

Секция «Применение геопространственных платформ и технологий для развития цифровой экономики (СГУГИТ)»

Судебная землеустроительная экспертиза с установлением соответствия здания или сооружения градостроительным нормам и правилам

Каленская Екатерина Дмитриевна

Студент (бакалавр)

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, Новосибирск, Россия

E-mail: ekaterinakalenskaya85@gmail.com

Экспертиза активно применяется судами, когда возникший спор требует специальных знаний для его разрешения [1]. Цель работы: рассмотрение одного из часто назначаемых вопросов эксперту – установление соответствия здания или сооружения градостроительным нормам и правилам.

Задачи:

- рассмотреть нормативно-правовые акты (НПА) в сфере экспертной деятельности;
- применить используемую экспертами методику установления соответствия здания или сооружения градостроительным нормам и правилам.

Под СЗЭ понимается действие уполномоченного лица (эксперта), назначенное судом и состоящее из проведения исследований правоустанавливающей документации и иных материалов дела, часто сопровождающееся визуально-инструментальным обследованием, и дачи заключения по вопросам, разрешение которых требует специальных знаний.

К НПА, регулирующим судебно-экспертную деятельность в РФ, можно отнести представленные на рисунке 1.

Под соответствием здания или сооружения градостроительным нормам и правилам понимается его соответствие установленным градостроительным регламентам. Градостроительные регламенты – устанавливаемые Правилами землепользования и застройки (ПЗЗ) соответствующего муниципального образования в границах территориальной зоны (ТЗ) виды разрешенного использования (ВРИ) земельного участка (ЗУ), предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры ЗУ и предельные параметры разрешенного строительства.

Соответствие здания или сооружения градостроительным нормам и правилам определяется следующим образом:

- 1) Визуально-инструментальное обследование ЗУ и расположенных на нем объектов капитального строительства (ОКС), вычисление или определение (в зависимости от применяемого метода) координат характерных точек (ХТ) границ. Для примера был использован ЗУ с кадастровым номером (КН) 54:19:070123:739 с расположенными на нем ОКС;
- 2) Определение ТЗ, в которой расположен исследуемый ОН – ЗУ с КН 54:19:070123:739 расположен в границах зоны Ж1, согласно ПЗЗ Морского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области [2];
- 3) Вычисление площади ОН;
- 4) Вычисление процента застройки ЗУ с использованием пропорции;
- 5) Определение иных исследуемых значений (например, отступ от границ ЗУ до здания или сооружения). Схема расположения объектов исследования на кадастровом плане территории (КПТ) с отражением расстояний от зданий до учтенных границ ЗУ представлена на рисунке 2;

- 6) Сопоставление установленных градостроительными регламентами и фактических исследуемых значений [3].

Можно заявить о соответствии жилого дома (54:19:070123:1328) градостроительным нормам и правилам: согласно рисунку 2, расстояния от границ ЗУ до здания составляют больше 3 м, которые установлены для ТЗ. Отступы нежилого здания – бани (54:19:070123:1645) от границ ЗУ составляют от 1,45 м и более, что соответствует отступам до границы соседнего ЗУ от других построек, которые составляют 1 м. в ТЗ.

Таким образом, в работе определен алгоритм установления соответствия здания или сооружения градостроительным нормам и правилам для дачи ответа экспертом в заключении и применен на конкретном примере.

Источники и литература

- 1) РАПСИ : сайт. Москва, 2009. – URL : https://rapsinews.ru/legislation_publication/20130301/266570969.html (дата обращения: 09.03.2025) – Режим доступа : свободный. – Текст : электронный.
- 2) Администрация Морского сельсовета Новосибирского района Новосибирской области : сайт. Новосибирск, 2009. – URL : <https://morskoynsk.nso.ru/page/332> (дата обращения: 09.03.2025) – Режим доступа : свободный. – Текст : электронный.
- 3) Рихтерман В.Я., Родионов В.И. Доказательственное значение судебной экспертизы в арбитражном процессе. Правовые аспекты оценки заключения эксперта и возможности его критического восприятия // Закон. 2019. № 10.

Иллюстрации



Рис. : Правовая основа экспертной деятельности в РФ



Рис. : Схема расположения объектов исследования на КПТ с отражением расстояний от зданий до учетных границ ЗУ