

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Чувашский государственный университет имени И.Н. Ульянова»

Юридический факультет

Кафедра гражданско-правовых дисциплин

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА

на тему: «Правовое регулирование проведения экспертизы земельных
участков»

Выполнил:
студент группы ЮФ-12-16
направления подготовки
40.03.01 Юриспруденция
Тимофеев Алексей Федорович

Научный руководитель:
кандидат биологических наук,
доцент
Семенова Надежда Владиславовна

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	7
1.1. История возникновения, развитие и современное состояние земельной экспертизы в России.....	7
1.2. Нормативно-правовая основа проведения земельной экспертизы.....	18
1.3. Общие сведения о земельной экспертизе и ее необходимость.....	23
2. ЗЕМЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА КАК ЭЛЕМЕНТ СИСТЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ.....	27
2.1. Характеристика экспертной деятельности в сфере земельных отношений..	27
2.2. Правовой статус эксперта.....	35
3. ПРОЦЕДУРНЫЕ ВОПРОСЫ ПРОВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ.....	40
3.1. Назначение земельной экспертизы в гражданском судопроизводстве.....	40
3.1.1. Экспертиза при межевых спорах.....	40
3.1.2. Экспертиза при спорах о праве собственности на домовладение.....	44
3.1.3. Экспертиза при рассмотрении исков о признании постройки самовольной.....	47
3.1.4. Экспертиза при спорах о кадастровой стоимости земельных участков...	52
3.2. Актуальные проблемы рассмотрения земельных споров и проведения земельной экспертизы (на основе материалов судебной и правоприменительной практик).....	57
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	66
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	70

ВВЕДЕНИЕ

В соответствии с ч. 1 ст. 9 Конституции Российской Федерации земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории¹. Данное конституционное положение в концентрированном виде отражает публичные интересы в сфере регулирования отношений охраны окружающей среды. В соответствии с ним в ст. Земельного кодекса Российской Федерации закреплён принцип приоритета охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества².

Земля является одним из главных природных ресурсов, необходимым для жизни людей. Возможность использования земли в различных видах хозяйственной деятельности определяет её стоимостное выражение, позволяющее получать владельцу земельных участков материальную выгоду от её использования как средства производства, а также при передаче принадлежащего ему права собственности иным лицам. Этому процессу способствует подход законодателя к механизму владения, использования и распоряжения землей в Российской Федерации, предполагающий свободное использование гражданами принадлежащих им земельных участков, если такое правообладание не причиняет ущерб окружающей среде³.

Отсюда вытекает запрет при осуществлении хозяйственной деятельности руководствоваться только интересами экономического развития в ущерб земельным ресурсам как части природы. Основной задачей государства является

¹ Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 04.08.2014.

² Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020) // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, N 44.

³ Умеренко Ю.А. Анализ юридических рисков при приобретении земельных участков (практические рекомендации) // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. N 12. С. 86 - 103.

разрешение экологических и экономических конфликтов и обеспечение баланса публичных и частных интересов, с тем чтобы в условиях экономического развития деятельность хозяйствующих субъектов имела экологически совместимый характер и соблюдение принципов рационального использования земель.

Актуальность темы исследования. Земельные споры на сегодняшний день занимают важное место в жизни человека. Это и основа личного существования граждан, и средство производства, например, при совершении сделок, а также в рассмотрении споров судами, связанных с землей в целом. Вышесказанное подтверждается в проведенном анализе практики арбитражных судов, который показывает большое количество земельных споров, ежегодно рассматриваемых арбитражными судами. Согласно сводному отчету о работе арбитражных судов за 2019 г., судами в указанный период было рассмотрено 58557 дел, связанных с применением законодательства о земле⁴.

Главным недостатком земельного законодательства, на наш взгляд, является отсутствие законного (легального) определения «земельный спор», несмотря на существование в Земельном кодексе РФ целой главы, посвященной разрешению земельных споров. Несмотря на это, земельные споры, как и другие существующие споры, имеющие процессуальные особенности, чаще всего разрешаются под влиянием судебных экспертиз.

Рассмотрение земельных споров требует наличие специальных знаний в области геодезии, картографии, лесоустройства, государственного кадастра, градостроительства и т.д., которыми судьи не обладают, тем самым привлекая специалистов в данных областях, а также назначении соответствующих экспертиз⁵.

⁴ Сводные статистические сведения о деятельности федеральных арбитражных судов за 2019 год. URL: <http://www.cdep.ru> (дата обращения: 15.05.2020).

⁵

В связи с этим можно утверждать, что тема выпускной квалификационной работы является актуальной как с теоретической, так и с практической точек зрения.

Объектом исследования являются общественные отношения, направленные на правовое регулирование земельной экспертизы.

Предметом исследования являются нормы современного российского законодательства, регулирующие вопросы экспертизы земельных участков в Российской Федерации.

Целью данной выпускной квалификационной работы является комплексное изучение и исследование вопросов правового регулирования теории и практики земельной экспертизы в Российской Федерации.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие **задачи**:

- исследовать историю возникновения, развития и современное состояние земельной экспертизы в Российской Федерации;
- провести анализ нормативно-правовых актов в сфере назначения и проведения земельной экспертизы;
- дать понятие, раскрыть критерии и признаки земельной экспертизы в Российской Федерации;
- исследовать особенности экспертной деятельности в сфере земельных отношений в Российской Федерации;
- раскрыть правовой статус эксперта;
- исследовать вопросы проведения земельной экспертизы в гражданском судопроизводстве;
- выявить наиболее актуальные проблемы проведения земельной экспертизы на основе анализа материалов судебной и правоприменительной практики.

Методологическими основами исследования являются методы и приемы научного познания. Основу исследования определили общенаучные

(диалектико-материалистический, системный) и специальные (сравнительно-правовой, нормативно-логический, историко-юридический).

Теоретическая значимость исследования заключается в том, что дается развернутый научный анализ правового регулирования земельной экспертизы в Российской Федерации.

Практическая значимость работы определяется тем, что выводы и предложения, содержащиеся в работе, могут быть использованы при внесении изменений и дополнений в законодательство, материалы выпускной квалификационной работы могут быть использованы при подготовке лекционных и семинарских занятий, при написании научных публикаций.

Нормативно-правовой основой работы являются: Конституция Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон "Об охране окружающей среды" от 10.01.2002 № 7-ФЗ и другие нормативно-правовые акты в области земельной экспертизы, периодические издания, электронные источники, научные разработки ученых в сфере правового регулирования экспертизы земель.

Структура работы. Выпускная квалификационная работа состоит из введения, трех глав, заключения и списка использованной литературы.

В первой главе рассматриваются теоретико-правовые основы проведения земельной экспертизы.

Во второй главе рассматривается вопрос о земельной экспертизе как элементе системы регулирования земельных отношений.

В третьей главе рассматривается приводятся актуальные проблемы проведения земельной экспертизы в современных условиях.

1. ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1.1. История возникновения, развитие и современное состояние земельной экспертизы в России

В настоящее время происходит существенное увеличение числа разновидностей земельных споров, в том числе по причине включения земель в гражданский оборот, формирования таких институтов, как залог, аренда, купля-продажа земельных участков. Реформирование земельно-имущественных отношений в стране в последнее время выработало, по сути, новый земельный строй, если под таковым понимать систему общественного и государственного устройства, характеризующуюся определенными земельными отношениями и соответствующей политикой организации их регулирования⁶.

Анализ земельных споров показывает, что нарушение земельных прав и законных интересов граждан и юридических лиц зачастую связано с нарушением процесса оформления земельного участка и подготовки соответствующей землеустроительной и другой документации. Согласно ст. 64 Земельного кодекса РФ, рассмотрение и разрешение конфликтных ситуаций, возникающих между собственниками земельных участков и иными лицами (владельцами, пользователями и арендаторами земельных участков), происходит в судебном порядке.

Сложность и трудоемкость рассмотрения земельных споров и земельно-имущественных отношений обуславливает потребность судопроизводства в проведении судебной землеустроительной экспертизы (далее – ЗУСЭ). Это порой является единственным путем выявления причин возникновения

⁶ Сорокина Е.И. Методические указания к практическим занятиям по дисциплине "Основы землеустройства", для бакалавров по направлению "Землеустройство и кадастры" 120700 по профилю "Землеустройство". Волгоград: Волгоградская ГСХА, 2012. С. 21.

земельного спора, установления истины по конкретному делу и разрешения самых острых противоречий в земельных конфликтах.

Можно выделить следующие основные причины земельных споров, наиболее распространенных в современном гражданском судопроизводстве:

- нарушение права собственности и иных вещных прав на земельные участки;
- изменение правового статуса земельных участков (изменение категории и вида разрешенного использования земельных участков);
- приобретение, ограничение и прекращение прав на земельные участки;
- отказ в проведении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на земельные участки или их приостановление;
- технические ошибки, допущенные при осуществлении государственного кадастрового учета;
- реализация экономических мер по использованию и охране земель (см. подробнее⁷).

В административном судопроизводстве преобладают споры с органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на земельные участки, государственный кадастровый учет и государственный земельный надзор (споры о признании незаконной регистрацию прав и постановке их на кадастровый учет и отмене постановлений о привлечении к административной ответственности за совершение земельного правонарушения). Кроме того, в последнее время увеличилось количество дел, связанных с оспариванием кадастровой стоимости земельных участков⁸.

Наиболее часто земельные споры, для разрешения которых может быть назначена судебная землеустроительная экспертиза, возникают при определении границ земельных участков, определении расположения различных объектов

⁷ Волосников А.С., Гринь Е.А., Гряда Э.А., Кудрякова Д.В. Земельные споры: конспект лекций. Краснодар: КубГАУ, 2016. 48 с.

⁸ Бортникова Н.А. Взаимосвязанные иски, используемые для защиты прав на земельные участки // Комментарий судебной практики / отв. ред. К.Б. Ярошенко. М.: ИЗиСП, КОНТРАКТ, 2019. Вып. 25. С. 103 - 124.

относительно границ земельных участков, в том числе по отношению их к отдельным частям и зонам (например, водоохранной или зоны обслуживания и эксплуатации различных коммуникационных сетей), при выделении в натуре доли земельного участка или определении порядка пользования земельным участком, при оспаривании кадастровой стоимости и т. д.⁹

В уголовном судопроизводстве необходимость в ЗУСЭ возникает при расследовании и судебном рассмотрении целого ряда дел, связанных с экономическими преступлениями, в том числе:

- мошенничеством (ст. 159 УК РФ);
- причинением имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием (ст. 165 УК РФ);
- легализацией (отмыванием) денежных средств или иного имущества, приобретенных другими лицами преступным путем (ст. 174 УК РФ);
- приобретением или сбытом имущества, добытого заведомо преступным путем (ст. 175 УК РФ);
- противозаконными действиями при банкротстве (ст. 195 УК РФ);
- преднамеренным банкротством (ст. 196 УК РФ);
- фиктивным банкротством (ст. 197 УК РФ) и др.¹⁰.

Таким образом, необходимость использования специальных землеустроительных знаний возникает в ходе досудебного и судебного производства по административным, гражданским и уголовным делам, рассматриваемым как в судах общей юрисдикции, так и в арбитражных судах. При этом до настоящего времени не сформирована система понятий (предмета, объектов, задач), определяющих форму и содержания этого направления судебно-экспертной деятельности.

Прежде чем восполнить этот пробел, необходимо в первую очередь рассмотреть понятие судебная землеустроительная экспертиза.

⁹ Николаев М.Н. Землеустроительная экспертиза в судебной практике // Комментарий судебной практики. Выпуск 8 / Под ред. К.Б. Ярошенко. М.: Юридическая литература, 2002. С. 80 - 89.

¹⁰ Бариев А.Г. Земельные споры: постановка проблемы, общие положения, процессуальные особенности // Вестник гражданского процесса. 2018. N 5. С. 213 - 244.

«Судебная землеустроительная экспертиза - это процессуальное действие, состоящее из проведения исследований и дачи заключения экспертом по вопросам, разрешение которых требует специальных землеустроительных знаний и которые поставлены перед ним органами, назначившими экспертизу, в целях установления обстоятельств, подлежащих доказыванию по конкретному делу, а также при проверке сообщений о преступлении»¹¹.

Судебные эксперты-землеустроители проводят исследования, включающие экспертный осмотр спорных земельных участков, а также других объектов ЗУСЭ, определение фактического землепользования, анализ материалов дела, в том числе правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на земельный участок.

Судебная землеустроительная экспертиза - относительно новый род судебных экспертиз. После принятия Приказа Минюста РФ от 27.12.2012 N 237 "Об утверждении Перечня родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России, и Перечня экспертных специальностей, по которым предоставляется право самостоятельного производства судебных экспертиз в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России"¹² эта экспертиза представлена в судебно-экспертных учреждениях (СЭУ) Минюста России экспертной специальностью 27.1 "Исследование объектов землеустройства, в том числе с определением их границ на местности".

В настоящее время ЗУСЭ развивается быстрыми темпами, и ежегодно все больше экспертов в СЭУ Минюста России проходят аттестацию на право самостоятельного производства судебных экспертиз по специальности 27.1 по трем модулям:

¹¹ Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе: монография. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Норма, ИНФРА-М, 2018. 576 с.

