

A. B. Chernov¹, E. S. Ageenko¹✉, A. P. Bykhanova¹

Особенности подготовки экспертного заключения при проведении судебной землеустроительной экспертизы по наложению береговой полосы Новосибирского водохранилища на объекты недвижимости

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация,
e-mail: katrag177@yandex.ru

Аннотация. В статье рассматриваются практические аспекты проведения судебной землеустроительной экспертизы по спорам о береговой полосе водных объектов. Исследование основано на анализе экспертных заключений по делам, связанным с наложением границ береговой полосы Новосибирского водохранилища на земельные участки, расположенные в Ордынском районе Новосибирской области. Выявлены и систематизированы ключевые сложности: работа с преобразованием координат, содержащихся в ЕГРН, установление хронологии установления границ земельных участков и возникновения прав. Рассмотрено влияние новейшей судебной практики Верховного Суда РФ и Конституционного Суда РФ, сформировавшей новые стандарты доказывания, на роль технических выводов эксперта в разрешении спора. Сформулированы выводы о необходимости адаптации процессуального взаимодействия между судом и экспертом для повышения эффективности судопроизводства.

Ключевые слова: судебная землеустроительная экспертиза, береговая полоса, Новосибирское водохранилище, добросовестность приобретателя, презумпция государственной регистрации, конституционный баланс интересов

A. V. Chernov¹, E. S. Ageenko¹✉, A. R. Bykhanova¹

Features of preparing an expert opinion in forensic land management examination regarding the overlap of the shoreline strip of the Novosibirsk reservoir with real estate objects

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: katrag177@yandex.ru

Abstract. In the article, the practical aspects of conducting forensic land management examination in disputes concerning the shoreline strip of water bodies are examined. The study is based on an analysis of expert opinions on cases involving the overlap of the shoreline strip boundaries of the Novosibirsk Reservoir with land plots located in the Ordynsky District of the Novosibirsk Region. Key challenges are identified and systematized: working with coordinate transformations contained in the Unified State Register of Real Estate (USRE), establishing the chronology of land plot boundary delineation and rights acquisition. The influence of recent judicial practice of the Supreme Court of the Russian Federation and the Constitutional Court of the Russian Federation, which has established new standards of proof, on the role of the expert's technical conclusions in dispute resolution is examined. Conclusions are drawn about the need to adapt procedural interaction between the court and the expert to improve the efficiency of legal proceedings.

Keywords: forensic land management examination, shoreline strip, Novosibirsk Reservoir, good faith acquirer, presumption of state registration, constitutional balance of interests

Введение

Регулирование использования территорий, прилегающих к водным объектам общего пользования, представляет собой одну из наиболее сложных и социально значимых сфер земельных отношений в Российской Федерации. Актуальность проблемы подтверждается значительным количеством судебных споров, связанных с установлением границ береговой полосы и её наложением на ранее сформированные объекты недвижимости. Наиболее остро эта проблема наблюдается в контексте правового регулирования береговой полосы Новосибирского водохранилища, где, как сообщает новостное издание, десятки семей столкнулись с риском утраты прав на земельные участки и жилые дома в связи с ретроспективным установлением границ береговой полосы [1].

Сложность разрешения таких споров во многом обусловлена необходимостью проведения судебной землеустроительной экспертизы, заключение которой часто становится ключевым доказательством по делу. При этом, на эксперта ложится значительная ответственность, поскольку его выводы должны учитывать не только технические аспекты установления границ, но и правовые последствия таких действий для добросовестных собственников.

Кардинальные изменения в судебной практике, инициированные в 2025 году решениями высших судебных инстанций, сформировали новые стандарты доказывания, основанные на приоритете защиты прав добросовестных собственников [2, 3]. Данное обстоятельство требует пересмотра сложившихся подходов к проведению судебной землеустроительной экспертизы.

Методы и материалы

Основу исследования составил анализ материалов судебной практики Новосибирской области за 2023-2024 годы, связанных с установлением границ береговой полосы Новосибирского водохранилища в Ордынском районе Новосибирской области. Дополнительно изучены заключения судебной землеустроительной экспертизы по указанным делам, а также новейшие правовые позиции высших судов, сформированные в 2025 году.

В работе применялись методы сравнительно-правового анализа, системного подхода и классификации для структурирования выявленных проблемных аспектов экспертной деятельности. Также был проведен анализ научных публикаций по проблематике земельно-имущественных отношений в границах территорий, примыкающих к водным объектам общего пользования [4, 5].

