

## **ИСПОЛЬЗОВАНИЕ МАТЕРИАЛОВ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В КОНТЕКСТЕ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

**Максим Олегович Батин**

Новосибирский государственный аграрный университет, 630039, Новосибирск, ул. Добролюбова, 160, доцент кафедры кадровой политики и управления персоналом, тел. (923)142-01-92, e-mail: batin88@yandex.ru

**Дарья Васильевна Пархоменко**

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Новосибирск, ул. Плахотного, 10, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (913)900-19-50, e-mail: dara8@inbox.ru

Учитывая неразрывную связь с земельным участком, объект строительства всегда должен исследоваться в судебной экспертизе в комплексе с земельным участком или иными объектами земельных отношений, на которых он расположен. Отсутствие анализа сведений о земельном участке в строительно-технической экспертизе может привести как к неполноте и недостоверности исследования, так и к ошибкам в суждениях эксперта. При этом важно учесть как состояние земельного участка, так и его правовой статус. В настоящей статье комплексно исследуются виды строительных экспертиз по группам и необходимость анализа статуса земельного участка в них.

**Ключевые слова:** строительно-техническая экспертиза, судебная экспертиза, заключение эксперта, земельный участок

## **THE USE OF LAND EXPERTISE MATERIALS IN THE CONTEXT OF CONSTRUCTION AND TECHNICAL EXPERTISE**

**Maxim O. Batin**

Novosibirsk State Agrarian University, 160, Dobrolyubova St., Novosibirsk, 630039, Russia, Associate Professor of the Department of Personnel Policy and Personnel Management, Tel. (923) 142-01-92, e-mail: batin88@yandex.ru

**Daria V. Parkhomenko**

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10 Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, senior lecturer in legal and social sciences, tel. (913) 900-19-50, e-mail: dara8@inbox.ru

The construction object should always be examined in a forensic examination in conjunction with a land plot or other objects of land relations on which it is located. The lack of analysis of information about the land plot in the construction and technical expertise can lead to both time, it is important to take into account both the condition of the land plot and its legal status. This article comprehensively examines the types of construction expertise by groups and the need to analyze the status of a land plot in them.

**Keywords:** construction and technical expertise, forensic examination, expert opinion, land incompleteness and unreliability of the study, and to errors in the expert's judgments

### ***Введение***

Единство судьбы земельного участка и строения на нем [1] диктует условия, в которых фактор безопасности, надежности, устойчивости и иных характеристик объекта капитального строительства [2], тесно связан с характеристиками

земельного участка или земель, на которых он находится, включая землю как природный ресурс, части земельного участка [3]. В связи с этим ряд строительнотехнических исследований недопустим без изучения характеристик земель.

В настоящей статье обобщается необходимость исследования технического и правового статуса земельных участков при исследовании объекта капитального строительства.

### *Методы и материалы*

Следует начать с того, что действующий Градостроительный кодекс [4] относит инженерные изыскания и архитектурно-строительное проектирование к сферам строительства, подлежащим экспертизе. Это правило является общим, однако в некоторых случаях, схема обозначенная на рисунке 1, не применяется. Речь идет об исключениях, обозначенных в ст. 49 Градостроительного кодекса.

