

УДК 349.4

**СУДЕБНАЯ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА:  
ТОНКОСТИ, ОСОБЕННОСТИ, ПРОБЛЕМЫ**



**FORENSIC LAND MANAGEMENT EXPERTISE:  
SUBTLETIES, FEATURES, PROBLEMS**

**Титова Вера Эдуардовна**

кандидат геолого-минералогических наук  
доктор экономических наук,  
профессор кафедры кадастра и геоинженерии,  
Кубанский государственный технологический университет  
ver4741@yandex.ru

**Пачев Климентий Валерьевич**

студент,  
Институт строительства и транспортной инфраструктур,  
Кубанский государственный технологический университет  
klimentegrass@gmail.com

**Балахон Вадим Сергеевич**

студент,  
Институт строительства и транспортной инфраструктур,  
Кубанский государственный технологический университет  
balahon228@icloud.com

**Аннотация.** Предметом данной статьи является судебная землеустроительная экспертиза, особенности ее проведения и проблемы, с которыми сталкивались эксперты. Актуальность вопроса обусловлена большим интересом к данной теме экспертов, кадастровых инженеров и специалистов, занимающихся решением вопросов земельно-имущественных отношений. Целью статьи является рассмотрение документации, опыта экспертов в проведении судебной землеустроительной экспертизы. В данной работе производится попытка дать системный анализ изучаемого предмета. Рассматриваются три аспекта судебной землеустроительной экспертизы – ее тонкости, особенности и проблемы. Для рассмотрения данного вопроса приводится опыт экспертов и судебная практика. Новизна работы заключается в том, что в ней дается более системный анализ проблем, с которыми сталкиваются эксперты при судебной землеустроительной экспертизе. В статье делается вывод, что судебная землеустроительная экспертиза на данном этапе имеет проблемы, которые необходимо решать в ближайшее время.

**Ключевые слова:** судебная землеустроительная экспертиза, землеустройство, кадастровый инженер.

**Titova Vera Eduardovna**

Candidate of Geological  
and Mineralogical Sciences  
Doctor of Economic Sciences,  
Professor of the Department  
of Cadastre and Geoengineering,  
Kuban State Technological University  
ver4741@yandex.ru

**Pachev Klimenty Valerievich**

Student,  
Institute of Construction  
and Transport Infrastructure,  
Kuban State Technological University  
klimentegrass@gmail.com

**Balakhon Vadim Sergeevich**

Student,  
Institute of Construction  
and Transport Infrastructure,  
Kuban State Technological University  
balahon228@icloud.com

**Annotation.** The subject of this article is forensic land management expertise, the specifics of its implementation and the problems that experts encountered. The relevance of the issue is due to the great interest in this topic of experts, cadastral engineers and specialists involved in solving issues of land and property relations. The purpose of the article is to review the documentation, the experience of experts in conducting forensic land management expertise. This work attempts to give a systematic analysis of the subject under study. Three aspects of forensic land management expertise are considered - its subtleties, features and problems. To consider this issue, the experience of experts and judicial practice are given. The novelty of the work lies in the fact that it provides a more systematic analysis of the problems that experts encounter during forensic land management expertise. The article concludes that forensic land management expertise at this stage has problems that need to be solved in the near future.

**Keywords:** forensic land surveying, land surveying, cadastral engineer.

**З**емлеустроительная экспертиза — это исследование, проводимое с целью измерения земельных участков для дальнейшей их эксплуатации.

Она помогает измерить соответствие размеров участка документально заведенным параметрам, а также помогает выявить возможность разделения участка на маленькие куски.

Если суд на основании представленных документов не смог принять решение в чью-либо пользу при земельных спорах, назначается землеустроительная экспертиза.

Часто ее кратко называют «земельная». Эксперта назначает суд, но участники процесса в праве ходатайствовать о назначении выбранного ими эксперта. Такими экспертами занимаются квалифицированные специалисты. В процессе применяются передовые методики, геодезическое оборудование и специальное программное обеспечение.

