

К ВОПРОСУ О СУДЕБНОЙ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЕ

Валерия Владимировна Вылегжанина

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, 630091, г. Новосибирск, ул. Державина, 28, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения, тел. (383)227-10-76, e-mail: pravo@uy.nsk.su

Ильгиз Ахатович Гиниятов

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

Дарья Васильевна Пархоменко

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плахотного, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования СГУГиТ, тел. (383)343-29-55, e-mail: dara8@inbox.ru

В статье рассматриваются проблемы, возникающие при осуществлении кадастровой деятельности в рамках судебной землеустроительной экспертизы. Дается оценка значению указанного вида деятельности при осуществлении землевладельцами защиты или восстановления нарушенных прав в судебном порядке. Приведены примеры затягивания процедуры рассмотрения судебных споров по причине непрофессионального подхода к выполнению обязанностей кадастровыми инженерами в рамках судебной землеустроительной экспертизы. Обозначены атрибуты землеустроительной экспертизы как исследования. Обоснована необходимость осуществления контроля указанного вида деятельности, влияющего на профессиональность выполнения кадастровых работ, позволяющих объективно оценить существенные и юридически значимые обстоятельства проведения землеустроительной экспертизы. Подготовлены обоснованные предложения, направленные на урегулирование и контроль указанного вида кадастровой деятельности, что позволит в целом упорядочить указанный вид кадастровой деятельности, а также соблюдению принципа законности и обоснованности судебных земельных споров.

Ключевые слова: земельные споры, судебная землеустроительная экспертиза, атрибуты судебной землеустроительной экспертизы, заключение эксперта, законность и обоснованность, восстановление нарушенных прав, контроль и упорядочение

ON THE ISSUE OF CREATING A THREE-DIMENSIONAL CADASTRE IN BUILT-UP AREAS

Valerija V. Vylegzhanina

Federal Service of State Registration, Cadastre and Cartography for Novosibirsk region, 630091, Russia, Novosibirsk, 28 Derzhavina St., Candidate of Technical Sciences, Chief Expert of Law Department, phone: (383)227-10-76, e-mail: pravo@uy.nsk.su

Ilgiz A. Giniyatov

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 630108, Russia, Novosibirsk, 10 Plakhotnogo St., Candidate of Technical Sciences, Associate Professor, Department of Cadastre and Territorial Planning, phone: (383)344-31-73, e-mail: kadastr-204@yandex.ru

Darya V. Parkhomenko

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10 Plakhotnogo Str., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadastre and Land Management, phone. (383)361-01-09, e-mail: dara8@inbox.ru

The article deals with the problems arising in the implementation of cadastral activities in the framework of judicial land management expertise. An assessment is given to the significance of this type of activity in the implementation by landowners of protection or restoration of violated rights in court. Examples of delaying the procedure for considering litigation due to an unprofessional approach to the performance of duties by cadastral engineers within the framework of a judicial land management expertise are given. The attributes of land management expertise as research are indicated. The necessity of monitoring the specified type of activity, which affects the professionalism of the cadastral work, which allows to objectively assess the essential and legally significant circumstances of the land management examination, has been substantiated. Reasonable proposals have been prepared aimed at the regulation and control of the specified type of cadastral activity, which will allow, in general, to streamline the specified type of cadastral activity, as well as the observance of the principle of legality and validity of judicial land disputes.

Keywords: land disputes, forensic land management expertise, attributes of forensic land management expertise, expert opinion, legality and validity, restoration of violated rights, control and ordering

Введение

Самыми распространенными спорами, рассматриваемыми в судах на территории Российской Федерации, на сегодняшний день остаются земельные.

Чаще всего данная категория споров рассматривается в судах общей юрисдикции между физическими лицами в порядке гражданского судопроизводства, а также в арбитражных судах, участниками которых являются индивидуальные предприниматели и юридические лица.

Возможность защиты имущественных прав в сфере земельного законодательства заложена в основополагающих законах Российской Федерации.

Конституцией Российской Федерации регламентировано право граждан Российской Федерации владеть, пользоваться и распоряжаться землей, а также право на защиту указанных правоотношений [1].

Земельным кодексом Российской Федерации определены методы разрешения земельных споров при условии, что земельный участок, выступающий в качестве предмета спора, должен иметь свои характеристики, находиться в чьем-то владении, собственности и быть пригодным для использования[2].

Арбитражное и гражданско-процессуальное законодательство Российской Федерации определяют порядок разрешения земельных споров на территории Российской Федерации, а также процессуальные права и обязанности сторон в судопроизводстве[3].