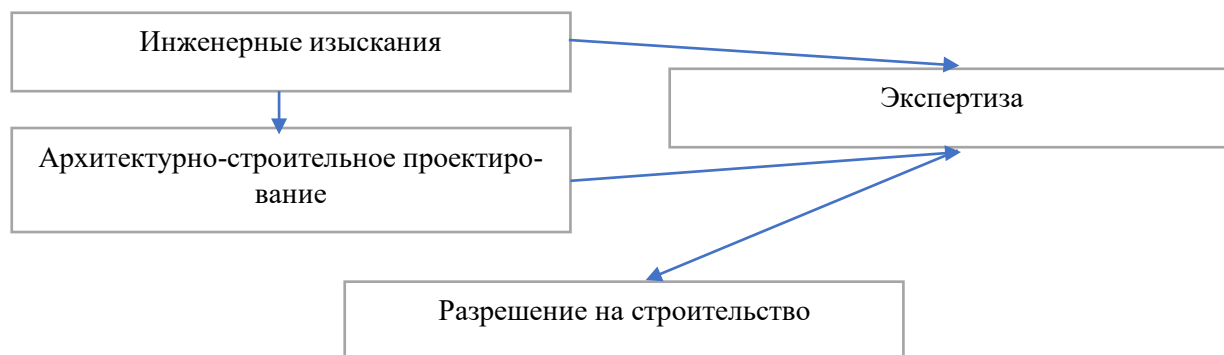


Рис. 1. Схема пошаговой подготовки документации при планировании строительства

Таким образом, порядок планирования строительства всегда начинается с исследования физического (технического) состояния и правового статуса земельного участка.

Наличие судебного спора является указанием на отсутствие нормального регулирования жизненного цикла строительства. При этом ненормальное положение вещей в отношении объекта капитального строительства может наблюдаться на любой стадии от начала строительства, заканчивая его сносом.

В лекционном материале Байкальского государственного университета [5] по направлению подготовки судебных экспертов предлагается классификация всех видов строительных экспертиз на 7 групп. Авторы настоящей статьи решили исследовать 6 из указанных групп на предмет необходимости исследования в их объеме технических характеристик и статуса земельного участка. Исследованию не подлежит группа «споры по поводу рыночной или иной стоимости объекта», поскольку в представлении авторов она в большей степени является экономической).

В таблице 1 представлен авторский анализ необходимости исследования земельного участка или иного объекта земельных отношений (далее – земельный

участок), на котором находится обследуемое строение, для соблюдения требований полноты и достоверности исследования.

Таблица 1

Анализ исследования земельного участка,  
на котором находится обследуемое строение

Цель (сущность) строительного спора	Необходимость исследования характеристик земельного участка		Содержание исследования земельного участка
	Технических	Правовых	
Изменение характеристик объекта строительства, нарушающее условия договора	+	+	В ряде случаев необходимо исследование качественного и количественных характеристик. Некоторые требования напрямую зависят от статуса земельного участка (категории, вида разрешенного использования земель)
Частичное или полное обрушение объекта строительства	+	–	Исследуются свойства почвенного слоя и свойства грунтов основания
Раздел объекта строительства	+	+	Необходимо исследование конфигурации (горизонтальной, вертикальной, земельного участка. Исследуется правовая возможность раздела (регламенты землеустройства)
Величина ущерба в результате залива или пожара	–	–	Не исследуется
Самовольное строительство [6]	+	+	Проводится как техническое, так и правовое исследование земельного участка (анализ в соответствии с требованиями гражданского законодательства)
Признаки капитальности и недвижимости у объекта строительства [7]	+	+	Проводится как техническое, так и правовое исследование земельного участка (анализ в соответствии с требованиями гражданского законодательства)

### Обсуждение

Авторы настоящей статьи также считают необходимым дополнить классификацию споров следующими:

- анализ проектной и рабочей документации;
- рецензии на заключение эксперта.

И в том, и в другом случае речь, как правило, идет об экспертизе, выполняемой в камеральных условиях. Однако и такая экспертиза предполагает зачастую анализ земельного участка [8].

*Анализ проектной и рабочей документации.* При выполнении экспертизы такого рода эксперт может исследовать:

- состав и содержание экспертизы;

– соответствие выполненных работ проекту (однако этот вид спора можно отнести также к первой группе споров).

И в том, и в другом случае эксперт обращает внимание на последовательность выполнения работ (см. рис. 1). При этом важным оказывается не только само по себе наличие инженерных изысканий, но и качество их проработки и заключения государственной (негосударственной) экспертизы.

