

Е. С. Агеенко^{1✉}, А. Р. Быханова¹

Проблемы формирования вопросов при назначении судебной землеустроительной экспертизы

¹Сибирский государственный университет геосистем и технологий,
г. Новосибирск, Российская Федерация
e-mail: KatrAg177@yandex.ru

Аннотация. Судебная землеустроительная экспертиза является ключевым доказательством по спорам о границах, местоположении земельных участков, наличии реестровых ошибок и самовольных захватов. Однако качество и полнота заключения напрямую зависят от правильности постановки вопросов перед экспертом. В статье на основе анализа судебных экспертиз, выявлены типичные недостатки формулировок: использование юридически некорректной терминологии (профессионального жаргона) и понятий, не имеющих легального определения. Предложена классификация видов землеустроительных экспертиз по целям и разработан типовой перечень вопросов для каждой категории.

Ключевые слова: судебная землеустроительная экспертиза, вопросы эксперту, реестровая ошибка, юридические границы, кадастровый инженер, типовой перечень вопросов

E. S. Ageenko^{1✉}, A. R. Bykhanova¹

Problems of formulating questions in the appointment of a forensic land surveying examination

¹Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russian Federation
e-mail: KatrAg177@yandex.ru

Abstract. A forensic land surveying examination is a key piece of evidence in disputes over boundaries, the location of land plots, the presence of registry errors, and unauthorized occupation. However, the quality and completeness of the expert conclusion directly depend on the correct formulation of questions for the expert. Based on an analysis of forensic examinations, the article identifies typical flaws in the wording: the use of legally incorrect terminology (professional jargon) and concepts that lack legal definition. The article proposes a classification of the types of land surveying examinations by purpose and develops a standard list of questions for each category.

Keywords: forensic land surveying examination, expert questions, registry error, legal boundaries, cadastral engineer, standard list of questions

Введение

Правовую основу разрешения земельных споров, связанных с определением границ земельных участков, исправлением реестровых ошибок, разделом недвижимости, устранением препятствий в пользовании и сносом самовольных построек, составляет прежде всего заключение судебной землеустроительной экспертизы, выступающее в силу ст. 79 Гражданского процессуального кодекса РФ [1] в качестве ключевого доказательства. Однако ценность этого доказательства напрямую зависит от того, насколько четко, юридически грамотно и однозначно судом сформулированы вопросы перед экспертом.

Цель исследования – выявить системные проблемы формулирования вопросов при назначении судебной землеустроительной экспертизы на основе анализа экспертных заключений и разработать предложения по стандартизации таких вопросов. Объект исследования – судебная практика назначения землеустроительных экспертиз в Новосибирской области, предмет – формулировки вопросов в определениях судов и соответствующие заключения.

Методы и материалы

В ходе исследования применялись системно-структурный анализ правовых норм, а также сравнительный метод при сопоставлении судебных определений о назначении экспертизы. Эмпирическую базу составили 17 заключений судебных землеустроительных экспертиз, подготовленных в период с 2023 по первое полугодие 2026 г., нормативные правовые акты (Гражданский кодекс РФ [2], Земельный кодекс РФ [3], Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [4], Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» [5]).

Методом сплошной выборки из каждого заключения извлечены вопросы, поставленные судом перед экспертом, а также ответы эксперта, содержащие фразы «эксперт считает важным пояснить» или «эксперт разъясняет», что указывало на неоднозначность или недостаточную корректность формулировки. Проведена классификация вопросов по предмету и цели экспертизы.

Результаты

В ходе анализа 17 заключений установлено, что в 12 случаях (более 70 %) эксперту требовалось давать дополнительные пояснения или переформулировать вопрос для возможности ответа. Наиболее частыми недостатками оказались: использование устаревших терминов, отсутствие легальных определений используемых понятий.

Особенно показательны случаи использования термина «юридические границы». Эксперт в каждом таком заключении вынужден разъяснять: «под юридическими границами понимаются сведения Единого государственного реестра недвижимости о координатах характерных точек». Аналогично при вопросе о «кадастровой ошибке» эксперт поясняет, что действующее законодательство оперирует понятием «реестровая ошибка», и дает ответ в актуальной терминологии. В таблице 1 представлены типичные примеры проблемных вопросов и реакция эксперта.

Таблица 1. Анализ проблемных формулировок вопросов

Формулировка вопроса из определения суда	Пояснения эксперта
«Соответствуют ли фактические и юридические границы земельного участка?»	В каждом заключении эксперт поясняет: «под юридическими границами понимаются сведения ЕГРН о координатах характерных точек»

Окончание табл.1

Формулировка вопроса из определения суда	Пояснения эксперта
«Имеется ли кадастровая ошибка?»	Эксперт разъясняет, что кадастровая ошибка теперь называется реестровой, в ответе использует актуальную терминологию
«Определить историческую границу»	Эксперт указывает на отсутствие документального подтверждения и анализирует космические снимки и пояснения сторон, полученные при обследовании

На основе анализа всего массива вопросов выделены следующие основные категории судебных землеустроительных экспертиз, различающихся по целям:

- установление границ и площади земельных участков (в том числе по фактическому пользованию);
- выявление и исправление реестровых ошибок;
- раздел, определение порядка пользования земельным участком;
- проверка соответствия градостроительным, строительным и противопожарным нормам;
- определение доступа (прохода/проезда);
- наложений на береговую полосу.