¹² Приказ Минюста России от 27.12.2012 N 237 (ред. от 13.09.2018) "Об утверждении Перечня родов (видов) судебных экспертиз, выполняемых в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России, и Перечня экспертных специальностей, по которым предоставляется право самостоятельного производства судебных экспертиз в федеральных бюджетных судебно-экспертных учреждениях Минюста России" (Зарегистрировано в Минюсте России 29.01.2013 N 26742) // СПС КонсультантПлюс.

- модуль "Определение на местности границ объектов судебной землеустроительной экспертизы";

- модуль "Определение стоимости объектов судебной землеустроительной экспертизы";

- модуль "Почвенные, геоботанические и иные обследования объектов судебной землеустроительной экспертизы".

Наиболее востребованными судопроизводством являются экспертизы по определению на местности границ объектов судебной землеустроительной экспертизы и определению рыночной стоимости земельных участков. Учитывая стабильную тенденцию развития экспертной практики именно по этим видам исследований, рассмотрим их детально.

В первую очередь следует отметить их недостаточную разработанность не только в теоретическом, но и в методическом плане: на данный момент им посвящено малое количество научных работ. Большинство из них рассматривает решение отдельных вопросов, связанных с установлением границ земельных участков¹³.

На сегодняшний день в системе СЭУ Минюста России нет утвержденных методик проведения судебных землеустроительных экспертиз. По вопросам определения местоположения границ объектов землеустройства такие методические рекомендации, как ожидается, будут разработаны в скором времени, что повысит эффективность работы экспертов-землеустроителей. По решению вопросов, связанных с определением рыночной стоимости земельных участков, в 2016 году были опубликованы методические рекомендации "Решение экспертных вопросов, связанных с определением рыночной стоимости строительных объектов и земельных участков, функционально связанных с ними"¹⁴. В них рассмотрены проблемы определения рыночной стоимости

¹³ Тишкин В.В., Серегина Е.В., Казюлин Р.А., Омелянюк Г.Г. Проблемы определения фактических границ (координат) объектов исследования при производстве судебной землеустроительной экспертизы // Теория и практика судебной экспертизы. 2014. N 3 (35). С. 19-38.

¹⁴ Герасименко В.В., Долин А.Н., Шипилова И.А. Решение экспертных вопросов, связанных с определением рыночной стоимости строительных объектов и земельных участков, функционально связанных с ними: методические рекомендации для экспертов // Методические рекомендации по проведению стоимостных и

застроенных и незастроенных земельных участков на текущую и ретроспективную дату.

Ранее, до появления судебной землеустроительной экспертизы в системе Минюста России, при рассмотрении земельных споров в СЭУ Минюста обычно назначалась судебная строительно-техническая экспертиза (ССТЭ): экспертная специальность 16.1 "Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в том числе с целью проведения их оценки". В ходе ее производства земельный участок рассматривался как элемент какого-либо комплекса строительных объектов (производственного, жилого, административного и пр.). Однако вопросы, связанные с определением фактических границ и координат объектов исследования, не входили в компетенцию эксперта-строителя.

Принимая во внимание, что земельный участок является одновременно объектом судебной землеустроительной и строительно-технической экспертизы, целесообразно, на наш взгляд, рассматривая проблемы ЗУСЭ, обращаться к теоретическим основам и практике производства ССТЭ, учитывая наличие многих общих начал этих двух направлений современной судебно-экспертной деятельности.

Многообразие задач, решаемых экспертом-строителем в ходе судебной строительно-технической экспертизы, детально рассмотрены А.Ю. Бутыриным¹⁵. В перечне задач есть те, решение которых включает в себя исследование земельных участков, а именно:

- задачи, связанные с разработкой технически возможных вариантов различных преобразований земельных участков (определение порядка пользования, выдел, раздел и пр.) вне зависимости от необходимости определения координат объектов, расположенных на территории исследуемого земельного участка;

преобразовательных исследований при производстве судебных строительно-технических экспертиз / Под ред. А.Ю. Бутырина. М.: РФЦСЭ, 2016. С. 7-264.

¹⁵ Бутырин А.Ю. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы. М.: Городец, 2006. 544 с.

- задачи, связанные с разработкой технически возможных вариантов раздела и выдела долей собственников в домовладении, в том числе исследование вопросов на предмет определения стоимостных показателей выделяемых частей домовладения (жилого дома, надворных строений и сооружений, земельного участка).

Представляется, что целесообразно классифицировать задачи ЗУСЭ по содержанию вопросов, решаемых судебными экспертами при проведении землеустроительных исследований. В соответствии с этой классификацией «к числу типовых задач судебной землеустроительной экспертизы при определении на местности границ объектов ЗУСЭ относятся:

- определение площади и фактического местоположения границ исследуемого объекта в какой-либо системе координат;

- определение местоположения, площади и конфигурации земельных участков по Единому государственному реестру недвижимости (кадастру недвижимости), а также другим источникам: картам, планам, схемам - и сопоставление их с фактическими сведениями;

- определение местоположения, площади и конфигурации земельных участков согласно сведениям правоустанавливающих и (или) правоподтверждающих документов, а также их сопоставление с фактическими данными;

- установление факта наложения границ одного земельного участка на границы другого, определение площади и конфигурации такого наложения;

- определение расположения различных объектов относительно границ земельных участков, в том числе по их отношению к отдельным частям и зонам (например, водоохранной зоне, территориальной зоне, зоне с особыми условиями использования территории и т.п.);

- определение причины наложения границ земельных участков на кадастровой карте при их постановке на государственный кадастровый учет;

- выявление реестровой (ранее - кадастровой) ошибки и разработка вариантов приведения границ исследуемого земельного участка в соответствие с его правоустанавливающими документами;

- установление (при отсутствии таковых) и уточнение (исправление реестровой ошибки) границ земельных участков;

- определение прохождения на местности границ земельных участков (вынос границ в натуру);

- определение границ и площади самовольно за пользованной земли»¹⁶.

К числу типовых задач судебной землеустроительной экспертизы по определению рыночной стоимости объектов ЗУСЭ относятся:

- определение рыночной стоимости земельных участков различного назначения и разрешенного использования на текущую дату и ретроспективу;

- определение рыночной стоимости сервитута (права ограниченного пользования земельным участком).

Список задач, стоящих перед экспертами-землеустроителями, постоянно дополняется в силу появления нововведений в правовом регулировании земельных отношений и развития следственной и судебно-экспертной практики.

Отметим, что если задача связана с преобразованием в пределах сформированного земельного участка, т. е. внутри земельного участка, границы которого уже определены и поставлены на Государственный кадастровый учет, и не возникает споров о местоположении границ, то она решается в рамках судебной строительно-технической экспертизы, а если необходимо в том числе и определение внешних границ земельных участков, то это - судебная землеустроительная экспертиза.

Указав основные задачи, решаемые в рамках производства ЗУСЭ, следует рассмотреть определение ее предмета.

Трактовке понятия предмета судебной экспертизы посвящено весьма значительное количество работ. Особое внимание стоит уделить суждениям в

¹⁶ Анисимов А. П. Земельное право России. Учебник // под ред. А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков С.А. Чаркин. М.: Юрайт.- 2017. 434 с.

этой части таких ученых, как А.Р. Шляхов, Ю.К. Орлов, Ю.Г. Корухов, Н.А. Селиванов, В.Д. Арсеньев¹⁷. Данное понятие рассматривалось ими в разных аспектах, прежде всего в процессуальном и гносеологическом. С учетом предмета экспертизы его толкование - двойственно, то есть рассматриваются одновременно обстоятельства, фактические данные, а также свойства, стороны и отношения объекта экспертизы, определение которых имеет значение для дела.

С этих позиций предмет ЗУСЭ следует понимать как фактические данные о свойствах, сторонах и отношениях исследуемых объектов ЗУСЭ, устанавливаемые на основе специальных землеустроительных знаний для разрешения уголовных, административных и гражданских дел, рассматриваемых как в судах общей юрисдикции, так и в арбитражных судах. Данное определение является отправной точкой в формировании понятийного аппарата судебной землеустроительной экспертизы и, разумеется, не претендует на полноту. Оно будет наполняться содержанием, дополняться и усложняться по мере дальнейшего развития ЗУСЭ.

От предмета ЗУСЭ перейдем к интерпретации ее объекта. Наиболее распространенное и общепринятое понятие объекта в теории судебной экспертизы - источник фактических данных, носитель информации о фактах, составляющих предмет экспертизы¹⁸.

В теории судебной экспертизы большое внимание уделено определениям предмета и объекта судебных экспертиз. Данные понятия рассматривают с практической и теоретической сторон, подразделяют на уровни (например, объект судебной экспертизы может быть общим, родовым, видовым и т.п.), но понятийный аппарат судебной землеустроительной экспертизы на текущий

¹⁷ Шляхов А.Р. Труды по судебной экспертизе. М.: Наука, 2006. 567 с.; Орлов Ю.К. Использование специальных знаний в уголовном судопроизводстве. Учебное пособие. Вып. 2: Судебная экспертиза: общие понятия. М.: МГЮА, 2004. 23 с.; Селиванов Н.А. Спорные вопросы судебной экспертизы // Социалистическая законность. 1978. N 5. С. 65-69; Арсеньев В.Д. Соотношение понятий предмета и объекта судебной экспертизы // Проблемы теории судебной экспертизы: сб. науч. тр. М.: ВНИИСЭ, 1980. Вып. 44. С. 3-23.

¹⁸ Орлов Ю.К. Современные проблемы доказывания и использования специальных знаний в уголовном судопроизводстве. Учебное пособие. М.: Проспект, 2016. 213 с.

момент еще не развит. Теоретического осмысления понятия объекта землеустроительной экспертизы до сих пор не произошло.

Объекты ССТЭ, исследуемые экспертами-строителями, детально рассмотрены А.Ю. Бутыриным¹⁹. Автор указывает, что "множество объектов ССТЭ включает в себя предметы материального мира: продукцию строительного производства (собственно строительства); продукцию промышленности строительных материалов, строительные изделия; детали иного происхождения (например, изготовленные кустарным способом); участки местности, функционально связанные со строительными объектами; оборудование стройплощадок; техническую документацию и документы, в которых содержатся сведения о событии, происшедшем в сфере строительного производства или эксплуатации строительных объектов и ставшем предметом расследования (установления) либо судебного разбирательства. Разумеется, в силу специфики проводимых исследований объекты ССТЭ и ЗУСЭ будут различаться".

Необходимо отметить наличие несоответствия наименования рассматриваемого вида судебной экспертизы его объектам. Исходя из названия, можно предположить, что объектами ЗУСЭ являются объекты землеустройства. Но в соответствии с Федеральным законом N 78-ФЗ от 18.06.2001 "О землеустройстве", объектами землеустройства являются "территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, а также части таких территорий; землеустроительная документация - документы, полученные в результате проведения землеустройства"²⁰. Однако к землеустройству относятся "мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и

¹⁹ Бутырин А.Ю. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы. М.: Городец, 2006. 544 с.

²⁰ Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О землеустройстве" // Собрание законодательства РФ, 25.06.2001, N 26, ст. 2582.

юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства...", что не соответствует содержанию деятельности экспертов-землеустроителей при проведении ими судебных экспертиз.

К объектам ЗУСЭ относят:

- объект (объекты) землеустройства, в том числе территории населенных пунктов, зоны с особыми условиями использования территорий, а также части указанных территорий и зон;

- документы, содержащие информацию об объекте (объектах) землеустройства или его частях.

Противоречие в наименовании экспертиз, назначаемых при разрешении споров по земельным участкам, обусловлено, скорее всего, тем, что ранее, до введения в действие Федерального закона от 13.05.2008 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"²¹, земельные участки относились непосредственно к объектам землеустройства.

Ряд исследователей считают, что объектами ЗУСЭ являются "...земельные участки, а также правоустанавливающие документы и техническая документация на земельные участки"²².

Но, на наш взгляд, данное определение не является полным и требует дополнений, так как в ходе экспертизы эксперты-землеустроители не всегда исследует только земельный участок. Кроме этого обследуются строительные объекты (здания, строения, сооружения, функционально связанные с земельным участком), водные объекты (болота, озера, пруды, обводненные карьеры,

²¹ Федеральный закон от 29.06.2015 N 210-ФЗ (ред. от 07.04.2020) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" // Российская газета, N 147, 08.07.2015.

²² Шаламыгина А.С. Определение границ земельных участков при производстве судебных землеустроительных экспертиз // Теория и практика судебной экспертизы. 2014. N 4 (36). С. 134-138.

водохранилища, реки, ручьи, каналы и др.), почвенный покров, лесные объекты (лесопарки, лесничества и др.) и пр.

Согласно ст. 6 Земельного кодекса РФ земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. К недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства²³.

В соответствии с вышесказанным необходимо отметить, что объекты ЗУСЭ должны трактоваться шире и к ним должны относиться не только земельные участки, но и другие объекты. Множество объектов ЗУСЭ, таким образом, включает в себя объекты недвижимости и иные материальные объекты, территории и зоны, имеющие отношение к предмету экспертизы, а также различные формы отражения этих материальных объектов (правоустанавливающие, правоподтверждающие и иные документы, содержащие графическую, текстовую и иную информацию, необходимую для проведения землеустроительных исследований).