Судебная землеустроительная экспертиза – одна из видов судебных экспертиз и относится к перечню видов судебных экспертиз 27.1 «Исследование объектов землеустройства, в том числе с определением их границ на местности» приказа Минюста России от 27.12.2012 N 237 (ред. от 13.09.2018) [1]. Для того, чтобы проводить судебную землеустроительную экспертизу эксперт обязан иметь базовое экспертное высшее или среднее профессиональное образование или пройти профессиональную переподготовку и получить диплом эксперта с правом ведения профессиональной деятельности. Наличие профильного образования является основным допуском эксперта к проведению судебной экспертизы. Согласно процедуре проведения и оформления экспертизы, в каждом экспертном заключении должно быть указано образование эксперта и подшита копия диплома.

Современное российское гражданское законодательство выделяет пять видов экспертиз:

- основная экспертиза – проводится, как правило, по решению судебных органов, но может проводиться и без него;
- дополнительная экспертиза – данная экспертиза проводится в том случае, когда сформированное ранее экспертное заключение является неясным или неполным. Дополнительную экспертизу имеет право проводить новый эксперт или тот же, ранее назначенный (п. 1 ст. 87 ГПК РФ) [2];
- повторная экспертиза – данная повторная экспертиза проводится только, если у судьи есть сомнения в обоснованности или правильности данного экспертного заключения. Повторное исследование имеет право проводить только новый эксперт или экспертная группа (п. 2 ст. 87 ГПК РФ);
- комплексная экспертиза – данная экспертиза содержит в себе несколько видов работ, которые выполняют несколько экспертов или экспертных групп одновременно (п.1 ст.82 ГПК РФ);
- комиссия экспертиза – данная экспертиза, как правило, осуществляется несколькими судебными экспертами. Комиссионная экспертиза проводится в случае, если необходимо решить вопрос, который выходит за рамки одной области (п. 1 ст. 83 ГПК РФ).

Программа профессиональной переподготовки экспертов содержит раздел по изучению этапов и методов всех видов судебной землеустроительной экспертизы. На практических занятиях преподаватели Академии и слушатели совместно проводят экспертизу по выносу границ земельных участков в натуре, экспертизу раздела земельного участка, экспертизу для межевых работ, экспертизу по услугам строительной геодезии, а также составляют рецензию на заключение экспертов по землеустроительной экспертизе. По итогам обучения у каждого слушателя формируется своё портфолио экспертных землеустроительных экспертиз разных видов.

В настоящий момент при рассмотрении споров, возникающих из земельных правоотношений, роль суда усложнилась в части проведения действительно состязательного процесса. Суд должен занимать место исключительного арбитра дела, при этом он не может высказывать свое мнение по поводу дела в ходе процесса и в прениях. Также он не должен зависеть от доводов и мнений сторон.

Данные положения, раскрывающие роль и обязанность суда в процессе, прописаны в ч. 2 ст. 12 ГПК РФ. Суд обязан организовать процесс, где создаются условия для реализации процессуальных прав и обязанностей сторон. Основными условиями для выполнения этой роли судом являются его независимость, обеспечение равноправия при судопроизводстве и объективное и беспрепятственное отношение к участникам гражданского процесса. Важным фактором при проведении землеустроительной экспертизы является понятие «сложившийся порядок пользования». Это понятие раскрыто в ст. 35 Земельного кодекса РФ [3], в которой говорится, что в случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам, порядок

пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком. Эксперт должен учитывать этот аспект при проведении экспертизы, а также при изучении материалов дела. Сложившийся порядок пользования земельным участком определяется наличием административно-правового акта или другого документа о закреплении за собственником права на земельный участок.

В судебной практике нужно учитывать сложившийся порядок пользования как одно из главных доказательств на право владения и пользования земельным участком именно в определенных границах, а также при подтверждении эти границ экспертным заключением.

Несовершенство процессуального законодательства выступает причиной недостаточной эффективности рассмотрения земельных споров, возникновения сложностей и проблем. При рассмотрении споров, возникающих из земельных и смежных с ними отношений, во многих случаях возникает потребность в специальных знаниях в области землеустройства, геодезии, картографии, градостроительства, государственного кадастра недвижимости и т.д., которыми судьи не обладают. В связи с этим специфической особенностью данной категории дел выступает достаточно частое назначение судебных экспертиз. «Сложность рассмотрения и разрешения судами дел по защите прав участников земельных отношений обусловлена следующими обстоятельствами:

- отсутствием универсального толкования понятия «земельные споры»;
- многообразием и постоянной модернизацией земельных споров;
- уникальностью объекта данного вида спора – земля в широком её понимании, обладающего повышенной экономической, экологической и социальной значимостью;
- особой правовой природой земельных отношений, регулируемых нормами, помимо земельного, также иных отраслей законодательства, и, соответственно, большим объемом нормативного материала, характеризующегося наличием в нем внутренних противоречий;
- невыработанностью единообразной судебной практики по данному направлению» [4].

