

Шаламыгина А.С.

кадастровый инженер ООО «Л-Град»;
инженер-землеустроитель ОАО «ВолгоградНИИгипрозем»,
эксперт ООО «Бюро экспертиз».

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ПРОИЗВОДСТВЕ СУДЕБНЫХ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ

Рассматриваются такие теоретические понятия судебной экспертизы как предмет и объект судебной экспертизы, применительно к судебным землеустроительным экспертизам. Автор дает наиболее общие определения предмета и объекта судебных землеустроительных экспертиз. В статье приведены несколько точек зрения ученых по поводу определения предмета судебной экспертизы, проанализировав которые, автор предлагает определение предмета судебной экспертизы применительно к судебным землеустроительным экспертизам. Для пояснения данного определения рассматриваются различные виды земельных споров, в результате чего делается вывод о том, что относится к предмету судебных землеустроительных экспертиз. Автором также предлагается определение объекта рассматриваемых судебных экспертиз, приводятся примеры, чем может быть представлен объект судебных землеустроительных экспертиз. Автор отмечает и объясняет установленный факт несоответствия наименования рассматриваемых судебных экспертиз их объектам.

Ключевые слова: Земельный спор; предмет и объект судебной землеустроительной экспертизы

A. Shalamygina

Cadastral engineer, «L-Grad» LLC
Surveying engineer, «VolgogradNIIGiprozem» JSC
Forensic examiner, «Byuro ekspertiz» LLC

THE SCOPE AND OBJECT OF FORENSIC LAND SURVEY

The paper examines such concepts of forensic theory as «scope» and «object» of forensic inquiry, as applied to forensic land surveys, and offers their general definitions. The author analyzes different researchers' perspectives on determining the scope of forensic examination, and offers her own definition of the scope of forensic examination as applied to forensic land survey. To clarify the definition even further, several types of land disputes are discussed to provide the rationale for the author's conclusion as to what constitutes the scope of forensic land survey. A definition of the object of forensic land survey is also proposed, and illustrated with some examples. The author observes and explains apparent inconsistencies between the current designation of this field of forensic inquiry and its objects, and explains the sources of these inconsistencies.

Keywords: land dispute, scope and object of forensic land survey.

В перечень родов (видов) судебных экспертиз, утвержденный Приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 27 декабря 2012 г. N 237 [1] включен новый вид экспертизы, получивший наименование «землеустроительная экспертиза».

Увеличившееся в результате введения земельных участков в гражданский оборот число земельных споров и необходимость назначения судебных землеустроительных экспертиз для разрешения вопросов, возникающих при их рассмотрении в судебном порядке, порождают потребность раскрытия теоретических аспектов проведения судебных землеустроительных экспертиз.

Важнейшими понятиями в теории судебной экспертизы являются предмет и объект судебной экспертизы.

Предмет судебной экспертизы

Определений предмета судебных экспертиз в теории судебной экспертизы множество. Так, А.Р. Шляхов определял предмет экспертизы как "факты, обстоятельства уголовного или гражданского дела, подлежащие установлению с помощью специальных познаний"[2, стр.5]. Н.А. Селиванов рассматривал предмет экспертизы как "факт, который реально произошел (мог произойти) в прошлом, существует (мог существовать) в настоящем", а также как "закономерности, связи и отношения, обуславливающие данный факт". [3, стр.63]

Автору наиболее близко определение Е.Р.Росинской, данное в книге «Судебная экспертиза в уголовном, гражданском, арбитражном процессе»: «В соответствии с ч. 2 ст. 118 Конституции РФ, где указывается, что судебная власть осуществляется посредством конституционного, гражданского, административного и уголовного судопроизводства, предмет судебной экспертизы составляют фактические данные (обстоятельства дела), исследуемые и устанавливаемые в гражданском, административном, уголовном и конституционном судопроизводстве на основе специальных знаний в различных областях науки и техники, искусства и ремесла». [4, стр.6]

Для производства судебных землеустроительных экспертиз необходимо применение обширных, но узкоспециальных знаний и навыков в области кадастра недвижимости, прикладной геодезии, землеустройства и других смежных областях. Ис-

ходя из этого, можно дать следующее определение предмета рассматриваемых нами судебных экспертиз – это фактические данные, исследуемые и устанавливаемые на основе специальных знаний, которые включают в себя знания в области кадастра недвижимости, прикладной геодезии, землеустройства и других смежных областях.

Итак, предмет судебной экспертизы – «фактические данные». Для понимания того, что подразумевается под фактическими данными в судебных землеустроительных экспертизах необходимо рассмотреть категории споров, связанных с землей, и проанализировать задачи, стоящие перед экспертом-землеустроителем.