1.2. Нормативно-правовая основа проведения земельной экспертизы

В силу требований ст. 72 Конституции РФ земельное законодательство относится к совместному ведению РФ и ее субъектов. Исходя из принципиальных подходов в современном российском праве земле как природному объекту и природному ресурсу законодатель в ст. 2 Федерального закона от 23.11.1995 № 174-ФЗ "Об экологической экспертизе" определил, что

²³ Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) // под ред. С.А. Боголюбова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2017. 784 с.

законодательство об экологической экспертизе основывается на соответствующих положениях Конституции РФ, Федерального закона "Об охране окружающей среды" и состоит из настоящего Федерального закона, принимаемых в соответствии с ним законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации²⁴.

Общим законом, определяющим основные принципы охраны окружающей среды, является Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды"²⁵. Специальным законом, регламентирующим отношения в области экологической экспертизы, направленным на реализацию конституционного права граждан Российской Федерации на благоприятную окружающую среду посредством предупреждения негативных воздействий хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду, является Федеральный закон от 23.11.1995 № 174-ФЗ "Об экологической экспертизе".

В земельном праве одним из важных законов, регулирующих отношения по проведению земельной экспертизы является Федеральный закон от 18.06.2001 № 78-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О землеустройстве"²⁶. Под «землеустройством» в законе понимаются мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, описанию местоположения и (или) установлению на местности границ объектов землеустройства, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства, а также по организации территорий, используемых общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации и лицами, относящимися к коренным

²⁴ Федеральный закон от 23.11.1995 N 174-ФЗ (ред. от 24.04.2020) «Об экологической экспертизе» // Собрание законодательства РФ», 27.11.1995, N 48.

²⁵ Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ (ред. от 27.12.2019) «Об охране окружающей среды» // Собрание законодательства РФ, 14.01.2002, N 2.

²⁶ Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О землеустройстве" // Собрание законодательства РФ, 25.06.2001, N 26, ст. 2582.

малочисленным народам Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, для обеспечения их традиционного образа жизни.

Кроме того, к основным нормативным правовым актам федерального уровня, регламентирующим отношения в области экспертизы земельных участков, можно отнести следующие:

- Градостроительный кодекс РФ (ст.ст. 49, 51)²⁷;
- Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 24.04.2020) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (ст. 28)²⁸;
- Федеральный закон от 29.12.2014 N 473-ФЗ "О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации" (ст. 27)²⁹;
- Федеральный закон от 07.06.2013 N 108-ФЗ "О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (ст.ст. 27, 29)³⁰;
- Федеральный закон от 19.07.2011 N 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (ст. 10)³¹;

²⁷ Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 24.04.2020) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1.

²⁸ Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 24.04.2020) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 01.07.2002, N 26.

²⁹ Федеральный закон от 29.12.2014 N 473-ФЗ (ред. от 26.07.2019) "О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ, 05.01.2015, N 1 (часть I), ст. 26.

³⁰ Федеральный закон от 07.06.2013 N 108-ФЗ (ред. от 01.05.2019) "О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года, чемпионата Европы по футболу UEFA 2020 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Российская газета, N 124, 11.06.2013.

³¹ Федеральный закон от 19.07.2011 N 246-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ, 25.07.2011, N 30 (ч. 1), ст. 4594.

- Федеральный закон от 08.05.2009 N 93-ФЗ "Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран - участников форума "Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество" в 2012 году, о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (ст.ст. 4, 5)³²;

- Федеральный закон от 01.12.2007 N 310-ФЗ "Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (ст. 14)³³;

- Федеральный закон от 17 декабря 1998 года N 191-ФЗ "Об исключительной экономической зоне Российской Федерации"³⁴;

- Постановление Правительства РФ от 07.11.2008 N 822 "Об утверждении Правил представления проектной документации объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий, для проведения государственной экспертизы и государственной экологической экспертизы"³⁵;

³² Федеральный закон от 08.05.2009 N 93-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран - участников форума "Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество" в 2012 году, о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Российская газета, N 87, 15.05.2009.

³³ Федеральный закон от 01.12.2007 N 310-ФЗ (ред. от 28.06.2014) "Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Российская газета, N 272, 05.12.2007.

³⁴ Федеральный закон от 17.12.1998 N 191-ФЗ (ред. от 27.06.2018) "Об исключительной экономической зоне Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Российская газета, N 244, 24.12.1998.

³⁵ Постановление Правительства РФ от 07.11.2008 N 822 (ред. от 26.03.2014) "Об утверждении Правил представления проектной документации объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий, для проведения государственной экспертизы и государственной экологической экспертизы" // Собрание законодательства РФ, 17.11.2008, N 46, ст. 5344.

- Постановление Правительства РФ от 11.06.1996 N 698 "Об утверждении Положения о порядке проведения государственной экологической экспертизы"³⁶;

- приказ Госкомэкологии РФ от 16.05.2000 N 372 "Об утверждении Положения об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации"³⁷;

- **Письмо Минкультуры России от 20.01.2016 N 151-12-04 «О государственной историко-культурной экспертизе земельных участков»³⁸ и др.**

Таким образом, следует отметить, что законодательство об земельной экспертизе отличается своеобразием.

Во-первых, помимо нормативных правовых актов федерального уровня, отношения в области экспертизы земельных участков регламентируются нормативными правовыми актами регионального уровня. При этом отмечается достаточно широкий перечень нормативных правовых актов федерального уровня разноотраслевого характера. Так, требования о необходимости проведения земельной экспертизы связаны с необходимостью проведения и экологической экспертизы, что закреплено в ряде федеральных законов и правительственных актах, регламентирующих разнообразные сферы общественных отношений.

Во-вторых, в систему законодательства об экспертизе земель входят не только нормативные правовые акты, определяющие порядок проведения указанного вида экспертизы, но и нормативные правовые акты, регламентирующие вопросы распределения полномочий в области земельной и

³⁶ Постановление Правительства РФ от 11.06.1996 N 698 "Об утверждении Положения о порядке проведения Государственной экологической экспертизы" // Собрание законодательства РФ", 30.09.1996, N 40, ст. 4648.

³⁷ Приказ Госкомэкологии РФ от 16.05.2000 N 372 "Об утверждении Положения об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации" // Российская газета", N 170, 01.09.2000.

³⁸ Письмо Минкультуры России от 20.01.2016 N 151-12-04 "О государственной историко-культурной экспертизе земельных участков" // СПС КонсультантПлюс.

экологической экспертизы между органами государственной власти разных уровней.

В-третьих, в силу требований п.п. 9-12 ст. 14 Федерального закона от 23.11.1995 N 174-ФЗ "Об экологической экспертизе" особенности проведения экологической экспертизы отдельных категорий земель и земельных участков такой экспертизы, могут устанавливаться иными федеральными законами.

1.3. Общие сведения о земельной экспертизе и ее необходимость

Земельная экспертиза (землеустроительная экспертиза) как отдельный вид экспертных исследований в области землеустройства и кадастра земель Российской Федерации представляет собой комплекс технических и юридических работ, проводимых специалистами в области геодезии кадастра объектов недвижимости (кадастровыми инженерами) по определению соответствия выполненного ранее межевания имеющимся документам на спорный объект, а также определения соответствия фактического использования земельного участка, здания, сооружения правоустанавливающим и правоудостоверяющим документам³⁹.

Землеустроительная экспертиза – это исследование земельного участка, проводимое с различными целями: установление прав собственности, наложение сервитутов, уточнение технических параметров земельного участка и др.⁴⁰ Проводится земельная экспертиза либо в добровольном порядке, например, для точного определения границ пользования, либо в ходе судебного разбирательства. Судебные процессы инициируются при разделе земельного участка, при самовольном использовании чужой территории, а также при

³⁹ Волкова Т.В. Земельное право // под ред. Т.В. Волкова и др. М.: Ай Пи Эр Медиа. 2017. 328 с.

⁴⁰ Чернецкая С.Н., Суловицких Д.С. Требования, предъявляемые к землеустроительной экспертизе // Молодежь и системная модернизация страны: сб. научных статей 3-й Междунар. науч. конф. студентов и молодых ученых. В 4-х томах. Ответственный редактор А.А. Горохов. 2018. С. 245-247.

признании законными объектов недвижимости, которые на участке расположены⁴¹.

Предъявляемые требования к землеустроительной экспертизе немного отличаются от тех, которые действуют в отношении других видов экспертиз. Прежде всего, они касаются глубины исследования. Например, при строительной экспертизе достаточно просто установить техническое состояние объекта недвижимости. При экспертизе земельной значительную часть исследований занимает работа с документами. В частности, необходимо отыскать все возможные правоустанавливающие документы на землю. Здесь действует достаточно много различных принципов, включая принцип приобретательской давности. Например, если человек самовольно занял участок и владел им в течение 15 лет, он имеет право на то, чтобы стать его законным собственником. В то же время суд не всегда выносит в таких ситуациях положительное решение в отношении истца. Поэтому задача эксперта – собрать как можно больше документальных доказательств, справок, выписок из архива, опросить соседей. Главный принцип исследовательских организаций – предоставлять суду только достоверные и проверенные сведения. Более того, за результаты экспертизы специалисты несут точно такую же ответственность, как и за дачу ложных показаний.

Также существуют требования, предъявляемые к землеустроительной экспертизе в части наличия приборной базы. Кроме того, во время землеустроительной экспертизы нужно обязательно пользоваться специальными измерительными приборами, внесенными в Государственный реестр средств измерений. Все инструменты проходят периодическую метрологическую проверку. Например, нивелир должен проходить такую проверку ежегодно. Сегодня производить точные измерения стало значительно проще, поскольку появились электронные теодолиты, полевые контроллеры, лазерные дальномеры

⁴¹ Емельянцева В.П. Споры о месторасположении и границах земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения // Комментарий судебной практики / отв. ред. К.Б. Ярошенко. М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, КОНТРАКТ, 2019. Вып. 24. С. 87 - 106.

и другие приборы, которые значительно ускоряют процесс обследования участка и делают его более точным⁴².

Сама экспертиза может проводиться с привязкой к спутниковым картам и давать исчерпывающие сведения о границах и площади участка. Поэтому, как правило, в проведении повторных экспертиз смысла особого нет⁴³.

Требования к землеустроительной экспертизе включают не только использование зарегистрированной и профессиональной техники, но и привлечение грамотных специалистов, которые хорошо разбираются в своей деятельности, имеют необходимый стаж работы и гарантированно не допустят ошибок в заключении. К сожалению, на практике, часто к работе допускаются люди даже без специального землеустроительного или геодезического образования. Хотя для осуществления данной деятельности экспертная организация должна получить лицензию, а в требованиях для ее получения четко сказано об уровне образования работников. Другое дело, что именно на полевые работы вместо главного эксперта могут выезжать плохо обученные специалисты, которые и допускают оплошности в замерах. Но в таком случае вполне реально признать результаты их экспертизы недостоверными⁴⁴.

В экспертных организациях требования ко всем этапам проведения землеустроительной экспертизе тщательно регламентируются внутренними документами. Так, например, при замерах обязательно стоит указывать прибор, которым проводилось измерение и его основную погрешность.

Многие экспертные организации в своих отчетах не указывают показатели качества измерений, а ведь именно это вызывает вполне закономерные вопросы у второй стороны на суде. Те же спутниковые методы измерений часто оказываются неточными, иногда суд соглашается с предоставленными

⁴² Трифонова З.В. Становление судебной землеустроительной экспертизы в системе судебно-экспертных учреждений Минюста России // Теория и практика судебной экспертизы. 2018. № 2 (т. 13). С. 43-49.

⁴³ Чернецкая С.Н., Суловицких Д.С. Требования, предъявляемые к землеустроительной экспертизе // Молодежь и системная модернизация страны: сб. научных статей 3-й Междунар. науч. конф. студентов и молодых ученых. В 4-х томах. Ответственный редактор А.А. Горохов. 2018. С. 245-247.

⁴⁴ Чернецкая С.Н., Суловицких Д.С. Требования, предъявляемые к землеустроительной экспертизе // Молодежь и системная модернизация страны: сб. научных статей 3-й Междунар. науч. конф. студентов и молодых ученых. В 4-х томах. Ответственный редактор А.А. Горохов. 2018. С. 245-247.

сведениями, иногда – ставит их под сомнение. Важно учитывать масштаб предоставляемых карт⁴⁵.

Таким образом, в деятельности земельного эксперта есть огромное количество нюансов, которые необходимо учитывать. Но земельная экспертиза пока не является областью, которая строго регламентирована, поэтому в интересах экспертной организации тщательно следить за точностью своих измерений, поскольку, если суд посчитает ее отчет неубедительным и назначит новую экспертизу, уже силами другой организации, а данные их будут существенно расходиться, то это станет серьезным ударом по репутации.

⁴⁵ Трифонова З.В. Становление судебной землеустроительной экспертизы в системе судебно-экспертных учреждений Минюста России // Теория и практика судебной экспертизы. 2018. № 2 (т. 13). С. 43-49.

2. ЗЕМЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА КАК ЭЛЕМЕНТ СИСТЕМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

2.1. Характеристика экспертной деятельности в сфере земельных отношений

Вопросам использования различных форм специальных знаний в теории судебной экспертизы уделяется большое внимание. Участие специалиста возможно и в рамках гражданского процесса. Однако процессуальным законом возможности специалиста в части предоставления доказательств по делу ограничены. Только судебный эксперт является лицом, которое, не будучи стороной спора, вправе по заданию суда составлять и предоставлять доказательство - заключение экспертизы. И помощь специалиста, также обладающего знаниями в области землеустройства, может оказаться незаменимой при решении многих проблем при назначении экспертизы и оценке ее выводов⁴⁶.

В Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2010 N 28 "О судебной экспертизе по уголовным делам"⁴⁷ указаны большие процессуальные возможности специалиста в рамках уголовного дела. Его показания являются доказательством по делу. Участие специалиста допустимо на стадии подготовки дела к производству экспертизы и на стадии оценки результатов экспертизы после ее проведения.

В рамках арбитражного производства возможность использования знаний специалиста иная. Он может быть привлечен судом для оказания содействия судье в уяснении вопросов, требующих специальных знаний, в том числе возникших при исследовании заключения эксперта. Такие полномочия

⁴⁶ Курс доказательственного права: Гражданский процесс. Арбитражный процесс. Административное судопроизводство / С.Ф. Афанасьев, О.В. Баулин, И.Н. Лукьянова и др.; под ред. М.А. Фокиной. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2019. 656 с.

⁴⁷ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2010 N 28 "О судебной экспертизе по уголовным делам" // Бюллетень Верховного Суда РФ", N 2, февраль, 2011.

специалиста регламентированы положениями ст. 87.1 АПК РФ⁴⁸ и отражены в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе"⁴⁹. Самостоятельным доказательством по делу консультация специалиста не является.

Процессуальные возможности специалиста в Кодексе административного судопроизводства РФ регламентированы следующим образом. При разрешении дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости суд вправе привлечь специалиста для получения консультации, пояснения при исследовании доказательств, в том числе для решения вопроса о необходимости назначения экспертизы, вызвать в качестве свидетеля оценщика, проводившего государственную кадастровую оценку и (или) составившего отчет о рыночной стоимости объекта, а также эксперта саморегулируемой организации оценщиков, давшего положительное заключение на отчет об оценке объекта недвижимости (статьи 50, 69, 169 КАС РФ)⁵⁰. Самостоятельным доказательством консультация или пояснение специалиста не является.

Гражданский процессуальный закон по-своему подходит к определению полномочий специалиста, не наделяя его правом проведения исследования, его полномочия ограничены содействием судье в фиксации и исследовании доказательств⁵¹. Консультация специалиста процессуальным законом к доказательствам не отнесена.

Несмотря на то что консультации специалиста в судопроизводстве посвящено значительное количество научных работ⁵²⁵³⁵⁴, на практике ему как

⁴⁸ Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 02.12.2019) // Собрание законодательства РФ, 29.07.2002, N 30, ст. 3012.

⁴⁹ Постановление Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе" // Вестник ВАС РФ, N 6, июнь, 2014.

⁵⁰ Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 N 21-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 24.03.2020) // Российская газета, N 49, 11.03.2015.

⁵¹ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 24.04.2020) // Российская газета, N 220, 20.11.2002.

⁵² Боннер А.Т. Традиционные и нетрадиционные средства доказывания в гражданском и арбитражном процессе. М.: Проспект, 2015. 611 с.

⁵³ Зинин А.М. Участие специалиста в процессуальных действиях. Учебник. М.: Проспект, 2014. 254 с.

⁵⁴ Зинин А.М., Семикаленова А.И., Иванова Е.В. Участие специалиста в процессуальных действиях.

субъекту процессуальных правоотношений уделяется гораздо меньше внимания, чем судебному эксперту.

Определение специалиста как участника судопроизводства предусмотрено ст. 55.1 АПК РФ, ст. 188 ГПК РФ, ст. 58 УПК РФ, ст. 50 КАС РФ.

На сегодняшний день его потенциал реализован далеко не в полной мере. В связи с этим О.В. Жукова отмечает: «Отчасти это можно объяснить инертностью современной судебной системы: отсутствием стремления к поиску наиболее рациональных механизмов осуществления процессуальных действий, предусмотренных законом. Проявление такой инертности подтверждается крайне низкой востребованностью консультационной деятельности сведущего лица при назначении судебной экспертизы и оценке ее результатов. Правильный подход к реализации функций специалиста может придать процессу современного судопроизводства дополнительный импульс, положительно сказаться на его эффективности⁵⁵.

Рассмотрим это на примере назначения судебной землеустроительной экспертизы.

При ее назначении квалифицированная консультация специалиста поможет установить следующее.

1. Необходимо ли в сложившихся обстоятельствах проведение исследований? Обязательно ли назначение судебной экспертизы или достаточно консультации специалиста? Привлеченное сведущее лицо в первом случае констатирует необходимость назначения экспертизы, во втором - дает необходимую консультацию. Если проведение исследований необходимо, но на современном этапе развития науки и техники не создано той методики, использование которой позволило бы ответить на возникшие вопросы, осведомленный в этой части специалист укажет на данное обстоятельство. Так, например, в настоящее время не существует экспертных методик определения

Учебник / Под ред. А.М. Зинина. М.: Проспект, 2016. 288 с.

⁵⁵ Формы реализации специальных знаний, используемые при разрешении земельных споров (О.В. Жукова, журнал "Теория и практика судебной экспертизы", N 3 (том 14), июль-сентябрь 2019 г.). с. 26-33.

месторасположения ранее существовавших, но отсутствующих во время судебного рассмотрения земельного спора фактических границ (например, ограждений) земельных участков, при том что потребность судопроизводства в установлении такого рода фактических данных остается достаточно высокой. При этом изначально обреченная на безрезультативность экспертиза не будет назначена, что позволит сэкономить весьма значительные средства и время.

2. В том случае, если необходимые для проведения судебно-экспертных исследований методики и технические средства объективно существуют, специалистом будет определен вид необходимой экспертизы. На практике следователи и судьи достаточно часто путают виды экспертиз, неправильно приводят в соответствующих постановлениях и определениях их названия, что порой дезорганизует работу экспертного учреждения. Так, например, следователи и судьи зачастую назначают "стоимостную" или "оценочную" экспертизы, притом что исследования по определению рыночной стоимости земельных участков проводятся в рамках землеустроительной экспертизы. Кроме этого, неправильное название экспертизы зачастую становится обоснованным поводом для критических выступлений оппонентов эксперта при его допросе в ходе судебного заседания.

3. Достаточно ли для подлежащих проведению исследований знаний эксперта одной специальности или следует назначить комплексную экспертизу (ст. 201 УПК РФ, ст. 82 ГПК РФ, ст. 85 АПК РФ, ст. 81 КАС РФ), что предполагает проведение исследований двумя или более экспертами разных специальностей. Наиболее распространены на практике комплексные экспертизы, которые проводят эксперты-землеустроители совместно с экспертами-строителями, экспертами-экономистами, экспертами-товароведами, экспертами-экологами, экспертами-микологами, экспертами-пожаротехниками.

4. Каков объем исследований, их продолжительность? В настоящее время в сферу судебного разбирательства вовлечены значительные по площади территории, что изначально предполагает длительные сроки судебно-экспертных исследований. Если прогнозируемые сроки проведения экспертизы

превысят установленные сроки производства по делу, специалист-землеустроитель может определить целесообразность проведения комиссионной экспертизы. Разумеется, специалист не сможет с точностью до одного дня определить время, необходимое для производства конкретной экспертизы, однако, с учетом опыта проведения схожих исследований, его прогноз будет более точен, чем прогноз следователя либо судьи, которые таким опытом не обладают.

5. Как правильно сформулировать вопросы, которые необходимо поставить перед экспертом? Правом предлагать эти вопросы обладает достаточно широкий круг участников процесса. Окончательно вопросы формулирует орган (лицо), назначающий судебную экспертизу. При этом только специалист может спланировать предстоящее исследование с детализацией и последовательностью, необходимыми для подготовки перечня вопросов, не требующих впоследствии изменения их порядка и содержания. Отдельно следует сказать, что постановка перед экспертом вопросов, выходящих по своему содержанию за рамки его специальных знаний, - явление достаточно распространенное. Участие специалиста в формулировании вопросов позволит исключить, на наш взгляд, и этот недостаток сложившейся практики.

6. Определение полного перечня документов, подлежащих предоставлению в распоряжение эксперта. Это позволит заблаговременно проинформировать стороны по делу об отсутствующих в данный момент, но необходимых для проведения исследований материалах. Своевременная консультация в этой части, данная не только следователю или суду (судье), но и сторонам по делу, позволит уже на этом этапе обеспечить полноту документальной доказательственной базы. Все это сократит потери времени на заявление и удовлетворение ходатайств эксперта о предоставлении дополнительных материалов.

На этом же этапе может быть установлено, что запрашиваемых документов в силу тех или иных причин вообще не существует, и своевременно проинформированный об этом эксперт не будет впоследствии впустую тратить

время на подготовку соответствующих ходатайств и бесперспективное ожидание их удовлетворения органом (лицом), назначившим экспертизу.

Документация, подлежащая судебно-экспертному исследованию, весьма объемна, состав ее зачастую хаотичен и требует длительной и кропотливой систематизации. В связи с этим с целью сокращения сроков представляется целесообразным до назначения экспертизы доверить систематизацию документации специалисту при участии представителей сторон по делу. Специалист хорошо ориентируется в массиве документов, используемых при производстве землеустроительных работ, их статусе, значимости и взаимосвязи.

7. Каковы денежные затраты, связанные с производством экспертизы? Разумеется, точной суммы специалист не назовет, но с учетом видов, сложности и продолжительности исследований ориентировочная стоимость экспертизы может быть установлена. Названная специалистом величина предстоящих затрат в ряде случаев заставит истца отказаться от ходатайства о назначении судебной экспертизы, а если без ее проведения невозможно разрешить дело по существу, снять исковые требования, отказаться от иска.

8. Выбор эксперта (экспертов) или экспертного учреждения. Никто, кроме, лучше не осведомлен о профессиональных возможностях своих коллег. Эти знания позволят предложить судье в качестве экспертного то учреждение, где в штате есть сотрудники, профессиональная подготовка которых позволит провести необходимые исследования на современном уровне.

Порядок проведения досудебного исследования не предусмотрен ни нормами процессуального, ни нормами материального права. При проведении таких исследований лицо, обладающее специальными знаниями в области землеустройства, преследует различные цели, что во многом определяет документальное оформление проведенного исследования. Цель обусловлена заданием заказчика, сформулированного, как правило, в одном вопросе.

Экспертиза, назначенная нотариусом, является еще одной формой реализации специальных знаний, порядок ее производства регламентирован законодательством. По просьбе заинтересованных лиц нотариус обеспечивает

доказательства, необходимые в случае возникновения дела в суде или административном органе, если имеются основания полагать, что представление доказательств впоследствии станет невозможным или затруднительным. В порядке обеспечения доказательств нотариус вправе назначить экспертизу. Нотариус предупреждает эксперта об ответственности за дачу заведомо ложного заключения или уклонение от дачи заключения⁵⁶. В заключении эксперт фиксирует ситуацию на местности в определенный момент времени. Это позволяет впоследствии решить многие спорные вопросы, если указанная ситуация в силу тех или иных причин изменилась⁵⁷.

Рецензия на заключение эксперта - также одна из своеобразных форм реализации специальных знаний. Оформляется рецензия письменно, и возможность ее приобщения к материалам дела в качестве письменного доказательства процессуальный закон допускает. Однако следует разобраться, каким нормативным актом регламентировано такое исследование и из каких норм следует исходить для придания ему юридической силы⁵⁸.

Основу рецензии составляет отзыв (чаще всего критический) об исследовании. Из всех видов рецензий, предоставляемых на практике, только экспертная (то есть составленная практикующим экспертом), как правило, имеет научную основу и может претендовать на источник данных, обладающий определенным значением для дела. Достаточно часто составившее рецензию лицо знаниями в области землеустройства не обладает, а фактически анализирует юридическое обоснование и форму заключения эксперта, тем самым дает ему юридическую оценку. Доказательственного значения рецензия не имеет, однако в отдельных случаях обращает внимание суда на существенные

⁵⁶ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 27.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.05.2020) // Российская газета, N 49, 13.03.1993.

⁵⁷ Россинская Е.Р., Галяшина Е.И., Зинин А.М. Теория судебной экспертизы (судебная экспертология). Учебник / Под ред. Е.Р. Россинской. М.: Норма, Инфра-М, 2016. 368 с.

⁵⁸ Зинин А.М. Заключение специалиста: сущность, содержание и форма // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2016. N 8 (24). С. 32-37.

недостатки проведенной судебной экспертизы и предопределяет необходимость назначения повторной экспертизы.

С точки зрения научного подкрепления как "досудебное", так и "судебное" исследование должно строиться на одной основе, и только в этом случае возможно их рассматривать как доказательства. С точки зрения правового признания таких форм реализации специальных знаний они существенно различаются: процессуально легализованы консультация специалиста, содействующая получению и оценке доказательств; судебная экспертиза - исследование, проведенное лицом, обладающим специальными знаниями, по назначению следователя (суда), и показания эксперта, проводившего судебную землеустроительную экспертизу. Экспертиза, назначенная нотариусом в порядке обеспечения доказательств, экспертиза, проведенная по заданию заинтересованного лица (стороны по делу), и заключение кадастрового инженера являются непроцессуальными формами реализации специальных знаний и заменить собой заключение судебной землеустроительной экспертизы не могут, что имеет значение при их оценке и определении пределов использования этих документов в процессе доказывания по делу⁵⁹.