Существует большое количество прецедентов, когда заказчик не согласен с заключением экспертизы. Такое случается, когда первоначальная экспертиза подготовлена без учета каких-либо важных обстоятельств или вовсе неверна. Чтобы исключить возможные неточности и неоднозначности в заключении эксперта можно прибегнуть: к вызову эксперта в суд для дачи показаний и пояснений. Не все эксперты готовы участвовать в судебных заседаниях это стоит учитывать при составлении договора. То есть стоит вписать пункт о возможном вызове эксперта в суд к дополнительной экспертизе. Она назначается, если не отражена полная информация по делу или появились новые существенные обстоятельства. К рецензии на первоначальную экспертизу. Рецензия – это экспертная оценка экспертизы. Она проводится для определения обоснованности выводов и заключения на основе той информации, которая была использована при производстве экспертизы.

Повторная экспертиза нужна, если обоснованность экспертизы была подвержена сомнению или эксперт подозревается в некомпетентности или халатном отношении к подготовке заключения. К независимой экспертизе. Такая экспертиза обычно заказывается во внесудебном порядке и ее результаты предоставляются в суд наравне с остальными документами.

Сторонами спора, в том числе возникающего из земельных правоотношений, т.е. истцом и ответчиком, согласно ГПК РФ и АПК РФ выступают физические и юридические лица. Очень часто при рассмотрении земельных споров на стороне ответчика и истца участвуют два и более субъекта. Здесь применяются нормы ст. 40 ГПК РФ и ст. 46 АПК РФ [5]. Процессуальное соучастие применяется в случаях, когда предметом спора, возникающего из земельных правоотношений, являются общие права истцов или же обязанности нескольких ответчиков, при этом они имеют одно основание.

Процессуальной особенностью здесь выступает то, что при разрешении земельного спора обязательно участие всех совладельцев земельного участка. При рас-

смотрении споров о границах земельного участка также часто встречается процессуальное соучастие.

Третьи лица по спорам, возникающим из земельных правоотношений, в гражданском судопроизводстве могут как заявлять самостоятельные требования относительно предмета спора, так и не заявлять их. При заявлении самостоятельных требований относительно предмета спора судья своим определением может признать их в качестве третьих лиц либо отказать в признании их таковыми. На данное определение судьи может быть подана частная жалоба.

Выделяют следующие характерные черты третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора:

- они не должны быть субъектами спорного материального правоотношения;
- между противоположной стороной и третьим лицом отсутствуют материальные правоотношения;
- они юридически заинтересованы в исходе дела;
- они могут выступать как на стороне истца, так и на стороне ответчика;
- они вступают в процесс путем самостоятельной подачи заявления или по определению суда.

Следующих лиц, участвующих в деле, можно объединить в отдельную группу: прокурор, органы государственной власти, органы местного самоуправления и другие лица, выступающие в процессе по разрешению земельных споров для защиты чужих интересов.

При рассмотрении споров, возникающих из земельных правоотношений, прокурор может подавать заявление в суд в защиту прав, свобод и законных интересов граждан, неопределенного круга лиц или интересов Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований.

Согласно ст. 34 ГПК РФ органы государственной власти органы местного самоуправления при разрешении споров, возникающих из земельных правоотношений, могут вступить в дело по своей инициативе или по инициативе лиц, участвующих в деле. При рассмотрении земельных споров отличительной чертой процессуально правового статуса участников данной группы гражданского процесса является то, что суд может привлечь федеральные органы исполнительной власти и их подведомственные органы, а также органы субъектов РФ и органы местного самоуправления в целях дачи заключений по делу. В результате приведенных примеров можно отметить, что в настоящее время не каждый специалист может дать компетентное заключение по землеустроительной экспертизе. Причем такой вывод должен быть не только выполнен, но и соответствовать усложнившимся в настоящее время требованиям к землеустройству в целом. Некачественно проведенное рассмотрение дела является причиной неисполнения решения суда и его отмены.