Как правило, споры возникают между смежными землепользователями после предоставления или приобретения ими земельных участков, а также в связи с отказом органами государственной власти или органами местного самоуправления в предоставлении земельного участка, его изъятием, нарушением границ

землепользования, ограничением прав на землю, самовольным захватом части соседнего земельного участка и в любых других случаях, когда нарушено субъективное право лица[4].

Необходимо отметить, что споры возникают и в связи с тем, что лицо заблуждалось в отношении своего действительного права.

Законодательством Российской Федерации определено, что при необходимости разъяснения возникающих при рассмотрении судебного дела вопросов, требующих специальных знаний, арбитражный суд или суд общей юрисдикции назначает экспертизу по ходатайству лица, участвующего в деле [2,3].

Методы и материалы

В данной статье использованы исследования, материалом для которых являлось обобщение судебной практики по рассмотрению земельных споров, в рамках которых судами назначалась судебная землеустроительная экспертиза. Поскольку суд не обладает специальными техническими познаниями в области кадастровой деятельности, при вынесении судебных актов, суды опирались на результаты проведенной судебной землеустроительной экспертизы.

Результаты

Одним из ключевых аспектов разрешения земельных споров в судебном порядке является проведение судебной землеустроительной экспертизы, результаты которой должны позволить выявить несоответствия, нарушения, допущенные, как правило, при формировании земельных участков, их использовании, изъятии, либо установить отсутствие таковых[5].

Согласно действующему законодательству решение суда должно быть законным и обоснованным и направлено на восстановление нарушенного права.

Вместе с тем, в судебной практике встречаются случаи принятых судом решений, противоречащих действующему законодательству и нарушающих права лиц, участвующих в судебном споре, поскольку при определении обстоятельств судебного спора суд опирался на результаты неверно проведенных землеустроительных экспертиз.

Например, при рассмотрении Новосибирским районным судом Новосибирской области судебного спора о границах земельных участков смежных землепользователей, судом первой инстанции было вынесено решение, опираясь на результаты судебной землеустроительной экспертизы.

Согласно выводам экспертов, в результате реестровой ошибки произошло наложение границ земельных участков соседних землепользователей. Эксперты также утверждали, что юридические границы смежных земельных участков соответствуют границам по фактическому землепользованию [6].

Вместе с тем, при исследовании имеющихся в деле доказательств Новосибирским областным судом, решение суда первой инстанции было отменено, поскольку выявлено несоответствие существующих в настоящее время границ земельных участков их юридическим границам, в результате чего произошел сдвиг

границы смежных земельных участков в сторону ответчика, что не свидетельствует о нарушении прав истца.

Судом второй инстанции сделан вывод, что по существу, исковые требования направлены на прекращение права собственности ответчика на его земельный участок в существующих юридических границах и площади, а также изъятие части данного земельного участка без законных на то оснований.

Удовлетворение исковых требований судом первой инстанции фактически привело к уменьшению размеров принадлежащего ответчику земельного участка против его воли, то есть к изъятию части указанного земельного участка в пользу истца, что недопустимо. В связи с чем, решение суда в данной части подлежит отмене с принятием нового об отказе в удовлетворении требований истца в полном объеме [7].

В судебной практике также имеют место случаи непрофессионального подхода эксперта при определении объекта судебной землеустроительной экспертизы, неполном изучении и анализе имеющихся документов, а также неверном определении состава сведений, необходимых для проведения указанной экспертизы.

Например, Территориальное управление Росимущества обратилось в суд с иском к физическому лицу об истребовании земельных участков лесного фонда из чужого незаконного владения, также истец просил возложить обязанности на физическое лицо освободить земельные участки от расположенных на них построек.

Обосновывая требования, истец указал, что земельные участки, принадлежащие физическому лицу на праве собственности, относятся к землям лесного фонда. При разрешении спора суд первой инстанции руководствовался заключением эксперта, согласно которому невозможно восстановить границы земель лесного фонда, а также установить наложение границ этих земель на границы спорных земельных участков, принадлежащих физическому лицу, без определения координат земельного участка лесного фонда в местной системе координат и в связи с отсутствием лесоустроительных знаков. Апелляционный суд поддержал решение первой судебной инстанции, которым истцу было отказано в заявленных требованиях.

Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации не согласилась с вынесенными судебными постановлениями, указав следующее. Существенными и юридически значимыми обстоятельством являлось:

- установление собственника спорного земельного участка;
- установление местоположения земельного участка в определенных границах;
- установление факта наложения границ земельных участков, принадлежащих ответчику на границы земельного участка, принадлежащего истцу.

Однако эти обстоятельства, не были установлены.

При разрешении спора суд первой инстанции сослался на заключение назначенной им землеустроительной экспертизы, которое не содержало ответа

на постановленный судом вопрос о наложении границ земель лесного фонда на границы земельных участков, принадлежащих физическому лицу.