Отметим также, что действующими законами, регламентирующими порядок проведения кадастровых работ, предусмотрен большой перечень документов, которые оформляются лицами, обладающими знаниями в области землеустройства. Предоставление таких документов как доказательств по делу гражданский процессуальный закон не запрещает. Однако для установления истины по делу наибольший эффект возможен при использовании специалиста при назначении и оценки результатов судебной землеустроительной экспертизы.

⁵⁹ Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе: монография. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Норма, ИНФРА-М, 2018. 576 с

2.2. Правовой статус эксперта

Судебный эксперт - лицо, обладающее специальными знаниями и назначенное в порядке, установленном гражданским или арбитражным процессуальным законодательством (ст. 79 ГПК РФ, ст. 55 АПК РФ), для производства судебной экспертизы и дачи заключения. Закон не требует, чтобы судебная экспертиза в обязательном порядке выполнялась сотрудниками государственных экспертных учреждений. В качестве эксперта может быть вызвано любое лицо, обладающее необходимыми для дачи заключения знаниями. Судебные экспертизы производятся экспертами государственных и негосударственных экспертных учреждений, сотрудниками неэкспертных учреждений, частными лицами либо иными специалистами⁶⁰.

Действующее законодательство не отдает предпочтения тем или другим. Правда, государственные эксперты или руководители государственных экспертных учреждений чуть ли не в каждой публикации (этим особенно отличаются сотрудники Российского федерального центра судебной экспертизы при Министерстве юстиции РФ) подчеркивают, что надежнее их экспертиз в России не найти.

В одной публикации 2017 г. нам встретилось мнение, согласно которому "эксперт не должен быть действующим кадастровым инженером, поскольку в этом случае возникает своего рода конфликт интересов. То есть кадастровый инженер, соблюдающий правила этики саморегулируемой организации кадастровых инженеров, высказывает мнение. Обоснованность мнения подтверждается заключением эксперта. Но экспертом является он сам, кадастровый инженер. И в этом случае совпадение эксперта и кадастрового инженера в одном лице может помешать выразить этически непредвзятую, независимую оценку действий другого кадастрового инженера, составившего

⁶⁰ Сорокотягин И. Н. Судебная экспертиза: учебник и практикум для вузов. М.: Издательство Юрайт, 2020. 288 с.

документ, содержащий сведения об объекте недвижимости, на бумажном или электронном носителе"⁶¹.

Проблема, которую затронули Д.В. Пархоменко и И.В. Леншина, кажется нам надуманной, а приводимые ими аргументы и ссылки противоречат высказанному ими мнению (что подтверждает его несамостоятельность). Во-первых, где набрать такое количество экспертов, сведущих в своей области, которые могли бы численно "задавить" действующих кадастровых инженеров? Представители экспертных учреждений при Минюсте РФ и так в публикациях отмечают высокую загруженность своих экспертов. Во-вторых, получение экспертом образования без регулярной практики "в поле" мало что даст. А такую практику может дать только работа в профильной организации. В-третьих, беспокойство относительно того, что эксперт (он же - кадастровый инженер) не сможет "выразить этически непредвзятую, независимую оценку действий другого кадастрового инженера" лишено каких-либо прочных оснований. Большинство кадастровых инженеров, которых привлекают в качестве экспертов, дорожит своей репутацией. Оценка дается не "действиям" своего коллеги по цеху, а составу подготовленных документов, наличию или отсутствию ошибок, которые могут быть вызваны и объективными причинами (например, землеустроительное дело подготовлено когда-то в условной системе координат, а при внесении в кадастр сведений о границах не произведен их "пересчет" в систему координат округа, в которой велся ГКН). Наконец, в-четвертых. Различного рода стандарты и правила осуществления кадастровой деятельности, принятые СРО кадастровых инженеров, требуют "воздерживаться от необоснованной критики" членом соответствующей ассоциации, что видно из выдержек, приведенных в статье Д.В. Пархоменко и И.В. Леншина. То есть не противоречит этике поведения члена СРО обоснованная оценка работы коллеги, если для того имеются основания.

⁶¹ Пархоменко Д.В., Леншина И.В. К вопросу о роли специалиста и эксперта при рассмотрении гражданских дел по спорам, связанным с ошибками в сведениях единого государственного реестра недвижимости // Вестник СГУГиТ. 2017. Т. 22. N 1. С. 197.

В процессуальном понимании лицом, обладающим специальными знаниями в области техники, науки, искусства, ремесла, является эксперт, и только заключение эксперта относится к доказательствам, полученным с использованием специальных знаний.⁶² При этом следует отметить, что судебной практикой по рассмотрению земельных споров понятие "специалист" толкуется намного шире его процессуального определения⁶³.

Положениями ст. 56 ГПК РФ к числу доказательств по делу отнесены все полученные в предусмотренном законом порядке сведения о фактах, на основе которых суд устанавливает наличие или отсутствие обстоятельств, обосновывающих требования и возражения сторон, а также иные обстоятельства, имеющие значение для правильного рассмотрения и разрешения дела. Перечень доказательств является открытым, что позволяет сторонам предоставлять, а судье принимать, исследовать и оценивать большое число доказательств, прямо не поименованных в законе.

К числу таких доказательств, предоставляемых при рассмотрении земельных споров, относятся внесудебное заключение экспертизы, заключение кадастрового инженера (также именуемые как досудебное заключение и заключение специалиста), экспертиза, назначенная нотариусом, рецензия на заключение эксперта. При получении таких доказательств используются специальные знания, что говорит о разнообразии форм их реализации⁶⁴.

Внесудебное заключение экспертизы и заключение судебного эксперта различаются по субъекту, по поручению (заданию) которого производятся работы либо для которого проводятся исследования. Правовые и научно-методические основы производства этих экспертиз должны быть тождественны.

⁶² Дьяконова О.Г. Регламентация институтов судебной экспертизы и участия специалиста в судопроизводстве глазами практиков: по результатам анкетирования адвокатов // Адвокатская практика. 2016. N 2. С. 16-22.

⁶³ Бутырин А.Ю., Статива Е.Б. Консультационная деятельность специалиста как средство повышения эффективности производства судебной строительно-технической экспертизы // Вопросы экспертной практики. 2017. N 51. С.297-302.

⁶⁴ Россинская Е.Р., Галяшина Е.И., Зинин А.М. Теория судебной экспертизы (судебная экспертология). Учебник / Под ред. Е.Р. Россинской. М.: Норма, Инфра-М, 2016. 368 с.

Задания перед экспертом при проведении внесудебной экспертизы ставит заказчик, он же предоставляет доказательства для проведения исследования. Такая форма использования специальных знаний имеет свое преимущество, поскольку способствует разрешению спора во внесудебном порядке, позволяет сторонам прийти к мировому соглашению в ходе судебного разбирательства. Существенным недостатком внесудебной экспертизы является то, что она не всегда объективно отражает факты, имеющие значение для дела⁶⁵. Лицо, проводившее исследование, не несет никакой ответственности (кроме репутационной), что позволяет высказывать свое субъективное мнение в ущерб объективным фактам.

Особой формой реализации специальных знаний при рассмотрении земельных споров является заключение кадастрового инженера. Порядок оформления такого исследования регламентирован нормами материального права, а именно Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"⁶⁶, Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности"⁶⁷, а также рядом подзаконных нормативных актов. В соответствии с этими законами заключение кадастрового инженера представляет собой текстовую часть в составе межевого плана, призвано пояснить то либо иное графическое решение кадастрового инженера при проведении межевых работ на земельном участке. В рамках рассмотрения земельного спора заключение кадастрового инженера, как правило, является отправной точкой для заявления истца о нарушении его права иным землепользователем. Сведущее лицо (в данном случае кадастровый инженер) обозначает проблему, возникшую у правообладателя при проведении межевых работ, и в дальнейшем собственник либо изменяет позицию в вопросе

⁶⁵ Бутырин А.Ю., Статива Е.Б. Консультационная деятельность специалиста как средство повышения эффективности производства судебной строительно-технической экспертизы // Вопросы экспертной практики. 2017. N 51. С.297-302.

⁶⁶ Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ, 20.07.2015, N 29.

⁶⁷ Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О кадастровой деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.09.2019) // Собрание законодательства РФ, 30.07.2007, N 31, ст. 4017.

оформления земельного участка, либо составляет аргументированное обращение в суд. Недостаток заключения кадастрового инженера - неполное изложение обстоятельств и условий предполагаемого нарушения.

Неполнота кадастровых документов и другие недостатки присущи не только отечественной кадастровой системе, но и кадастровым системам других стран⁶⁸.

⁶⁸ Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе. Монография. 3-е изд., доп. М.: Норма, Инфра-М, 2014. 735 с.

3. ПРОЦЕДУРНЫЕ ВОПРОСЫ ПРОВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

3.1. Назначение земельной экспертизы в гражданском судопроизводстве

Одной из особенностей современного процессуального законодательства, в том числе и Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в рамках которого рассматриваются земельные споры, является то, что понятие "специальные знания" в нем представлено (ч. 1 ст. 79, ч. 1 ст. 85, ч. 3 ст. 188⁶⁹), но его содержание не раскрыто.

Учитывая прикладной характер судебной экспертизы, немаловажное значение имеют профессиональные навыки и умения, понимание и опыт сведущего лица, которые в совокупности со специальными знаниями определяют познавательный потенциал судебного эксперта. Отечественная практика и зарубежный опыт показывают, что при рассмотрении в судебном порядке земельных споров используются профессиональные знания преимущественно в области землеустройства, экологии, а также строительства и эксплуатации объектов недвижимости⁷⁰.

3.1.1. Экспертиза при межевых спорах

Экспертная ситуация данного типа складывается как продолжение споров о границах земельных участков при несовпадении их границ, существующих в действительности, обозначенных как ограждениями искусственного происхождения (строениями, заборами, кольями, межевыми знаками и пр.), так и естественными границами (дорогами, реками, ручьями, просеками, канавами и

⁶⁹ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 24.04.2020) // Российская газета, N 220, 20.11.2002.

⁷⁰ Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе: монография. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Норма, ИНФРА-М, 2018. 576 с.

пр.) - с одной стороны, и документально оформленными границами тех же земельных участков - с другой⁷¹.

Чтобы суд разобрался в сложившейся ситуации, необходимо решить ряд вопросов, требующих использования специальных знаний в области землеустройства, кадастра и регистрации недвижимости, для чего необходимо назначение судебной землеустроительной экспертизы. В ходе ее производства осуществлению подлежит:

- определение фактического местоположения, конфигурации и площади спорного земельного участка или иного объекта недвижимости, связанного с ним, в одной из действующих систем координат (астрономическая, геодезическая, географическая, геоцентрическая, земная квазигеоцентрическая, топоцентрическая, орбитральная, полярная, плоская прямоугольная и др.), определенной Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 28.07.2017 N 383 "Об утверждении порядка установления местных систем координат"⁷²;

- определение местоположения, площади и конфигурации спорного земельного участка или иного объекта недвижимости, связанного с ним, согласно данным правоустанавливающих документов и других источников информации (планов, карт, схем и пр.);

- установление соответствия (отсутствия такового) данных о местоположении, конфигурации и площади спорных объектов недвижимости, полученных в ходе экспертного осмотра (натурных исследований), и документальных данных о тех же характеристиках этих объектов;

- установление "наложения" границ одного земельного участка на границы другого с определением площади, конфигурации и местоположения такого "наложения";

⁷¹ Умеренко Ю.А. Анализ юридических рисков при приобретении земельных участков (практические рекомендации) // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. N 12. С. 86 - 103.

⁷² Приказ Минэкономразвития России от 28.07.2017 N 383 "Об утверждении Порядка установления местных систем координат" // СПС КонсультантПлюс.

- определение взаимного расположения строительных, а также иных материальных объектов относительно границ земельных участков, в том числе по отношению к их отдельным частям и зонам (например, водоохранной зоны, зоны с особыми условиями использования территорий и т.п.);

- определение наличия и характера реестровой (кадастровой) ошибки и способов (вариантов) ее исправления;

- разработка варианта (вариантов) установления границ земельных участков;

- определение и закрепление на местности координат поворотных (характерных) точек с последующим отображением полученных результатов в заключении эксперта⁷³.

Для проведения исследования на профессиональном уровне эксперт должен обладать целым комплексом разнохарактерных специальных знаний, навыков и умений в области геодезии, землеустройства, кадастра и регистрации недвижимости, а также в смежных областях знаний. Следовательно, его понятийный аппарат должен включать систему содержательных элементов. Рассмотрим основные из них.

- Порядок и технология производства геодезических работ в части определения координат поворотных (характерных) точек исследуемых объектов, их конфигурации и площади. Базовые знания в области геодезии приобретаются в вузе; практические навыки, учитывая прикладной характер работы, эксперт-землеустроитель получает и развивает в ходе дальнейшей трудовой деятельности.