Результаты и обсуждение

Проведенный анализ позволил выявить три ключевые группы проблем, возникающих при проведении судебной землеустроительной экспертизы по спорам о береговой полосе. Наиболее существенной проблемой является ретроспективность установления границ береговой полосы. В проанализированных случаях земельные участки были образованы и права на них зарегистрированы в 2014-2016 годах, при этом их границы существовали в неизменном виде с 2007 года. Сведения о береговой полосе были внесены в ЕГРН лишь в 2019 году. Масштаб и характер проблемы наглядно демонстрирует снимок, опубликованный в новостном издании (рис. 1). На снимке видно, что в границы береговой полосы

попадает целая группа объектов недвижимости, что подтверждает системный характер проблемы и ее значительный общественный резонанс [1].

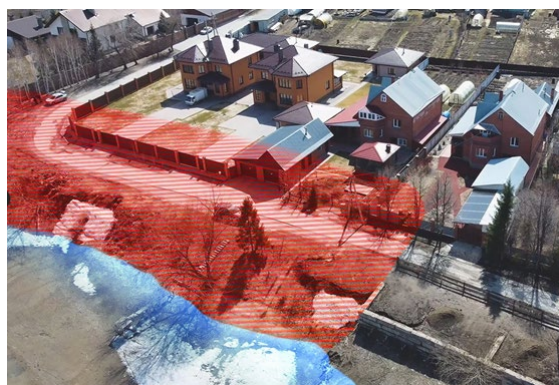


Рис. 1. Земельные участки, оказавшиеся в границах береговой полосы Новосибирского водохранилища (источник: [1])

Это создает правовую коллизию: формально закон нарушен, но вины собственника в этом нет, поскольку на момент приобретения участка сведения о береговой полосе отсутствовали в ЕГРН. Данная проблема сопоставима с выводом исследователей о ЗОУИТ для водных объектов [4], поскольку установление и береговой полосы, и ЗОУИТ для водных объектов начинается с определения береговой линии водного объекта, и их ретроспективное внесение в ЕГРН приводит к нарушению интересов собственников ранее образованных земельных участков [4]. Проведенный анализ конкретных экспертных заключений позволил выявить ключевые проблемы, с которыми сталкивается специалист. Для наглядного представления о типичной конфликтной ситуации на уровне отдельного земельного участка на рис.2 представлена схема, составленная на основе материалов судебной экспертизы.

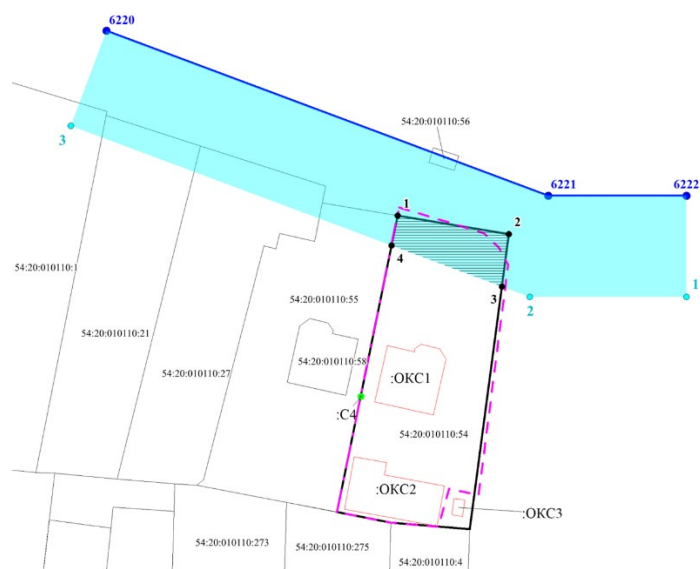


Рис. 2. Схема расположения земельного участка с наложением границ береговой полосы (р. п. Ордынское)

Ко второй группе относятся организационно-технические проблемы, связанные с предоставляемыми эксперту исходными данными. Как показал анализ заключений, сведения о береговой линии внесены в ЕГРН в системе координат МСК НСО, зона 4, в то время как сведения о земельных участках содержатся в МСК НСО, зона 3. Для сопоставления границ эксперт использовал свободно распространяемый веб-ресурс «Конвертер координат» [6], что, несмотря на свою вынужденность, указывает на недостаточную подготовку исходных материалов для экспертизы.

