметить, что суду, с процессу льной точки зрения, весь м з труднительно обяза ть собственников это го домовл дения не чинить препятствий экс перту в производстве необходимых измере ний, поскольку они не являются ни сторон ми, ни иными уч стник ми судебного процесс . Учтив я это обстоятельство, при отсутствии возможности н турного определения толщины стены соответствующего строения экспертом эт величин определяется к кр зниц между ф ктической длиной стены, н ходящейся н существующей линии з стройки, и н логичным р змером, отобр женным н предост вленной судом исходной копии пл н (для определения р змеров стен строений, кото рые р сположены непосредственно н суще ствующей линии з стройки улицы, эксперту не требуется доступ непосредственно н терри торию домовл дений).

4. Одновременно с измерением г б ритов необходимых строений эксперт фиксиру ет функцион льное н зн чение д нных стро ений (жилой дом, с р й, уборн я и т.д.) и м тери л стен либо м тери л н ружной поверх

ности стен обмеряемых строений (это может пон добиться для определения причин увели чения н ружных г б ритов, которое может яв ляться, н пример, следствием облицовки сте ны в 1/2 кирпич).

5. Измерения должны осуществляться с необходимым н тяжением мерной ленты, м к сим льно исключ ющим ее провис ние.

6. Все произведенные з меры, т же друг я необходим я информ ция фиксируют ся н схеме. Д нн я схем , по своей сути, яв ляется н логом брис . Схем , к к и брис, является основой для сост вления в д льней шем иллюстр тивного Приложения к з ключе нию, при ее сост влении следует руководств о в ться следующим:

- н схеме должны быть приведены но мер домовл дений, обмер которых был про изведен экспертом, с ук з нием н именов ния улиц кв рт л ;

- при отобр жении существующей з стройки земельных уч стков, конфигу р ций ф ктических гр ниц следует стремиться к со блюдению существующих пропорций;

- все измерения, н дписи, цифровые д нные следует выполнять р зборчиво, с их отобр жением у соответствующего промер ¹³.

7. Все линейные измерения производят ся с точностью до 0,01 м (1 см). Допустимые погрешности измерений не должны превы ш ть: для гр ниц уч стков и промеров съем ки ситу ции – 10 см для линий до 20 м, 1/200 (0,5%) для линий свыше 20 м, но не больше 100 см для линий длинее 200 м; для зд ний – 3 см для линий до 6 м и 1/200 (0,5%) для линий свыше 6 м¹⁴.

¹³ В отличие от брис , схем , сост вляем я экс пертом при производстве н турных измерений, не является объектом коллективного использо в ния, цель ее сост вления – обеспечение возможности эксперту без з труднений сост вить иллюстр тивное Приложение к з ключению эксперт . Не следует предост влять сост вленную н месте осмотр схему сторон м по делу для ее ксероко пиров ния и использо в ния, поскольку это может быть причиной непр вильного интерпретиров ния полученных экспертом д нных. Стороны могут с ми фиксиров ть производимые экспертом из мерения, но должны это дел ть без уч стия экс перт .

¹⁴ Пункт 2.5 Инструкции о проведении учет жи лищного фонд в Российской Федер ции (п. 1 список норм тивно-технической и специ льной

8. При использовании геодезических приборов необходимо руководствоваться инструкциями по их применению, а также требованиями к точности измерений, приведенными в Инструкции по межеванию земель (п. 2 списка нормативно-технической и специальной литературы).

Учитывая значительный объем выполняемых измерений, а также информации, которая подлежит фиксации при производстве экспертного осмотра, не исключается возможность дополнительного осмотра, связанного с уточнением каких-либо данных. Одновременно дополнительный осмотр стороны также оповещаются судом на основании ходатайств эксперта.

Третья стадия исследования: обработка результатов экспертного осмотра, включающая их сопоставление с документальными исходными данными, формулирование выводов и составление заключения эксперта

На данной стадии исходные данные о межевых границах рассматриваемых земельных участков сопоставляются с результатами осмотра на месте исследуемых объектов. При этом параметры и местоположение межевых границ сопоставляются с соответствующими характеристиками фактических границ либо, при их отсутствии, с имеющимися значениями для характеристик фактической обстановки (застройки) между земельными участками, в отношении которых возникла межевой спор, при обоснованной точке отсчета.