- Нормативно-правовые акты, регулирующие порядок межевания земельных участков, постановления их на государственный реестровый учет и государственная регистрация недвижимости.

- Правила, инструкции и методические материалы для производства геодезических работ, инженерных изысканий, направленных в том числе на

⁷³ Тоточенко Д.А. Споры, связанные с исправлением кадастровых ошибок // Юрист. 2017. N 20. С. 31 - 35.

определение координат поворотных (характерных) точек земельных участков, определение на местности границ исследуемых объектов, работ по землеустройству, а также документы, регламентирующие порядок ведения государственного реестра недвижимости: СП 11-104-97 Свод правил по инженерным изысканиям для строительства "Инженерно-геодезические изыскания для строительства" от 01.01.1998; СНиП 11-02-96 "Инженерные изыскания для строительства" от 29.10.1996; ОСТ 68-15-01 "Измерения геодезические. Термины и определения". М.: ЦНИИГАиК, 2001; Методические рекомендации Росземкадастра по проведению межевания объектов землеустройства от 17.02.2003; Инструкция по межеванию земель, Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству, 1996 и пр.

- Виды, технические характеристики, принципы работы геодезического оборудования и вспомогательных технических средств (тахеометров, нивелиров, GPS-оборудования, трассоискателей и пр.); специального программного обеспечения судебно-экспертных исследований (AutoCAD, Credo, Magnet, Tools, TBC и пр.).

- Правила эксплуатации, транспортировки и хранения геодезического оборудования и вспомогательных технических средств, правила их поверки, калибровки и юстировки.

- Методы технических расчетов и камеральной обработки результатов натурных судебно-экспертных землеустроительных исследований.

- Правила и требования, предъявляемые к составлению картографических материалов (геодезических карт, планов, схем, профилей и других графических материалов) и работе с ними.

- Правила оформления заключения эксперта с учетом специфики графических, расчетных, текстовых и табличных форм изложения хода и результатов проведенных судебно-экспертных землеустроительных исследований.

- Иные содержательные элементы понятийного аппарата судебного эксперта-землеустроителя, задействованные им в ходе конкретного исследования.

Приведенный выше перечень видов исследований, проводимых судебным экспертом-землеустроителем в указанной экспертной ситуации, а также система содержательных элементов его понятийного аппарата демонстрируют сложность и разнообразие проблем, которые необходимо решить. Учитывая, что судебная землеустроительная экспертиза является относительно новой в судопроизводстве России⁷⁴, ее развитие может быть обеспечено только при последовательном и систематизированном формировании ее теоретических, методических и организационных основ.

3.1.2. Экспертиза при спорах о праве собственности на домовладение

Ситуация этого типа складывается при рассмотрении гражданских споров о возможности и вариантах реального раздела домовладений между их собственниками в соответствии с условиями, заданными судом. Подобные ситуации рассматриваются и в зарубежной практике в контексте не только правового, но и социального, экономического, технического взаимодействия частных лиц и органов власти. Отнесение данной ситуации к земельным спорам обусловлено тем, что домовладение, являясь в гражданско-правовом смысле сложной вещью, включает в себя, помимо жилого дома, а также построек хозяйственно-бытового назначения, земельный участок. "Домовладение следует рассматривать как сложную вещь, содержащую две основные составляющие - земельный участок и жилой дом (дома), имеющие функциональную неразрывную взаимосвязь, образующие единое целое"⁷⁵.

⁷⁴ Приказ Минюста России от 27.12.2012 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" // СПС КонсультантПлюс.

⁷⁵ Жмурко С.Е. Соседские войны на шести сотках: как защитить свои права. М.: Редакция "Российской

Возможность реального раздела домовладения определяется, помимо прочего, возможностью реального раздела жилого дома. Для того чтобы установить ее наличие либо отсутствие, необходимы специальные строительные-технические знания. Их содержание, структура и объем определяются перечнем вопросов, подлежащих разрешению экспертом-строителем в ходе судебного разбирательства этого вида гражданских споров. Эти вопросы на практике решаются, как правило, в определенной последовательности.

1. Определение технического состояния основного строения (жилого дома) спорного домовладения.

Эти исследования проводятся, чтобы убедиться в наличии прочностного потенциала постройки, достаточного, чтобы выдержать различного рода механические воздействия, связанные с ее реальным разделом без разрушений и сверхнормативных деформаций. Предельная величина физического износа, определяющая возможность реального раздела жилого дома, указана в соответствующих методических рекомендациях⁷⁶.

Эксперт-строитель при проведении таких исследований реализует знания о закономерностях возникновения и развития деструктивных процессов в несущих и ограждающих конструкциях эксплуатируемых зданий и сооружений, использует строительные-материаловедческие знания и профессиональные навыки поиска, обнаружения и оценки дефектов строительных изделий и конструкций - элементов спорного строения. Интегрируя полученные при проведении натурных исследований данные, эксперт по определенной методике⁷⁷ проводит расчеты, результаты которых количественно выражают физический износ исследуемого строения, позволяют оценить его по этому критерию и вынести суждение о возможности реального раздела. Если искомая величина превышает предельную, констатируется невозможность раздела, и на

газеты", 2017. Вып. 8. 144 с.

⁷⁶ Бутырин А.Ю., Крылова М.И., Анохина Д.Г. Использование специальных строительные-технических знаний при рассмотрении судом вопроса о том, является ли спорная постройка самовольной // Теория и практика судебной экспертизы. 2016. N 2 (42). С. 86-95.

⁷⁷ ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий (утв. Приказом Госгражданстроя от 24.12.1986 N 446) // СПС КонсультантПлюс.

этом судебно-экспертные исследования заканчиваются. В иных случаях эксперт делает следующий шаг.

2. Определение стоимости спорного домовладения.

Эти исследования предполагают реализацию специальных знаний и навыков в области оценочной деятельности с учетом специфики судебно-экспертных исследований. Стоимость домовладения необходима, чтобы суд мог решить вопрос о денежной компенсации. В подавляющем числе случаев домовладение нельзя разделить точно в соответствии с величиной идеальных долей совладельцев в праве собственности на спорную недвижимость, и разница между частью домовладения, предлагаемая экспертом к выделу, и той частью, которая приходится на идеальную долю совладельца, должна иметь стоимостное выражение, чтобы суд смог определить величину компенсации той стороне по делу, которой будет выделена меньшая (по отношению к величине доли) часть недвижимости.

Стоимостные расчеты в этой части включают в себя "сметную" составляющую, то есть используется прежде всего затратный подход к оценке спорного домовладения. Это предполагает наличие у эксперта профессионального знания сметного дела и сформировавшихся навыков расчетов с использованием современных сметных программных комплексов. Стоимость земельного участка как элемента домовладения определяется с использованием сравнительного подхода. Полученный результат отражает рыночную стоимость участка.

3. Решение итоговой задачи определения возможности и разработки вариантов реального раздела спорного домовладения.

Это требует от эксперта знаний о совокупности критериев возможности раздела спорного домовладения и навыков их интерпретации в конкретной судебно-экспертной ситуации с учетом ее специфики. В этой части реализуются специальные знания в области строительного проектирования, архитектуры и землеустройства, профессиональные навыки конструктивно-пространственного моделирования, позволяющие визуализировать спорное домовладение

(земельный участок и расположенные на нем постройки), подлежащее реальному разделу, а затем представить его (в том числе графически) преобразованным в соответствии с условиями, заданными судом.

Таким образом, экспертная ситуация этого типа требует определенных землеустроительных и строительно-технических знаний, навыков и умений. Надлежащая последовательность их использования обеспечит эффективное разрешение рассматриваемых гражданских дел, считающихся на практике наиболее сложными, что обусловлено следующим:

- по таким делам предмет доказывания насыщен многими юридическими фактами, и все они должны быть точно определены и проверены;

- факты, связанные с возникновением либо прекращением права собственности на жилой дом (или домовладение), зачастую имеют место задолго до рассмотрения спора в суде и, как правило, значительно отстают друг от друга по времени;

- в тяжбу вовлекается широкий круг лиц, большинство из которых не являются инициаторами процесса и не заинтересованы в скорейшем разрешении спора.

3.1.3. Экспертиза при рассмотрении исков о признании постройки самовольной

Экспертная ситуация данного типа складывается при рассмотрении исков об освобождении земельных участков от самовольных построек. Мировой опыт аналитических исследований несанкционированного строительства направлен прежде всего на осмысление причин этого явления и борьбу с ним⁷⁸. Постройка будет считаться созданной на земельном участке, не отведенном для этих целей, самовольно возведенной, если она возведена с нарушением правил целевого

⁷⁸ Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе: монография. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Норма, ИНФРА-М, 2018. 576 с.

использования земли (ст. 7 ЗК РФ) либо вопреки правилам градостроительного зонирования (ст. 35-40 ГК РФ, ст. 85 ЗК РФ, правилам землепользования и застройки конкретного населенного пункта, определяющим вид разрешенного использования земельного участка в пределах границ территориальной зоны, где находится самовольная постройка), либо с нарушением ограничений в использовании земельного участка, включенного в границы зоны с особыми условиями использования территорий (ст. 104 ЗК РФ).

На практике наиболее распространены иски с требованиями снести постройку, располагающуюся на одном земельном участке и самим фактом своего существования оказывающую негативное влияние на соседний участок. Задачей суда является установление наличия такого влияния и, как следствие, - нарушения прав его владельцев (пользователей)⁷⁹. Разрешение этой задачи во многом определяется статьей 222 ГК РФ "Самовольная постройка". Часть положений этой статьи рассматривается исключительно судом без участия эксперта - имеются в виду вопросы о законности предоставления земельного участка, его надлежащего разрешенного использования, о получении на возведение построек необходимых (предусмотренных законом) разрешений. Однако рассмотреть все ее положения без участия сведущего в области строительства лица невозможно, и перед экспертом ставятся вопросы о нарушениях градостроительных и строительных норм и правил, а также о наличии угрозы жизни и здоровью граждан.

Эти вопросы, текстуально дублирующие положения ст. 222 ГК РФ, не соотносятся с компетенцией судебного эксперта по следующим причинам. Термин "нарушения" в гражданско-правовом смысле включает составляющую вины, предполагает виновность лиц, выполнивших вмененные им обязанности не должным образом, с отступлениями от предписанного порядка. При этом установление вины является прерогативой (исключительным правом) суда и,

⁷⁹ Аверина К.Н., Подкатилина М.Л., Шамаев Г.П. Комментарий к Федеральному закону от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" // СПС КонсультантПлюс. 2018.

соответственно, выходит за рамки специальных знаний эксперта. Указанный термин включает также волевой момент, определение которого не входит в компетенцию эксперта.

Для того чтобы вопрос, поставленный перед экспертом, не выходил за пределы его правомочий, следует, на наш взгляд, сместить его направленность от процесса строительства и, соответственно, исполнителей работ, как это имеет место в тексте ст. 222 ГК РФ, где указано на возведение здания или сооружения с нарушением специальных норм и правил, к собственно постройке, ее техническим характеристикам. Иными словами, вопрос, сформулированный как "Соответствует ли здание градостроительным и строительным нормам и правилам?", будет соотноситься с компетенцией судебного эксперта-строителя.

Вопрос о том, создает ли спорное здание или сооружение угрозу жизни и здоровью граждан, также в его буквальном толковании выходит за рамки специальных знаний эксперта-строителя. Вместе с тем здесь присутствует судебно-экспертная составляющая, которую можно выразить следующими вопросами.

- Обладает ли здание (строение) устойчивостью, прочностью, долговечностью, исключаяющими его несанкционированное разрушение?

- Имеется ли в здании (строении) предусмотренные специальными правилами эвакуационные проходы и выходы и соответствуют ли они требованиям указанных правил?

- Оснащены ли помещения здания (строения) надлежащим (нормативно-обусловленным) образом системой вентиляции, дымоудаления и пожаротушения?

В ряде случаев может возникать вопрос о токсичности либо радиационной загрязненности строительных материалов, использованных при возведении постройки, решение которого невозможно без использования специальных знаний в области радиационной экологии⁸⁰.

⁸⁰ Бутырин А.Ю., Жукова О.В., Статива Е.Б. Типовые судебно-экспертные ситуации, складывающиеся при рассмотрении земельных споров // Теория и практика судебной экспертизы. 2019. N 4 (т. 14). С. 19-31.

Для решения этих вопросов необходим комплекс различных специальных знаний, навыков и умений. Остановимся на этом подробнее.

Прежде чем установить характеристики постройки, которые в конечном итоге позволят определить ее как самовольную или же не являющуюся таковой, эксперт устанавливает ее наличие, сам факт ее существования. Для этого необходимо представлять облик различного типа зданий, строений и сооружений, как современных, так и возведенных в прошлом; обладать справочной информацией, необходимой для выявления объекта, подлежащего последующему исследованию, констатации его наличия либо обоснованного утверждения того, что спорный строительный объект либо его фрагменты (помещения, здания), отраженные, например, в правоустанавливающих или правоподтверждающих документах, не существуют. При наличии объекта реализуются другие специальные знания.