В литературе, посвященной земельным спорам, дается классификация данных споров по различным основаниям, чаще в зависимости от порядка их рассмотрения, по объекту, субъекту спора и другим основаниям. Для наглядности автор предлагает следующее условное деление на категории споров, наиболее часто встречающихся в судебной практике:

1. Споры о признании прав на землю;
2. Споры, возникающие при изъятии земельных участков;
3. Споры о границах земельных участков;
4. Споры о выделении в натуре доли земельного участка или определении порядка пользования земельным участком;

Каждая категория объединяет различные варианты возможных споров. Первые две категории споров являются областью знаний скорее правовых, юридических аспектов. Нас же интересуют третья и четвертая категории. Рассмотрим примеры наиболее распространенных и характерных споров, для разрешения которых в судебном порядке назначают землеустроительные экспертизы.

Споры о границах земельных участков – самая распространенная категория споров, для разрешения которых назначают судебные землеустроительные экспертизы. Чаще всего это споры собственников, владельцев, пользователей, арендаторов смежных земельных участков (далее «собственники») о том, как должна проходить граница между земельными участками. Тут возможны несколько вариантов возникновения споров. Первый: при предоставлении земельных участков, т.е. на местности нет закрепленных межевых знаков и ограждений земельного участка. В этом случае

собственникам необходимо обратиться в специализированную организацию, которая произведет вынос межевых точек по координатам, указанным в кадастровой выписке на земельный участок. Но на практике бывают случаи, когда предоставляются несколько земельных участков в плотной застройке и земельные участки «не помещаются» между уже огороженными земельными участками. Такая ситуация может произойти из-за того, что при предоставлении, а точнее при проектировании границ земельных участков, не были учтены фактические границы смежных земельных участков, которые не прошли межевание, либо в случае несоответствия юридических границ земельных участков (границ по данным Государственного кадастра недвижимости) фактическим границам земельных участков на местности. В этом случае эксперту необходимо установить соответствие или же несоответствие фактических границ земельных участков уже существующих на местности с границами, указанными в правоустанавливающей документации, в технической документации. В случае если имеет место несоответствие, выявить причину. Второй вариант: смежные земельные участки предоставлены не одно десятилетие назад, но по каким-либо причинам у собственников земельных участков возникают мнения и доводы, что граница или границы участков должны проходить не так, как на момент возникновения спора. Здесь можно говорить о тех случаях, когда старые, ветхие заборы снесены и поставлены новые, но кому-то из собственников может показаться, что забор перенесен и тем самым уменьшена площадь его участка. В данном случае эксперту также, как и в первом случае, необходимо установить соответствие или же несоответствие фактических границ земельных участков с границами, указанными в правоустанавливающей документации, в технической документации, при несоответствии выявить причину. Третий вариант: границы земельных участков существуют с момента предоставления участков, они закреплены на местности и отражены в правоустанавливающей и технической документации (технический паспорт), но при попытке отмежевать земельные участки выясняется, что по координатам один земельный участок «накладывается» на другой. Чаще всего это является следствием ошибок в определении местоположения земельных участков, допущенных при межевании земельных участ-

ков, но граждане, видя такую «накладку» зачастую думают, что сосед «забрал землю» и подают на соседа в суд. Здесь эксперту необходимо установить соответствие или несоответствие фактического местоположения границ земельных участков в принятой системе координат с местоположением, полученным в результате межевания.

Споры о выделении в натуре доли земельного участка или определении порядка пользования земельным участком - споры, возникающие при долевой или совместной собственности на землю и объекты недвижимости. Выделение в натуре доли земельного участка возможно при общей долевой собственности. При совместной собственности определяется порядок пользования земельным участком. В случае спора, сосопственники предлагают свои варианты выделения и порядка пользования. Эксперту необходимо определить соответствуют ли предложенные варианты градостроительным нормам и/или предложить свои варианты.

Споры об устранении препятствий в пользовании земельным участком. В чистом виде в практике автора статьи данные споры не встречались. Требования об устранении препятствий в пользовании земельным участком часто фигурируют в исках в отношении границ земельных участков, т.е. при спорах третьей категории. Но ситуация когда построенное здание не соответствующее градостроительным нормам загромождает растительность на соседнем земельном участке от солнца и тем самым препятствует ее выращиванию, очень даже возможна. В данном случае эксперту необходимо определить соответствуют ли земельные участки, здания, строения, сооружения на земельном участке градостроительным и санитарным нормам.

Конечно, на рассмотренных нами примерах земельных споров, варианты споров не заканчиваются. Но, рассмотрев их, мы можем сделать вывод, что эксперт, применяя специальные знания и умения, исследует и устанавливает во всех случаях «соответствие/несоответствие». А уже на основании данного вывода можно определить, что же является «фактическими данными» судебных землеустроительных экспертиз.