Робот-эксперт в этой части не назначается с обработки результатов научных исследований и построения фактических границ земельных участков. Учитывая, что в некоторых случаях существующие отступы и (или) прихваты земельных участков могут быть определены экспертом только фактическим способом, особое внимание здесь следует уделять точному соблюдению масштаба фактических построений.

При составлении плана земельных участков (домовладений) следует учитывать ряд требований.

1. Используемый экспертом масштаб фактических построений должен быть не менее масштаба фактических построений, от-

литературы).

женных в исходных копиях планов земельных участков. Если судом предоставлены брисы исходных копий планов либо другие с исходных копий планов позволяют эксперту произвести повторное построение межевых границ (или исследуемой межевой границы), принимается масштаб фактических построений М 1:200.

2. Построение фактических границ земельных участков должно начинаться с отбраковки длины стены основного строения (как правило, это жилой дом). Затем последовательно, на основе определенных в результате осмотра соответствующих длин линейных размеров (привязок), используя систему замкнутых треугольников, эксперт производит построение углов фактических границ либо отбраковку их концов и концов их изломов. Строения соседних домовладений, расположенные вдоль общей фактической границы, которые были необходимы для ее построения, должны быть увязаны с данной границей; следует также, по возможности, производить их взаимную привязку.

3. На схеме должны быть указаны длины каждой из отбракованных линий. Изображением на схеме на дворовых строениях, сооружениях и пр. должны быть присвоены литеры, соответствующие данным копий планов МУПТИ и ОН.

4. Фактические границы земельных участков, строения и сооружения, необходимые для их построения, отбраковываются на схеме красным цветом. Дополнительные необходимые размеры (длин линейных привязки, перпендикуляры и т. п.) обозначаются зеленым цветом. Если на схеме показаны привязки до створ стены на дворового строения или до створ сооружения, линия створ отбраковывается пунктирной линией зеленого цвета. В случае построения конфигурации фактической границы (границ) с использованием шнура, соединяющего начало и конец границы, линия шнура отбраковывается также пунктирной линией зеленого цвета с надписью «шнур» (или «нить»). Все линии должны быть одинаковой толщины, за исключением линий, отбракованных границы жилых домов (в том числе пристроек, которые входят в состав жилых домов) – их следует вычерчивать линией двойной толщины. Цвет цифр, обозначающих размеры линий, должен соответствовать цвету с их линиями.

5. Если жилые дома (на дворовые строе-

ния) отображаются на схеме с учетом имеющихся выступов углов з поверхность чистого тел стен, следует учитывать величину этих выступов (в исследовательской части заключения эксперт необходимо оговорить особенности произведенных измерений, т.е. указать, были ли они проведены с учетом либо без учета выступов ч стей стен).

После построения ф ктических границ земельных участков эксперт приступает к построению межевых границ. Оно может быть выполнено отдельно с последующим их переносом на схему с ф ктическими границами либо сразу непосредственно на схему с ф ктическими границами. В целом межевые границы выстраиваются также, как и ф ктические. Вместе с тем следует выделить ряд следующих требований к построению межевых границ:

- межевые границы, также все имеющиеся на исходных копиях планов и дворные строения и сооружения, необходимые для их построения, изображаются черным цветом;

- если судом предоствлены брисы исходных копий планов, независимо от правильности их выполнения эксперт сам выстраивает межевые границы в соответствии с данными исходных брисов. При отсутствии брисов он использует данные исходных копий планов. Следует при этом избегать переноса (копирования) на схему межевых границ с исходных копий планов;

- отображенные на исходных копиях планов (брисов) границы снесенных строений, относительно которых производится построение межевых границ, отображаются черным цветом с перекрестиями (эксперт как бы «зачеркивает» их);

- все дополнительные результаты замеров (их численное выражение), необходимых для построения межевых границ, должны быть указаны. При этом дополнительные линии должны быть сплошными, цвет – синий;

- жилые дома отображаются двойной линией согласно данным исходных копий планов. При этом, если имеется увеличение их границ, наружный контур, характеризующий увеличение замеров, отображается красным цветом, внутренний – черным. Одновременно указывается численное выражение увеличения толщины каждой стены (цвет – красный).

6. При наличии данных о толщине стен строений, которые впоследствии будут приняты за опорные точки, следует указать их

согласно данным исходных копий планов (например, « $t = 0,40$ »).