Для того чтобы установить такие характеристики спорного строительного объекта, как устойчивость, долговечность, прочность его конструкций, необходимы знания о признаках, определяющих эти характеристики. Необходимо также знать наиболее распространенные и редко встречающиеся в практике причины формирования аварийных, а также других пограничных состояний зданий и сооружений, обусловленных естественным физическим износом, неполнотой гидрогеологических предпроектных изысканий, ошибками проектирования либо ненадлежащей эксплуатацией строительных объектов, внешних проявлений этих процессов.

Для обеспечения результативности поиска, фиксации и диагностики признаков деструкции конструкций постройки необходимо знание закономерностей изменения эксплуатационных свойств строительных изделий и материалов, а также умение определить характерные места их проявления. Таким образом, здесь реализуются поисковые навыки эксперта, которые нарабатываются преимущественно в ходе его прикладной исследовательской деятельности.

Профессиональный опыт в этой части позволяет воспринимать увиденное не как некое обособленное, автономное негативное явление, predeterminedное техногенным или природным воздействием, а как циклическое проявление последовательного либо одновременного воздействия комплекса причин, либо как растянутую во времени постепенную утрату прочности запаса строительных изделий, материалов и конструкций постройки.

Решение вопроса о соответствии спорного здания, строения или сооружения требованиям строительных, градостроительных, противопожарных норм и правил невозможно без четко структурированных знаний системы нормативного регулирования всего жизненного цикла строительного объекта. Эта система постоянно изменяется, обновляется, что требует от эксперта непрерывного мониторинга значительного массива актуальных нормативных данных. Одновременно с этим эксперт должен иметь доступ к регламентам прошлого - ему приходится исследовать постройки, возведенные в период действия уже утративших силу нормативно-технических документов, и суды нередко ставят вопрос: "Соответствовало ли здание (сооружение) нормативно-обусловленным требованиям на дату введения строительного объекта в эксплуатацию?"

Специальные знания в этой части не ограничиваются только ретроспективным и актуалистическим направлениями, они должны иметь и прогностический характер: эксперт должен понимать общую направленность будущих наиболее существенных для его работы изменений, формируемых складывающимися тенденциями⁸¹.

Таким образом, профессиональное мышление эксперта должно рационально совмещать знания о прошлом, настоящем и будущем в строительстве, чтобы результаты его исследований в конечном итоге правильно предопределили судьбу постройки, расположение и технические характеристики

⁸¹ Бутырин А.Ю., Жукова О.В., Статива Е.Б. Типовые судебно-экспертные ситуации, складывающиеся при рассмотрении земельных споров // Теория и практика судебной экспертизы. 2019. N 4 (т. 14). С. 19-31.

которой играют роль отправной точки возникновения и развития земельного спора.

3.1.4. Экспертиза при спорах о кадастровой стоимости земельных участков

Данная ситуация складывается при рассмотрении исков об оспаривании кадастровой стоимости земельных участков. Под кадастровой стоимостью понимается установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

Процедура оспаривания кадастровой стоимости при участии сведущего лица предусмотрена законодательством большинства зарубежных стран⁸². Основанием для оспаривания служат:

- недостоверность сведений об объекте недвижимости, использованных при определении его кадастровой стоимости;
- установление в отношении объекта недвижимости его рыночной стоимости на дату, по состоянию на которую установлена его кадастровая стоимость.

Во втором случае, как отмечает А.А. Остроумов, "...речь идет о ситуации, когда лицо, несогласное с размером кадастровой стоимости объекта недвижимости, обращается к оценщику с просьбой определить рыночную стоимость этого объекта. <...> В ходе производства по делу, направленному на

⁸² Бутырин А.Ю., Крылова М.И., Анохина Д.Г. Использование специальных строительно-технических знаний при рассмотрении судом вопроса о том, является ли спорная постройка самовольной // Теория и практика судебной экспертизы. 2016. N 2 (42). С. 86-95.

установление кадастровой стоимости объекта недвижимости в размере его рыночной стоимости, суд может не признать достаточным доказательством отчет об оценке... и назначает по делу судебную экспертизу"⁸³.

Эта экспертная ситуация характеризуется тем, что эксперт исследует не только характеристики земельного участка, стоимость которого подвергается сомнению, но и отчет об оценке, в котором отражены исследования той же направленности. В конечном итоге полученный экспертом результат будет соотнесен с результатом работы оценщика.

Проведение стоимостных исследований этого вида требует от эксперта прежде всего знаний о закономерностях складывающихся тенденций в том сегменте рынка недвижимости, где осуществляется купля-продажа земельных участков. Здесь необходимы также профессиональный опыт, умения и навыки, позволяющие на должном уровне искать, систематизировать и анализировать необходимую для исследования информацию, делать корректные допущения, выбирать и применять соответствующие складывающейся судебно-экспертной ситуации методы, объединенные сравнительным подходом к определению рыночной стоимости земельных участков, а также согласовать полученные результаты и дать заключение по итоговой ее величине⁸⁴.

Специальные знания судебного эксперта предполагают и способность видеть границу, отделяющую его стоимостные исследования от работы оценщика. При том что у них одна цель - определить рыночную стоимость земельного участка, каждый из субъектов достигает ее различно. Остановимся на этом подробнее.

1. Оценочную деятельность регламентируют Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"⁸⁵ и федеральные стандарты оценки, а деятельность судебного эксперта -

⁸³ Остроумов А.А. Судебное оспаривание результатов определения кадастровой стоимости // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина. 2015. N 9. С. 102-108.

⁸⁴ Бутырин А.Ю., Жукова О.В., Статива Е.Б. Типовые судебно-экспертные ситуации, складывающиеся при рассмотрении земельных споров // Теория и практика судебной экспертизы. 2019. N 4 (т. 14). С. 19-31.

⁸⁵ Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 18.03.2020) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // Российская газета, N 148-149, 06.08.1998.

процессуальное законодательство Российской Федерации, Федеральный закон от 31.05.2001 N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации"⁸⁶, а также ведомственные приказы и инструкции. Данное обстоятельство и предопределяет все остальные отличия.

2. Оценочная деятельность базируется на договорной основе; участники договорных отношений - заказчик и исполнитель (оценщик). Это характеризует их как субъектов взаимодействия, а любое реальное взаимодействие исключает возможность полного игнорирования мнения одного из его участников другим, что сразу ставит под сомнение объективность оценщика, не дистанцированного законом от заказчика таким образом, чтобы быть полностью независимым от его желания увидеть ту или иную стоимость объекта в отчете об оценке.

Определение рыночной либо иной стоимости объекта при производстве судебной экспертизы осуществляется в установленном процессуальным законом порядке, который обеспечивает ту самую дистанцию эксперта от сторон по делу, которая если и не гарантирует его объективность, то создает условия, способствующие ее обеспечению.

3. У судебного эксперта, в отличие от оценщика, меньше ограничений в выборе методов и средств исследования - ему необходимо лишь обеспечить их научную основу и достоверность полученных результатов. То есть ограничения в этой части, предусмотренные законодательством, регламентирующим судебно-экспертную деятельность, направлены на повышение качества экспертной работы. Оценщик, напротив, должен руководствоваться исключительно методическим аппаратом, оговоренным Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" и федеральными стандартами оценки.

Это обстоятельство ограничивает оценщика, например, в выборе объектов-аналогов при использовании им сравнительного подхода к оценке земельных участков - он вправе использовать лишь объекты-аналоги, датированные на

⁸⁶ Федеральный закон от 31.05.2001 N 73-ФЗ (ред. от 26.07.2019) "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" // Российская газета, N 106, 05.06.2001.

период, предшествующий дате оценки. Судебный эксперт, напротив, в целях повышения точности результатов исследования может использовать в этой ситуации объекты-аналоги, даты экспозиции которых следуют за датой оценки, - поскольку на эксперта не распространяются соответствующие ограничения, входящие в систему регламентации оценочной деятельности.

4. Отметив преимущества, которыми обладает судебный эксперт в методическом плане, следует констатировать более строгую процедурную регламентацию его деятельности в сравнении с оценщиком. Так, оценщик может, не ограничиваясь предоставленными ему в установленном порядке документами, получать информацию, имеющую значение для оценки объекта, у любого лица, обладающего этой информацией, непосредственно, в процессе никак не регламентированного общения, то есть интервьюировать такое лицо. Эксперт может получить такую информацию, только задавая в судебном заседании вопросы лицам, участвующим в деле, или свидетелям (п. 3 ст. 85 ГПК РФ), чтобы в последующем использовать в своем исследовании протокол этого процессуального действия. Без соблюдения этой процедуры полученная информация не будет иметь доказательственного значения.

5. Существенное различие имеется в понятийных аппаратах судебного эксперта и оценщика: в частности, весьма существенный для работы термин "вероятность" толкуется неодинаково. Для оценщика - это "наиболее вероятная цена, по которой... объект оценки может быть отчужден на открытом рынке..."⁸⁷. Судебный эксперт дает вероятный вывод в тех случаях, когда он не может дать ответ на поставленный перед ним вопрос в категорической форме. К вероятным выводам традиционно относятся негативно, так как они показывают неопределенность в суждениях эксперта, а для органа (лица), назначившего экспертизу, всегда предпочтительнее определенность, которая только и дает возможность устойчиво выстраивать процесс доказывания по делу. Не отрицая некоторого положительного (ориентировочного) значения вероятных выводов,

⁸⁷ Ст. 3 Федерального закона N 135 от 29.07.1998 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

утратившее на данный момент силу Постановление Пленума Верховного суда СССР от 16.03.1971 N 1 "О судебной экспертизе по уголовным делам"⁸⁸ содержит положение о том, что заключение, содержащее вероятные выводы, не может быть положено в основу приговора. Можно предположить, что заключение не может быть положено и в основу итогового решения суда, в том числе и по гражданскому делу.

Оценщик в своих вероятных суждениях всегда говорит "да", поскольку объект оценки хоть что-то да стоит. Вероятность здесь распространяется на точность определения величины стоимости и представлена диапазоном возможных величин стоимости, по которой объект оценки может быть реализован в рыночных условиях. В этом, говоря о понятии "вероятность", на наш взгляд, и заключается различие в деятельности судебного эксперта и оценщика.

Практическое значение этого отличия становится очевидным в судебном заседании при допросе эксперта по данному им заключению, когда детально ориентирующийся в этом вопросе оппонент эксперта провокативно поставит знак равенства между вероятным выводом и выводом эксперта о наиболее вероятной стоимости, полученной им в результате проведенных исследований. Далее оппонент заявит, что полученный результат, как следствие, не может быть положен в основу итогового решения суда. Иными словами, какую бы работу эксперт не провел, ее результаты никогда не будут использованы в процессе доказывания по делу. Очевидно, что это риторико-демагогическая уловка, подмена понятий, с помощью которой можно при определенных условиях разрушить заранее выстроенную аргументацию эксперта. Только подготовленный в этой части эксперт увидит разницу между вероятным выводом, который в этой ситуации отсутствует, и имеющим место здесь категорическим выводом эксперта, в котором представлена исчисленная величина рыночной стоимости земельного участка, а расчеты учитывали

⁸⁸ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2010 N 28 "О судебной экспертизе по уголовным делам" // Бюллетень Верховного Суда РФ", N 2, февраль, 2011.

природу рынка и природу рыночной стоимости, характеризующиеся не точечными, а диапазонными стоимостными показателями.

Таким образом, все эти экспертные ситуации, возникающие в сфере земельно-правовых отношений, демонстрируют сложность разнохарактерных проблем, разрешение которых возможно только высококвалифицированными, имеющими значительный практический опыт экспертами разных специальностей.

Основная роль в рассмотрении и разрешении земельных споров отводится экспертам-землеустроителям, основывающимся на специальных знаниях в области геодезии, землеустройства, кадастра, регистрации недвижимости, оценки земельных участков, а также специальные знания о строительных и иных объектах.

3.2. Актуальные проблемы рассмотрения земельных споров и проведения земельной экспертизы (на основе материалов судебной и правоприменительной практик)

Рассмотрение земельных споров требует наличие специальных знаний в области геодезии, картографии, лесоустройства, государственного кадастра, градостроительства и т.д., которыми судьи не обладают, тем самым привлекая специалистов в данных областях, а также назначении соответствующих экспертиз.

В ст. 7 Закона о судебно-экспертной деятельности законодатель подчеркивает, что при производстве судебной экспертизы эксперт независим от органа или лица, назначивших судебную экспертизу, сторон и других лиц, заинтересованных в исходе дела, т.е. фактически важнейшей стороной независимости эксперта является его процессуальная самостоятельность, которая гарантируется порядком назначения и производства судебной

экспертизы⁸⁹. Независимость судебного эксперта обеспечивается также возможностью его отвода. Независимо от того, является ли судебный эксперт государственным экспертом или частным экспертом, он дает заключение от своего имени (абз. 1 ч. 1 ст. 85 ГПК РФ, ч. 1, 2 и 5 ст. 55 АПК РФ)⁹⁰.

Согласно нормам процессуального законодательства судебный эксперт подлежит отводу, если он хотя бы косвенно заинтересован в исходе дела; является родственником сторон, других лиц, участвующих в деле, или представителей; находится или находился в служебной и иной зависимости от сторон, других лиц, участвующих в деле, или представителей; имеются иные обстоятельства, вызывающие сомнение в его беспристрастности (ст. 18 ГПК РФ, ст. 23 АПК РФ)⁹¹.