Конкретные примеры из практики иллюстрируют последствия нечетких вопросов. В одном из дел о земельном участке в г. Бердске суд потребовал: «Соответствуют ли координаты характерных точек фактических границ границам в ЕГРН, правоустанавливающим документам, материалам межевания?» При отсутствии координатной привязки старых документов эксперт констатировал: «Эксперт считает важным пояснить, что в материалах дела отсутствуют координатное описание границ земельного участка в правоустанавливающих документах...», что фактически являлось указанием на невозможность ответа. Согласно ст. 86 ГПК РФ, включение в заключение выводов об обстоятельствах, по поводу которых вопросы не ставились, является правом, а не обязанностью эксперта. При формальном подходе ответ на поставленный вопрос ограничился бы констатацией невозможности сопоставления координат характерных точек. Однако в рассматриваемом случае эксперт, реализуя указанное право, выполнил сопоставление размеров и конфигурации границ земельного участка, провел анализ исторических космических снимков местности, а также инициировал запрос дополнительных материалов, содержащих графическую информацию для сопоставления конфигурации. В другом деле (СНТ «Яблонька») суд спросил: «Имеются ли на земельных участках межевые знаки, если да, как они выражены?» Эксперт в своем ответе разъяснил, что объекты, соответствующие законодательному описанию межевых знаков (металлические или деревянные столбы, установленные на глубину не менее 80 см и ориентированные определенным образом), обнаружены не были. Он также отметил, что, исходя из сути вопроса, под межевыми знаками он будет понимать любые искусственные или естественные объекты, позволяющие однозначно идентифицировать поворотные точки границ, и констатировал их отсутствие, определяя границы по существующим ограждениям (заборам, столбам).

На основе выявленных проблем разработан типовой перечень вопросов, который может быть рекомендован для включения в определения судов (таблица 2).

Таблица 2. Типовой перечень вопросов для судебной землеустроительной экспертизы

Категория экспертизы	Рекомендуемые вопросы (примеры)
Установление границ и площади	1. Каковы фактические границы и площадь земельного участка с кадастровым номером ... по состоянию на дату осмотра? Ответ представить в виде схемы и каталога координат в системе МСК ... 2. Определить координаты характерных точек фактических границ земельного участка ...
Соответствие сведениям ЕГРН	1. Соответствуют ли фактически границы земельного участка ... сведениям о его границах, содержащимся в ЕГРН? Если не соответствуют, указать расхождения (величину, площадь наложения). 2. Имеется ли наложение фактических границ участка ... на границы смежных земельных участков (указать кадастровые номера) по сведениям ЕГРН? Если да, указать площадь и координаты наложения.
Реестровая ошибка	1. Имеется ли реестровая ошибка в сведениях ЕГРН о местоположении границ земельного участка ...? Если да, в чем она выражается. 2. Каковы координаты характерных точек границ земельного участка ... после исправления реестровой ошибки?
Раздел	1. Возможен ли раздел земельного участка ... на ... самостоятельных участков с соблюдением требований Земельного кодекса РФ и градостроительных регламентов? 2. Предложить варианты раздела с указанием координат образуемых земельных участков.
Соответствие градостроительным нормам (отступы, застройка)	1. Соблюдены ли минимальные отступы от границ земельного участка ... до расположенных на нем объектов капитального строительства? 2. Соответствует ли процент застройки земельного участка ... предельным параметрам, установленным Правилами землепользования и застройки?
Доступ и обременения	1. Имеется ли проход (проезд) от земель общего пользования к земельному участку ...? Если нет, указать возможные варианты установления доступа с координатами его границ.
Береговая полоса и водные объекты	1. Находится ли береговая полоса водного объекта ... в границах земельного участка ...? Если да, указать площадь и координаты такой части. 2. Имеются ли строения, сооружения на земельном участке в береговой полосе?

Обсуждение

Отсутствие единого для землеустроительной экспертизы стандартизированного перечня вопросов приводит к тому, что их формулировка всецело зависит от субъективного усмотрения суда. Как справедливо отмечается в научной литературе [6], «универсального перечня, подходящего для всех случаев, не существует», и для каждого рода или вида экспертизы вопросы формируются индивидуально. В то же

время профессиональное сообщество кадастровых инженеров на профильных круглых столах также указывает на необходимость унификации подходов к постановке вопросов для повышения качества судебных землеустроительных экспертиз [7]. Тем не менее, для целей унификации судебной практики и повышения качества экспертных заключений представляется целесообразной разработка и методическое закрепление типового (рекомендательного) перечня вопросов применительно к наиболее распространенным категориям землеустроительных экспертиз. Такой перечень не должен быть императивным, однако его наличие позволит судам и лицам, участвующим в деле, ориентироваться в допустимых и информативных формулировках, а экспертам – избегать неоднозначных толкований. Внедрение рекомендованного перечня позволит сократить сроки выполнения экспертизы, повысить единообразие судебной практики и снизить нагрузку на экспертов.

Заключение

В результате анализа 17 заключений судебных землеустроительных экспертиз выявлены системные проблемы формулирования вопросов: использование устаревшей терминологии, применение понятий без легального определения.

Установлено, что в более чем 70 % дел эксперт вынужден давать дополнительные пояснения, что ведет к затягиванию судебного разбирательства.

Предложена классификация судебных землеустроительных экспертиз по целям и разработан типовой перечень вопросов для каждой категории. Обоснована необходимость методического закрепления типового перечня.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации: федеральный закон от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 15.12.2025, с изм. от 22.12.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2026). – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39570/
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024) // – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 08.08.2024) // – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/.
5. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (ред. от 04.08.2023) // – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_70088/.
6. Россинская Е. Р., Галяшина Е. И. Настольная книга судьи. Судебная экспертиза. – 2015.
7. Материалы круглого стола №6 «Судебная землеустроительная экспертиза» / Ассоциация «Национальное объединение саморегулируемых организаций кадастровых инженеров». – URL: <https://ki-rf.ru/2024/05/15/круглый-стол-№6-судебная-землеустро/>.

© Е. С. Агеев, А. Р. Быханова, 2026