В ходе отображения на схеме межевых границ земельных участков эксперт исследует правовые документы, сопоставляя их с предоствленными судом копиями планов и брисов. Если суд в формулировке своего вопроса указывает, какими конкретными правовыми документами следует руководствоваться при определении той или иной межевой границы, эксперт руководствуется более «поздними» документами. При этом эксперту необходимо обосновать этот выбор.

В исследовательской части заключения эксперт должны быть описаны правовые документы и земельные участки спорных домовладений (в частности, с указанием размеров их границ, площади, конфигурации), также копии планов (брисов), которые впоследствии будут приняты экспертом в качестве исходных; необходимо также обосновать выбор исходных копий планов (брисов, планов). Кроме того, уже на этапе построения межевых границ эксперт предвзрительно определяет опорную точку (точки) отсчета. Окончательный выбор опорной точки отсчета происходит при сопоставлении межевых границ с ф ктическими границами земельных участков. Без этой точки невозможно осуществить само сопоставление и, как следствие, определить заданную межевую границу. Следовательно, от обоснованности (правильности) выбора опорной точки отсчета (точнее, ее определения) зависит и обоснованность выводов эксперта.

Ниже приведены три способа определения опорной точки отсчета.

Первый способ определения опорной точки отсчета основан на том, что учитывается строение либо сооружение, месторасположение которого с моментом выполнения исходной копии планов (брисов, планов) по моменту проведения исследования неизменно.

Неизменно существующие строения могут относиться к непосредственно в спорных домовладениях, также и в соседних с ними (в связи с чем экспертом могут быть затребованы дополнительные материалы – копии планов (брисов) от углового домовладения до исследуемых либо домовладений всего квартала, о чем было сказано выше).

Предпочтительным является определение неизменного месторасположения дворных строений, нежели сооружений, например

з боров: они достаточно легко передвигаются. Не должно вводиться в заблуждение и личие коррозии и металлических столбов и гнили – и деревянных. Тот же род признаков не свидетельствуют однозначно о неизменности во времени положения ограждений.

Все технические характеристики ограждения, которое предполагается принять за опорную точку, следует исследовать комплексно, т.е. и до сопоставить его высоту, длину, материальное состояние с иными данными, отраженными в исходной копии плана – и либо в техническом плане спорте домовладения по состоянию, соответствующему дате выполнения исходной копии плана. Кроме того, необходимо, если это возможно, сопоставить, хотя бы ориентировочно, фактическое его расположение с данными исходной копии плана.

В большинстве своем опорными точками становятся дворные строения, именно жилые дома. Являясь и более капитальным строением и главной вещью в домовладении, жилой дом не может быть перестроен. Он может быть либо демонтирован полностью с последующим строительством нового жилого дома, реконструирован, отремонтирован, либо оставлен без изменений с исходного года.

Кроме того, и большей информативностью обладают и техническое описание среди всех дворных строений и сооружений обладает именно жилой дом (жилая часть). Определив жилой дом (часть) или другое дворное строение (строения), которое существует неизменно с исходного года по моменту производства исследования, необходимо установить возможное увеличение его габаритов. Само увеличение габаритов строения определяется при сопоставлении его фактических размеров, полученных в результате осмотра, с иными размерами, указанными в исходной копии плана.

Здесь необходимо выделить два вида увеличений размеров строений (точнее, несоответствий в размерах), которые могут быть выявлены в результате сопоставления фактических размеров и размеров согласно исходной копии плана.

Во-первых, увеличение габаритов может произойти как следствие облицовки стен (либо стены). Оно может быть определено:

а) вычитанием из фактической толщины стены ее первоначальной толщины, сведения о которой могут содержаться в техническом

плане спорте либо в плане проведения технической инвентаризации и исходный год. Данный способ позволяет и более точно определить не только количественное увеличение толщины стены, но и направление этого увеличения. Например, на основе данного способа было определено, что увеличение фактической толщины стены жилого дома лит. «А» и 0,27 м является результатом произведенной облицовки и ружных стен в 1/2 кирпича, при этом толщина левой стены увеличилась на 0,12 м, правая – на 0,15 м. Очевидно, что данный способ применим только тогда, когда имеются данные о толщине стен строения по состоянию и исходный год;

б) вычитанием из фактической длины стены ее первоначальной длины, указанной на исходной копии плана, с последующим делением полученной разницы на 2. Иными словами, существующая разница в длине стены распределяется в противоположные стороны поровну, исходя из предположения, что увеличение размеров произошло по всем направлениям и одинаковую величину.