*Рецензии на заключение эксперта.* В определенном смысле они являются производными от первичной классификации строительно-технической экспертизы. Однако особенность рецензии, по мнению авторов, состоит еще и в анализе порядка выполнения экспертизы, ее системности и комплексности, отсутствии «вырванных из контекста» компонентов.

Так, в практике случается и анализ соответствия вопроса суда ответу эксперта. Например, по одному из дел суд ставит вопрос о строительно-технических характеристиках, надежности и безопасности объекта капитального строительства (гаража). Указанный гараж возведен одним из двух соседей, владеющих единым земельным участком в долях по соглашению о порядке пользования земельным участком. Один «долевик» монтирует это здание в 30 см от забора с другим «долевиком». Суд формулирует вопросы эксперту: «Соответствует ли строение в виде гаража, расположенное на принадлежащем ответчику части земельного участка с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:Х с учетом установленного забора, строительным нормам и правилам?».

Эксперт принимает термин «принадлежащая часть» за возможность интерпретации землепользований как соседних земельных участков. В результате применяются нормы строительных правил, не допускающих размещение строений ближе, чем в 1 м от соседнего участка. Дается ответ «Местоположение гаража на земельном участке с кадастровым номером ХХ:ХХ:ХХХХХХ:Х/чзу1 не соответствует санитарно-бытовым требованиям, изложенным в примечании 1 п. 2.1.2 СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.1 СП 42.13330.2011, п.5.3.4 СП 30-102-99».

То есть в процессе исследования эксперт принимает один земельный участок за несколько, не исследуя правовой статус земельного участка:

– на части земельного участка не может быть зарегистрировано самостоятельного права;

– земельный участок, находящийся в долевой собственности – это единый участок.

В результате эксперт допускает логическую ошибку и его вывод не отвечает на поставленный судом вопрос.

Логическая ошибка была допущена при определении объектов исследования. Исследование специальных норм и правил в строительстве зачастую неотделимо от исследования технических и правовых характеристик земельного участка.

### *Заключение*

Таким образом, следует сделать вывод о том, что эксперт строительно-технического направления, по большей части, должен включать в объект исследования земельный участок или иной объект земельных отношений, на котором находится обследуемое строение.

## БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Карпик А. П., Лисицкий Д. В., Байков К. С., Осипов А. Г., Савиных В. Н. Геопространственный дискурс опережающего и прорывного мышления // Вестник СГУГиТ. – 2017. - №4(40). С. 53-67.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
3. Бутырин А. Ю., Статива Е. Б., Манухина О. А. Восемь законов логики для судебного эксперта-строителя // Теория и практика судебной экспертизы. 2021. Т. 16. № 1. С. 19–32. <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2021-1-19-32>
4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.
5. Голдзицкая Е. Ю. Теория и практика судебной экспертизы. – Байкальский государственный университет. Институт повышения квалификации. Иркутск, 2020.
6. Пархоменко И. В., Рягузова С. Е. Объекты недвижимости. Понятие, признаки, виды (статья) // Интерэкспо ГЕО-Сибирь-2013 : IX Междунар. науч. конгр., 15 - 26 апр. 2013 г., Новосибирск; Междунар. науч. конф.: сб. материалов в 4 т. . - Новосибирск : СГГА, 2013. - Т. 3: Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью. - С. 13-22
7. Пархоменко И. В., Пархоменко Д. В. Самовольная постройка как публично-правовая категория и государственный кадастровый учет // Регулирование земельно-имущественных отношений в России: правовое и геопространственное обеспечение, оценка недвижимости, экология, технологические решения : сборник материалов Национальной научно-практической конференции, Новосибирск, 12-16 ноября 2018 г. - Новосибирск : СГУГиТ, 2019. - С. 232-236.
8. Дубровский, А. В., Ершов А. В. Элементы геоинформационного обеспечения инвентаризационных работ. Вестник СГУГиТ, 2017. № 4(229). С. 100–112.

© М. О. Батин, Д. В. Пархоменко, 2021