Назначение экспертизы судом осуществляется с соблюдением общих требований, установленных статьями 74.75, 88 ГПК РФ. При этом суд выясняет круг вопросов к экспертам, обсуждает кандидатуры экспертов и экспертных организаций, причем такие кандидатуры могут быть представлены как сторонами, так и самим судом.

В силу статьи 77 ГПК РФ заключение эксперта должно содержать подробное описание проведенных исследований, их выводы и обоснованные ответы на вопросы, поставленные судом. Эксперт обязан проводить экспертизу с учетом требований, содержащихся в определении суда. Набор вопросов, которые целесообразно ставить перед экспертами, зависит от предмета спора.

Остаётся актуальной проблема исполнимости вынесенного судом решения по земельному спору.

Складывается практика, когда к исполнению решения суда привлекаются эксперты, производившие экспертизу в ходе судебного разбирательства, и с их помощью судебный пристав-исполнитель фактически исполняет решение суда, оформляя необходимые для исполнения документы.

Однако участие специалиста в исполнительном производстве регулируется положениями статьи 41 Федерального закона «Об исполнительном производстве» [6], согласно которым в целях выяснения вопросов, возникающих при совершении дей-

ствий, которые требуют специальных знаний, судебный пристав-исполнитель может по своей инициативе или по просьбе сторон назначить специалиста, а при необходимости – нескольких специалистов. Специалист дает заключение в письменной форме.

Фактически речь идет о проведении экспертизы. Изложенное указывает на то, что «судебный пристав-исполнитель может привлекать специалиста к исполнению решения суда только для проведения экспертизы, но не может привлекать его для непосредственного выполнения работы по фактическому исполнению решения суда» [7].

Однако участие специалиста-землеустроителя необходимо именно для фактического выноса границ земельного участка на местности. Это не предусмотрено действующим законодательством об исполнительном производстве.

Этот пробел необходимо восполнить, урегулировав его законодательно. Для участия в исполнении решения суда по земельному спору целесообразно привлекать ту же организацию или специалистов, которые давали экспертное заключение по гражданскому делу, так как это будет способствовать исполнению решения суда и позволит гражданам избежать дополнительных финансовых затрат, связанных с привлечением землеустроителей.

Таким образом, можно сделать вывод, что на данном этапе судебная землеустроительная экспертиза имеет проблемы, которые необходимо решать. В законодательстве имеются пробелы, которые нужно восполнить, чтобы было проще решать земельные споры и судебные разбирательства.

### Литература

1. Приказ Минюста России от 27.12.2012 № 237 (ред. от 13.09.2018) // СПС «КонсультантПлюс».
2. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // СПС «КонсультантПлюс».
3. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // СПС «КонсультантПлюс».
4. Волкова Т.В. Совершенствование процессуального законодательства и проблема формирования единообразной судебной практики как основы повышения фиктивности рассмотрения земельных споров / Т.В. Волкова // СПС «КонсультантПлюс».
5. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 № 95-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2022) // СПС «КонсультантПлюс».
6. Федеральный закон «Об исполнительном производстве» от 02.10.2007 № 229-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
7. Землеустроительная экспертиза в судебной практике Николаев М.Н.

### References

1. Order of the Ministry of Justice of Russia dated 27.12.2012 № 237 (as amended on 13.09.2018) // SPS «Consultant-Plus».
2. Civil Procedure Code of the Russian Federation dated 14.11.2002 № 138-FZ (as amended on 19.12.2016) (with amendments and additions, coming into force on 01.01.2017) // SPS «ConsultantPlus».
3. Land Code of the Russian Federation dated 25.10.2001 № 136-FZ (as amended on 03.07.2016) (with amendments and additions, coming into force on 01.01.2017) // SPS «ConsultantPlus».
4. Volkova T.V. Improvement of procedural legislation and the problem of forming a uniform judicial practice as a basis for increasing the fictitiousness of consideration of land disputes / T.V. Volkova // SPS «ConsultantPlus».
5. Arbitration Procedure Code of the Russian Federation of July 24, 2002 № 95-FZ (as amended on December 30, 2021) (with amendments and additions, coming into force on January 10, 2022) // SPS «ConsultantPlus».
6. Federal Law «On Enforcement Proceedings» dated 02.10.2007 № 229-FZ // SPS «Consultant-Plus».
7. Land management expertise in judicial practice Nikolaev M.N.