Этот способ применим в случаях, когда сведений о толщине стен в технической документации и исходный год не имеется, либо они не позволяют эксперту определить толщину каждой стены, либо отсутствует доступ в помещения строения. Кроме того, одним из условий применения данного способа является однородность выполнения и ружной поверхности стен строения, что исключает возможность увеличения длины стены только в одном направлении. Данный способ является и более простым и удобным в экспертной практике, поскольку в подавляющем большинстве случаев в технической документации нет сведений о толщине каждой из стен жилого дома (либо другого дворного строения);

в) вычитанием из фактической длины стены ее первоначальной длины, указанной на исходной копии плана, и отнесением данной разницы на увеличение толщины конкретной стены.

Применение данного способа зависит от наличия пристроек к строению, наличия (отсутствия) и ружной облицовки каждой из стен и разницы в их размерах. Например, в результате осмотра было определено, что длина фактической толщины стены жилого дома лит. «А» больше ее первоначальной длины, указанной в исходной копии плана, и 0,14 м.

При этом ф с дн я, лев я и з дняя стены жилого дом лит. «А» имеют кирпичную облицовку в 1/2 кирпич , к пр вой стене возведен пристройк лит. « » , где поверхность пр вой стены жилого дом лит. «А» со стороны пристройки лит. « » оштук турен . Следов тельно, имеющееся увеличение ф с дной стены является результ том облицовки левой стены в 1/2 кирпич н 0,14 м.

· Во-вторых, несоответствие г б ритов может быть следствием погрешности (ошибка), допущенной при линейных з мер х.

Согл сно п. 2.5 Инструкции о проведении учет жилищного фонд в Российской Федерации (п. 1 список норм тивно-технической и специ льной литер туры) допустим я погрешность (ошибк) при производстве измерений зд ний сост вляет: 3 см для линий до 6 м и 1/200 (0,5%) для линий свыше 6 м¹⁵. Превышение ук з нных зн чений р сценив - ется экспертом к к ошибк (несоответствие) в ук з нии р змеров стен строений, переустройство которых либо ремонт с увеличением толщины стен не производились.

Ан лизируя имеющиеся несоответствия, необходимо учитывать р змеры выступ ющих ч стей стен при их н личии, поскольку с м р зниц может являться причиной р зности в производстве з меров, не результ том ошибк измерения.

Поскольку ни в том, ни в другом случ е не предст вляется возможным определить величину и н пр вление погрешности, получен н я р зниц между ф ктическими р змер ми и р змер ми, ук з нными в исходной копии пл н , делится н 2, т.е. р спределяется в противоположные н пр вления поровну. Эт р зниц может быть к к со зн ком «+», т.е. в сторону увеличения, т к и со зн ком «-», т.е. в сторону уменьшения.

Второй способ определения отпр вной точки отсчет основ нн сопост влению сумм рных ф ктических длин одноименных гр -ниц двух и более земельных уч стков домовл дений с суммой р змеров н логичных межевых гр ниц.

Д нный способ позволяет определить местор сположение требуемой межевой гр -ницы при изн ч льном отсутствии строений

или сооружений, если уже снесены все н дворные строения и сооружения, существовавшие н исходный год, т кже в том случ е, когд неизменно существующие строения имеются, но отсутствуют д нные о р сстояниях от их стен до межевых гр ниц. Применение д нного способ з висит от первонач льной конфигу рции земельных уч стков и возможно в том случ е, когд изн ч льно земельные уч стки имели конфигу рцию пр вильных геометрических фигур (кв др т, прямоугольник, прямоугольн я тр пеция), р счет их площ ди позволяет определить необходимый угол между отпр вной линией отсчет и исследуемой межевой гр ницей. К к видно, второй способ опир ется н конст нту сумм рной длины одноименных гр ниц земельных уч стков, что д ет эксперту основ ние сдел ть вывод о неизменности р сположения кр йних точек одноименных ф ктических гр ниц, т.е. принять их з отпр вные точки.

Третий способ определения отпр вной точки отсчет (отпр вной линии) используется при условии, что уч сток либо вся меж имеет привязку по отношению к н пр влению стены н дворного строения. К к пр вило, т кого род привязкой служит р сположение уч стк межевой гр ницы в створе со стеной жилого дом , т.е. изн ч льно межев я гр ниц имел конфигу рцию прямой линии с р сположенным н ней жилым домом. Необходимость в применении д нного способ возник ет при межевых спор х в отношении домовл дений, имеющих р зные уличные дрес . Определив строение, которое имеет неизменное р сположение с исходного год , эксперт исследует ф ктические г б риты д нного строения н предмет их возможного несоответствия тем же р змер м, отобр женным н исходной копии пл н .