Итак, фактическими данными судебных землеустроительных экспертиз, исследуемыми и устанавливаемыми на основе специальных знаний, которые включают в

себя знания в области кадастра недвижимости, прикладной геодезии, землеустройства и других смежных областях, является соответствие или несоответствие существующих (фактических) или запроектированных характеристик земельных участков нормам земельного законодательства, градостроительным нормам, правоустанавливающим документам и технической документации на земельные участки.

Под характеристиками земельных участков автор подразумевает площадь, размеры, конфигурацию, местоположение.

От предмета судебной экспертизы перейдем к ее объекту.

Объект судебной экспертизы

Наиболее распространено в юридической литературе понятие объекта как источника фактических данных, носителя информации о фактах, составляющих предмет экспертизы [5, стр.49].

Выше мы раскрыли понятие фактических данных, составляющих предмет судебных землеустроительных экспертиз. Определив размеры, конфигурацию земельного участка, его местоположение, вычислив площадь, определив расположение строений, зданий, сооружений на земельном участке, проанализировав и сопоставив полученные данные с правоустанавливающими документами, технический документацией, с требованиями нормативных документов эксперт может дать заключение на предмет их соответствия или несоответствия. Исходя из этого, автор полагает, что объектом судебных землеустроительных экспертиз является земельный участок, а также правоустанавливающие документы и техническая документация на земельный участок.

В соответствии со ст. 11.1 Земельного кодекса РФ земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Здесь необходимо пояснить, что рассматриваемые в данной статье экспертизы могут быть назначены в отношении земельных участков, границ земельных участков, территории в границах земельного участка в зависимости от содержания спора, но объектом экспертиз все же будет являться земельный участок, как законодательно определенное целостное понятие. Также необходимо отметить, что не только земельный участок может со-

ответствовать или не соответствовать документации, но и наоборот, документация, подготовленная на земельный участок, может соответствовать или же не соответствовать фактическим размерам, площади, местоположению земельного участка, а также данные технической документации могут не соответствовать данным правоустанавливающих документов. К примеру, перед экспертом суд может поставить такую задачу: «Определить соответствуют ли границы земельного участка, обозначенные в подготовленном межевом плане документам, устанавливающим права на земельный участок или документам об отводе земельного участка». Или же: «Определить соответствуют ли границы земельного участка, обозначенные в подготовленном межевом плане фактическим границам земельного участка». Именно по этой причине правоустанавливающие документы и техническая документация на земельный участок также являются объектом судебных землеустроительных экспертиз.

Необходимо отметить наличие несоответствия наименования рассматриваемых судебных экспертиз их объектам. В соответствии с Федеральным Законом N 78-ФЗ от 18.06.2001 (ред. Федерального закона от 18.07.2011 N 242-ФЗ) «О землеустройстве» [6], объектами землеустройства являются территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, территории населенных пунктов, территориальные зоны, зоны с особыми условиями использования территорий, а также части указанных территорий и зон; землеустроительная документация - документы, полученные в результате проведения землеустройства. На практике объектами судебных землеустроительных экспертиз являются земельные участки, а также правоустанавливающие документы и техническая документация на земельные участки. Противоречие в наименовании экспертиз, назначаемых при разрешении споров по земельным участкам, обусловлено тем, что ранее, до введения в действие Федерального закона от 13 мая 2008 г. N 66-ФЗ [7], земельные участки относились к объектам землеустройства.

В теории судебной экспертизы большое внимание уделено определениям предмета и объекта судебных экспертиз. Данные понятия рассматриваются с различных сторон (с практической и теоретической

стороны), подразделяют на уровни (например, объект судебной экспертизы может быть общим, родовым, видовым и т.п.) т.д. В статье автор предлагает наиболее общие определения предмета и объекта судебных землеустроительных экспертиз.

Библиографический список

1. Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 27 декабря 2012 г. N 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 судебно-экспертных учреждениях Минюста России».

2. Шляхов А.Р. О предмете судебной экспертизы. М., 1975

3. Селиванов Н.А. Спорные вопросы судебной экспертизы. М., 1978.

4. Россинская Е.Р. «Судебная экспертиза в уголовном, гражданском, арбитражном процессе» - М., 1996.

5. Бутырин А.Ю. «Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы». М.: Городец, 2006

6. Федеральный закон N 78-ФЗ от 18.06.2001 (ред. Федерального закона от 18.07.2011 N 242-ФЗ) «О землеустройстве»

7. Федеральный закон от 13 мая 2008 г. N 66-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" (с изменениями и дополнениями).