Заключение эксперта не позволило дать однозначный ответ на вопрос о том, имеется ли наложение границ земельных участков, принадлежащих физическому лицу, на границы земель лесного фонда и установить юридически значимое обстоятельство[8].

Для всестороннего исследования всех существенных обстоятельств дела суду необходимо было назначить дополнительную судебную землеустроительную экспертизу, поручив ее проведение тому же, либо другому эксперту[9].

В таких случаях, как правило, судами высших инстанций отменяются вступившие в законную силу судебные акты, и дело возвращается в суд первой инстанции на новое рассмотрение.

Таким образом, неверно или неполно проведенная судебная землеустроительная экспертиза может привести к принятию незаконных судебных актов и тем самым нарушению прав лиц, участвующих в судебном споре, а также затягиванию рассмотрения судебного спора и несению дополнительных денежных затрат на оплату работы эксперта или экспертной организации по проведению дополнительной судебной землеустроительной экспертизы.

Необходимо отметить, что в качестве экспертов привлекаются, как правило кадастровые инженеры или организации, имеющие соответствующую лицензию. В случае наличия вины за нарушение норм действующего законодательства Российской Федерации, в том числе за недостоверность сведений межевого плана или карты-плана территории, кадастровый инженер несет ответственность в рамках гражданского, административного или уголовного законодательства Российской Федерации [10].

Для успешного проведения судебной землеустроительной экспертизы привлеченному эксперту необходимо определить следующие необходимые атрибуты научных исследований (табл. 1.).

Таблица 1

Атрибуты судебной землеустроительной экспертизы как исследования

| Атрибут экспертизы как научного исследования | Содержание атрибута в контексте землеустроительной экспертизы |
|--|---|
| цель экспертизы | правильно сформулированные вопросы суда |
| объект экспертизы | земельные участки, части земельных участков, границы земельных участков, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий и т.д. |
| предмет экспертизы | межевой план, землеустроительное дело, правоустанавливающие документы, материалы топографических съемок и т.д. |
| метод экспертизы | выбор метода измерений для выполнения геодезических работ, документальный анализ |
| источники получения необходимой информации[11,12,13] | Теоретические исследования и результаты эксперимента (измерений и иные практические результаты) |

Обсуждение

От верно определенного набора указанных атрибутов исследований будет зависеть результат судебной землеустроительной экспертизы, влияющий на справедливое и обоснованное рассмотрение судебного спора [14,15]. Поскольку как и любое научное исследование, экспертное заключение объективно и выводы его не должны меняться в зависимости от субъекта, производящего практические измерения.

Более того, если в результате поведенной судебной землеустроительной экспертизы и вступившего в законную силу судебного акта изменяются границы и площадь земельных участков, изымаются земельные участки, разделяются, либо происходят с ними иные трансформации, то все сведения о земельных участках, как об объектах недвижимости и правах вносятся Росреестром и его территориальными органами в единый электронный ресурс, на основании необходимых документов и судебных актов [16,17].

Необходимо обратить внимание, что в отношении объектов землеустройства осуществляется государственная экспертиза землеустроительной документации, обеспечивающая соответствие землеустроительной документации техническим условиям и требованиям, а также исходным данным [18].

Указанную экспертизу осуществляют экспертные комиссии Росреестра или его территориальные органы [19].

Законом о кадастровой деятельности с учетом положений статьи 26.1 Закона о регистрации закреплено как право на обжалование решения органа регистрации о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета в апелляционную комиссию, так и императивно установленное условие о возможности обжалования решения о приостановлении в судебном порядке только после обжалования такого решения в апелляционную комиссию, созданную при Росреестре и его территориальных органах [10,16,20].

Состав апелляционной комиссии при территориальном органе Росреестра формируется из трех представителей регистрирующего органа и трех представителей национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров.

При рассмотрении заявлений об обжаловании решений о приостановлении в осуществлении государственного кадастрового учета апелляционная комиссия оценивает указанное решение с точки зрения обоснованности.

В целях объективности и необходимости комиссия может запросить документы, информацию, материалы у органов государственной власти, органов местного самоуправления, других территориальных органов Росреестра, физических или юридических лиц, либо у кадастровых инженеров [20].

После исследования и анализа всех имеющихся сведений, апелляционная комиссия принимает решение об обоснованности решения о приостановлении государственного кадастрового учета.

Таким образом, члены указанной комиссии обладают соответствующими профессиональными знаниями, позволяющими проанализировать и дать оценку

документам и проведенным кадастровым работам в отношении земельных участков, их частей, границ.