Дополнительной сложностью является учет динамики береговой линии Новосибирского водохранилища. Береговая линия Новосибирского водохранилища подвержена постоянным изменениям: как свидетельствуют данные исследований, скорость разрушения береговой линии Новосибирского водохранилища на некоторых участках достигала 5 метров в год [5]. Однако в экспертной практике учет динамики береговой линии часто игнорируется.

Третью группу составляют процессуально-методические проблемы, вызванные изменением судебной практики. Принципиально новые подходы к разрешению споров о береговой полосе сформировались в начале 2025 года после принятия высшими судебными инстанциями ряда знаковых актов [2, 3]. Ключевые правовые позиции Верховного Суда РФ, сформулированные в Определении от 14.02.2025 № 18-КГ24-363-К4, заключаются в следующем:

- приоритет презумпции добросовестности и публичной достоверности ЕГРН;
- требование о всесторонней оценке обстоятельств приобретения земельного участка;
- исключительный характер иска о признании права отсутствующим.

Постановление Конституционного Суда РФ от 28.01.2025 № 3-П закрепило конституционный баланс между публичными и частными интересами, сместив акцент с формального изъятия на защиту прав граждан, приобретших имущество добросовестно.

Эти правовые позиции создали новый стандарт доказывания, в том числе требующий от эксперта не только констатации факта наложения границ, но и сбора данных, позволяющих суду оценить добросовестность собственника. Это порождает методическую неопределенность в экспертной практике. Под данной неопределенностью понимается отсутствие устоявшихся, регламентированных подходов к тому, какой именно объем и характер технических сведений (помимо установления факта и параметров наложения границ) эксперт должен предоставить суду для формирования доказательственной базы в рамках новой правовой доктрины. Речь идет, например, о необходимости фиксации давности существования объектов недвижимости, их капитальности и связи с землей, что косвенно свидетельствует о длительности владения и инвестициях в благоустройство, но при этом остается в рамках специальных технических познаний эксперта.

Заключение

Проведенное исследование демонстрирует, что судебная землеустроительная экспертиза по спорам о береговой полосе находится в состоянии трансфор-

мации, обусловленной изменением судебной практики. Выявленные проблемы носят системный характер и требуют комплексного подхода к их решению. Новые правовые позиции высших судов, акцентирующие внимание на презумпции добросовестности и публичной достоверности ЕГРН, требуют пересмотра сложившихся экспертных подходов.

Дальнейшие исследования должны быть направлены на разработку методических рекомендаций по проведению судебной землеустроительной экспертизы, адаптированных к современным правовым реалиям. Особого внимания заслуживают вопросы определения допустимых пределов исследования обстоятельств добросовестности приобретения имущества в рамках землеустроительной экспертизы. Преодоление методической неопределенности видится в разработке четких критериев, разграничивающих сбор экспертом объективных технических фактов (хронология, характеристики объектов) и их правовую оценку, которая остается исключительной прерогативой суда.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Орда наступает: десятки семей в Новосибирской области лишаются домов, дач и земли – их объявили захватчиками берега [Электронный ресурс] // НГС.Новости. – 2024. – 22 апр. – URL: <https://ngs.ru/text/house/2024/04/22/73480811/>
2. Постановление Конституционного Суда РФ от 28.01.2025 № 3-П.
3. Определение Верховного Суда РФ от 14.02.2025 № 18-КГ24-363-К4.
4. Дубровский Алексей Викторович, Скоринская Е. А. Проблемы правового регулирования земельно-имущественных отношений в границах зоит водных объектов // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2021. №2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-pravovogo-regulirovaniya-zemelno-imuschestvennyh-otnosheniy-v-granitsah-zouit-vodnyh-obektov>.
5. Дубровский А.В., Воронина Е.А. О проблемах нарушения правового режима землепользования в границах водоохранных зон (на примере Новосибирского водохранилища) // Интерэкспо Гео-Сибирь-2019. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/o-problemah-narusheniya-pravovogo-rezhima-zemlepolzovaniya-v-granitsah-vodoohrannyh-zon-na-primere-novosibirskogo-vodohranilischa> (дата обращения: 12.04.2026).
6. Конвертер координат МСК, СК-42/63, ПЗ-90, WGS-84 [Электронный ресурс] // Polygon Top. – URL: <https://polygon.top/koordinaty/convert>.

© А. В. Чернов, Е. С. Агеев, А. Р. Быханова, 2026