Если в исходных пл н х отр жены координ ты межевых зн ков (либо поворотных точек межевых гр ниц), потребность в определении отпр вной точки отсчет у эксперт отп д ет. Это связ но с тем, что местор сположение межевых гр ниц н местности изн ч льно з д ется координ т ми межевых зн ков, не привязкой к существующим строениям. Ук зыв я местор сположение исследуемой межевой гр ницы, эксперт приводит координ ты ее межевых зн ков либо точек имеющих изломы, описыв ет ее конфигу рцию и отр ж ет длину прямолинейных уч стков. Если

¹⁵ Техническа я инвент риз ция недвижимости: Сборник офици льных м тери лов. – М.: ООО «Мож йск-Терр », 1999. – С. 187.

имеет значение вопрос о соответствии фактической и межевой границ, то для его решения эксперт указывает на необходимость выноса в натуре координат межевой границы, который может быть осуществлен специализированными МУП Кадстр либо органами земельного комитета. Имея сведения о координатах углов жилого дома, эксперт в Приложении к своему заключению отображает расположение границ межевых, фактических границ.

При построении фактических, также межевых границ земельных участков следует использовать соответствующие программные продукты, например «AutoCAD». Данная программа позволяет обеспечить различное цветовое исполнение линий, в том числе определение точки пересечения с ближайшим построением отрезка в данной точке пересечения, послойное создание чертежей и возможность их совмещения и т.д. В целом использование компьютера обеспечивает точность использования рабочего времени эксперта.

После построения фактических и межевых границ осуществляется их сопоставление, которое начинается с совмещения неизменных отправных точек. Совмещение следует производить, исходя из возможно большего количества определенных отправных точек, содержащихся в разных домовладениях. Это позволит выяснить отсутствие либо наличие противоречий между данными исходных копий планов МУПТИ и ОН разных домовладений в отображении их общей межи, которая и является исследуемой.

В ходе сопоставления экспертом определяются соответствующие прихваты, отступы, участки несоответствий в расположении межевой границы, и далее делается вывод о месторасположении исследуемой межевой границы либо об отсутствии возможности ее определения с обоснованием данного обстоятельства. Ход и результаты сопоставления должны быть описаны в исследовательской части; результаты графически отображаются в Приложении к заключению эксперта.

К указанному Приложению предъявляются следующие требования:

- определенные в результате сопоставления величины прихватов и отступов обозначаются соответственно со знаком «+» или со знаком «-»;

- участки несоответствий закрашиваются желтым цветом;

- должен быть указан адрес каждого из домовладений (земельных участков); указываются также наименования улиц, на которых расположены домовладения (земельные участки);

- если в ходе исследования использованы в качестве источников исходных данных копии планов МУПТИ и ОН, составленных на различные годы, данное обстоятельство отражается в Приложении;

- Приложение должно содержать условные обозначения, в которых приводятся расшифровки цветового исполнения линий, размеров, границ участков и т.п. Кроме того, в условных обозначениях следует указать, в соответствии с какими копиями планов (брисов, планов) выполнены межевые границы;

- каждое Приложение должно быть подписано экспертом, сопровождаться расшифровкой подписи и печатью СЭУ.

При определении месторасположения исследуемой границы с использованием математических вычислений, помимо отображения их результатов в Приложении, в исследовательской части необходимо приводить смирный счет.

При формировании выводов эксперта необходимо учитывать следующее:

- выводы следует начинать с указания адресов земельных участков (домовладений), по поводу которых возникла межевой спор;

- перед описанием месторасположения исследуемой межевой границы должно быть указано, на основании какого правового документа (правовых документов) и на основе какой исходной копии планов (планов) МУПТИ и ОН (бриса, кадастрового плана) произведено определение месторасположения исследуемой межевой границы;

- при описании месторасположения исследуемой межевой границы следует указать ее конфигурацию, направление, также представлять привязки, позволяющие определить ее в натуре;

- выводы заканчиваются ссылкой на Приложение к заключению. При необходимости приводится пояснение о способе и особенностях произведенных измерений (с учетом либо без учета выступяющих частей строений и пр.).