Учитывая изложенное, напрашивается вывод о необходимости контроля кадастровой деятельности, осуществляемой в рамках судебной землеустроительной экспертизы.

Полагаем возможным наделить апелляционные комиссии, созданные при Росреестре и его территориальных органах, полномочиями, позволяющими оценивать результаты проведенных судебных землеустроительных экспертиз, либо создать отдельные подразделения на базе высших учебных заведений, осуществляющих научную и педагогическую деятельность в заданном направлении.

Заключение

Так, в оценочной деятельности имеются рецензии саморегулируемой организации, которые способны «усилить» или обесценить отчет оценщика и, в отдельных случаях, результаты судебной экспертизы (их правовой статус регулируется положениями ст. 17.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ [21]). Представляется, что более независимой и обоснованной, будет оценка экспертизы со стороны научного сообщества (при рецензировании экспертизы вузом) или практического сообщества (если эта деятельность будет поручена Росреестру).

Данные меры позволят упорядочить кадастровую деятельность, осуществляемую в рамках судебной землеустроительной экспертизы, а также существенно уменьшить количество судебных постановлений, основанных на неверных выводах экспертов, что позволит судебной власти соблюдать принцип законности и обоснованности в рамках рассмотрения судебных земельных споров, направленных на восстановление нарушенных прав субъектов.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. «Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 03.04.2021).

2. «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 08.12.2020, с изм. от 02.03.2021) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 03.04.2021).

3. «Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 08.12.2020) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 03.04.2021).

4. Информация с официального сайта Арбитражного суда Поволжского округа [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://faspo.arbitr.ru/node/3331/>(дата обращения: 07.04.2021).

5. Приказ Минюста России от 27.12.2012 № 237 «Об утверждении Перечня родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России, и Перечня экспертных специальностей, по которым представляется право самостоятельного производства судебных экспертиз в федеральных бюджетных су-

дебно-экспертных учреждениях Минюста России» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 03.04.2021).

6. Официальный сайт Новосибирского районного суда Новосибирской области [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://novosibirsky--nsk.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=163717602&delo_id=1540005&new=0&text_number=1 (дата обращения: 07.04.2021).

7. Официальный сайт Новосибирского областного суда [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://oblsud--nsk.sudrf.ru/modules.php?name=sud_delo&srv_num=1&name_op=doc&number=1376181&delo_id=5&new=5&text_number=1(дата обращения: 07.04.2021).

8. Обзор судебной практики Верховного суда Российской Федерации, утвержденный Президиумом Верховного суда Российской Федерации 18.03.2018 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://supcourt.ru/documents/practice/26591/>(дата обращения: 07.04.2021).

9. Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 08.04.2021).

10. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 30.12.2020) «О кадастровой деятельности» (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.03.2021) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 08.04.2021).

11. «Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе: монография» (4-е издание, переработанное и дополненное) (Россинская Е.Р.) ("Норма", "ИНФРА-М", 2018) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 08.04.2021).

12. Статья: Правовое регулирование образования земельных участков (Хубиева М.Х.) ("Экологическое право", 2020, № 3) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 08.04.2021).

13. Статья: О некоторых особенностях судебных споров об исправлении реестровых ошибок (Гусев А.О.) ("Арбитражные споры", 2020, № 1) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 08.04.2021).

14. Статья: Самозахват теперь можно оформить? (Пластинина Н.) ("Жилищное право", 2019, № 10) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 08.04.2021).

15. Статья: Снос домов в городе-курорте Сочи. Текущая ситуация в строительстве самовольных объектов (Наумова О.) («Жилищное право», 2019, № 6) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 08.04.2021).

16. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 09.04.2021).

17. Технологические решения выполнения кадастровых работ в отношении ранее учтенных земельных участков / Е. И. Аврунев, В. В. Вылегжанина, И. А. Гиниятов, Н. О. Митрофанова // Интерэкспо ГЕО-Сибирь. XIV Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» : сб. материалов в 2 т. (Новосибирск, 23–27 апреля 2018 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. Т. 2. – С. 183–191.

18. Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «О землеустройстве» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 09.04.2021).

19. Постановление Правительства РФ от 04.04.2002 N 214 «Об утверждении Положения о государственной экспертизе землеустроительной документации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 09.04.2021).

20. Приказ Росреестра от 08.10.2020 № П/0377 «Об утверждении Положения о порядке формирования и работы апелляционной комиссии, созданной при органе регистрации прав,

перечня и форм документов, необходимых для обращения в апелляционную комиссию, а также документов, подготавливаемых в результате ее работы» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 09.04.2021).

21. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>(дата обращения: 11.04.2021).

© В. В. Вылегжанина, И. А. Гиниятов, Д. В. Пархоменко, 2021