Положение судебного эксперта с учетом изложенного существенно отличается от положения кадастрового инженера, подготовившего досудебное экспертное заключение. Заказчику такого заключения безразличны процессуальные тонкости, явные и скрытые связи кадастрового инженера; ему необходим всего лишь качественный и логически непротиворечивый текст заключения, который может быть положен не только в основу искового заявления, но и учтен в мотивировочной части судебного решения. С другой стороны, и это необходимо признать, кадастровый инженер все же находится в определенной - финансовой - зависимости от заказчика досудебного экспертного заключения. И если судебный эксперт получает свое вознаграждение независимо от того, нравятся ли сторонам его выводы или не нравятся (деньги уже перечислены на специальный счет), то у внесудебного эксперта теоретически могут возникнуть сложности с оплатой его услуг при завышенных ожиданиях заказчика заключения.

⁸⁹ Федеральный закон от 31.05.2001 N 73-ФЗ (ред. от 26.07.2019) "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" // Российская газета, N 106, 05.06.2001.

⁹⁰ Николаев М.Н. Землеустроительная экспертиза в судебной практике // Комментарий судебной практики. Выпуск 8 / Под ред. К.Б. Ярошенко. М.: Юридическая литература, 2002. С. 80 - 89.

⁹¹ Савенко Г.В. Досудебные заключения специалистов в спорах о границах земельных участков: взгляд кадастрового инженера // Вестник арбитражной практики. 2016. N 2. С. 49-61.

Что касается личных контактов эксперта с участниками процесса по вопросам, связанным с производством судебной экспертизы, то процессуальное законодательство такое общение не запрещает. Однако предусматривается, что эксперт не вправе вступать в личные контакты с участниками процесса, если это ставит под сомнение его незаинтересованность в исходе дела (абз. первый ч. 2 ст. 85 ГПК РФ). Согласно ч. 2 ст. 83 АПК РФ лица, участвующие в деле, могут присутствовать при проведении экспертизы, за исключением случаев, если такое присутствие способно помешать нормальной работе экспертов, но не вправе вмешиваться в ход исследований⁹².

По рассматриваемому вопросу в 2014 г. развернуто высказался ВАС РФ. При применении ч. 3 ст. 82, ч. 2 ст. 83 АПК РФ, ст. 24 Закона о судебно-экспертной деятельности судам необходимо исходить из того, что лица, участвующие в деле, вправе реализовать свое процессуальное право на присутствие при проведении экспертизы (если экспертиза проводится не в месте нахождения лица, участвующего в деле, и вне зала судебного заседания), подав в суд до назначения экспертизы ходатайство об этом. При разрешении данного ходатайства суд учитывает, возможно ли присутствие лиц, участвующих в деле, при проведении экспертизы, не мешает ли оно нормальной работе эксперта. На присутствие лица, участвующего в деле, при проведении экспертизы суд указывает в определении о назначении экспертизы.

Если в дальнейшем выяснится, что присутствие лица, участвующего в деле, при производстве экспертизы создает препятствия для нормальной работы эксперта, в том числе если такое лицо дает эксперту устные или письменные пояснения, например, содержащие информацию о фактах или по вопросам права и правовых последствий оценки доказательств, суд при наличии соответствующего ходатайства эксперта вправе вынести определение об отмене разрешения этому лицу, участвующему в деле, присутствовать при производстве

⁹² Гусев А.О. О некоторых особенностях судебных споров об исправлении реестровых ошибок // Информационно-аналитический журнал "Арбитражные споры". 2020. N 1. С. 78 - 102.

экспертизы (п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 N 23 об экспертизе⁹³).

Производство землеустроительной экспертизы, как известно, состоит не только в камеральных работах по анализу предоставленной эксперту документации, но и в действиях по месту расположения земельного участка (участков), зданий и сооружений, линейных объектов. Избежать за пределами суда личных контактов с участниками процесса невозможно, если эксперту необходимо выйти на место и снять (зафиксировать) со специальной аппаратурой сложившуюся ситуацию. Особенно это касается споров о пересечении границ земельных участков, самовольном их занятии и самовольном же строительстве, требований об исправлении реестровой (кадастровой) ошибки, об истребовании имущества из чужого незаконного владения, об определении порядка пользования земельным участком. Хотя бы одна из сторон (любой участник процесса) должна обеспечить свободный доступ к земельному участку, к смежной или общей границе, к зданию, сооружению, помещению. Судьи, участники процесса прекрасно понимают, что в противном случае не могут быть получены данные натурных съемок для судебного экспертного заключения, а само заключение не состоится. Из определений судов видно, что судьи не возражают против присутствия при проведении экспертизы лиц, участвующих в деле, запрещая им только вмешиваться в ход исследований⁹⁴. Так, ФГБУ "Национальный парк "Лосиный остров" обратился в Арбитражный суд Московской области с исковым заявлением к ОАО "Российские железные дороги", ООО "ГЕОПРОЕКТИЗЫСКАНИЯ" о признании отсутствующим права собственности на объекты. Представителями истца и ответчика - ООО "ГЕОПРОЕКТИЗЫСКАНИЯ" заявлено ходатайство о назначении судебной строительно-технической и землеустроительной экспертизы. ООО "ГЕОПРОЕКТИЗЫСКАНИЯ" представлено ходатайство, в

⁹³ Постановление Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе" // Вестник ВАС РФ, N 6, июнь, 2014.

⁹⁴ Определение Двадцать первого ААС от 26.06.2017 по делу N А83-295/2016 // СПС КонсультантПлюс.

котором просит суд на разрешение экспертов поставить вопрос, являются ли спорные объекты недвижимым имуществом, проведение экспертизы просит поручить ГУП МО "МОБТИ". Суд также поставил вопросы о том, находятся ли эти объекты в границах земельного участка с кадастровым номером 50:12:0000000:12.

Лица, участвующие в деле, могут присутствовать при проведении экспертизы, за исключением случаев, когда такое присутствие способно помешать нормальной работе экспертов, но не вправе вмешиваться в ход исследований⁹⁵. Разрешить лицам, участвующим в деле, присутствовать при проведении экспертизы. Разъяснить лицам, участвующим в деле, и эксперту(ам), что если в ходе проведения экспертизы выяснится, что присутствие сторон создает препятствия для нормальной работы эксперта(ов), суд, при наличии соответствующего ходатайства, вправе вынести определение об отмене разрешения на присутствие при проведении экспертизы⁹⁶.

В другом примере из судебной практики, назначая по делу N А20-6491/2014 повторную судебную землеустроительную экспертизу, проведение которой поручено судом экспертам АНО "Независимая судебная экспертиза", АС Кабардино-Балкарской Республики в п. 8 резолютивной части определения указал: эксперту уведомить лиц, участвующих в деле, о месте и времени проведения экспертизы⁹⁷.

В отдельных случаях суд обязывает эксперта отразить в заключении факт присутствия сторон во время снятия ситуации на местности⁹⁸. В том случае, если при проведении экспертизы будет осуществлен выезд на местность, то заранее известить лиц, участвующих в деле, о времени осмотра объектов недвижимого имущества на местности и в случае присутствия представите лей сторон при осмотре указать об этом в экспертном заключении (п. 6 резолютивной части определения АС МО от 24.05.2017 по делу N А41-11988/2017).

⁹⁵ Определение АС МО от 27.06.2017 по делу N А41-128/2017 // СПС КонсультантПлюс.

⁹⁶ Определение Двадцать первого ААС от 26.06.2017 по делу N А83-295/2016 // СПС КонсультантПлюс.

⁹⁷ Определение АС К-БР от 13.06.2017 N А20-6491/2014 // СПС КонсультантПлюс.

⁹⁸ определения АС МО от 24.05.2017 по делу N А41-11988/2017 // СПС КонсультантПлюс.

Иногда просто указывается на необходимость присутствия сторон и выполнения требования эксперта по представлению необходимых документов, отсутствующих в материалах дела. Для проведения экспертизы в распоряжение эксперта представить материалы настоящего дела N А57-6727/2017. Поручить эксперту известить стороны и лиц, участвующих в деле, о времени и месте проведения экспертизы с целью обеспечения присутствия сторон при проведении экспертизы. При проведении экспертизы стороны обязаны выполнять требования эксперта по представлению необходимых документов, отсутствующих в материалах дела⁹⁹.

Может ли сторона по делу после приостановления производства по делу и назначения землеустроительной экспертизы рассчитывать на удовлетворение ходатайства об участии своего представителя в проведении экспертизы, если ранее при решении вопроса о назначении экспертизы такое ходатайство не заявлялось? Суды отказывают в таких случаях, ссылаясь на п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 N 23 об экспертизе, а в последнее время еще и на позицию ВС РФ¹⁰⁰, который в одном из своих актов по конкретному делу указал, что присутствие при проведении экспертизы является правом лица, участвующего в деле, которое реализуется посредством заявления соответствующего ходатайства. Ответчик, как указал ВС РФ, своевременно не обращался с таким ходатайством в суд, им не реализовано свое процессуальное право на присутствие при проведении экспертизы, в определении о назначении экспертизы не указано на присутствие представителей лиц, участвующих в деле, при проведении экспертизы¹⁰¹.

Случается так, что сторона по делу срывает осмотр экспертом объекта исследования. Эксперт может составить акт недопуска на объект, и разрешение этого затруднения происходит путем обращения в суд с ходатайством об обеспечении доступа ему и "сопровождающим его лицам". В случае

⁹⁹ Определение АС Саратовской области от 23.06.2017 по делу N А57-6727/2017 // СПС КонсультантПлюс.

¹⁰⁰ Определение АС РСО от 19.05.2017 по делу N А61-3235/2016 // СПС КонсультантПлюс.

¹⁰¹ Определение ВС РФ от 30.03.2017 N 303-ЭС17-1607 // СПС КонсультантПлюс.

неисполнения лицом, у которого находится объект исследования, обязанности предоставить истребуемый судом объект исследования (предоставить к нему доступ) суд вправе наложить на такое лицо судебный штраф на основании ст. 66 АПК РФ. Например: "Также суд довел до сведения лиц, участвующих в деле, что 23.05.2017 от генерального директора АНО "Центр судебной экспертизы "Норма" А. И. Лобанова в адрес суда поступило ходатайство о проведении повторного осмотра объекта экспертизы. К ходатайству приложен акт о недопуске на объект экспертизы, подписанный экспертом А.А. Чурсиным, представителем Администрации Одинцовского муниципального района Московской области А.В. Бувиным, представителем Администрации городского поселения Новоивановское Одинцовского муниципального района Московской области О.А. Бабенко, представителем Министерства имущественных отношений Московской области В.С. Изотовым. Согласно указанному акту ответчик был уведомлен о проведении экспертами осмотра земельных участков и расположенных на них объектов в рамках проведения по настоящему делу судебной экспертизы. Вместе с тем собственник земельных участков не обеспечил осмотр. Суд обязал ООО "Кунцево-2"- собственника земельных участков и расположенных на них объектов - обеспечить свободный доступ экспертам на указанные земельные участки для проведения осмотра объектов экспертизы, обеспечить свободный доступ экспертов к исследованию объектов экспертизы - всех помещений капитальных и некапитальных объектов, расположенных на указанных земельных участках. В случае уклонения ООО "Кунцево-2" от предоставления экспертам свободного доступа к объектам исследования в следующем судебном заседании судом будет рассмотрен вопрос о наложении штрафа на ООО "Кунцево-2" в порядке ст. 66 АПК РФ¹⁰²".

Другой пример: 17.03.2017 в материалы дела поступило ходатайство эксперта об обеспечении доступа к объекту исследования, а также о продлении срока проведения экспертного исследования. В определении суда читаем:

¹⁰² Определение АС МО от 06.06.2017 по делу N А41-14012/2016 // СПС КонсультантПлюс.

обязать собственника трехэтажного нежилого здания с кадастровым номером 23:43:0403017:1399, расположенного по адресу: г. Краснодар, ул. Сормовская, д. 3, являющегося объектом исследования в рамках назначенной землеустроительной экспертизы, обеспечить доступ судебного эксперта ООО "Кубаньгеоконтроль" Гречишниковой Анны Сергеевны и сопровождающих ее лиц к соответствующему объекту недвижимости с целью проведения экспертного осмотра, который состоится 10.04.2017 в 10-00¹⁰³.

Судебный эксперт не вправе самостоятельно собирать материалы для экспертного исследования. Даже заказать и использовать кадастровый план территории (КПТ), актуальные сведения из ЕГРН о земельном участке (без чего вообще немислимо проведение землеустроительной экспертизы!) он может только с разрешения суда на основании соответствующего определения, что подразумевает также проведение отдельного заседания, продление сроков экспертизы. Приведем пример из судебной практики. От эксперта ООО "Республиканский центр судебной экспертизы" Тагирова Н.К. поступило ходатайство о предоставлении дополнительных документов для проведения экспертизы, а именно: актуальной кадастровой выписки на земельный участок с кадастровым номером 05:40:000063:220 (в объеме страниц КВ1-КВ6) и о продлении срока проведения экспертизы до 31.05.2016 со ссылкой на большую загруженность, сложность и большой объем полевых и камеральных работ в рамках экспертизы по делу (в связи с зарастанием частей земельного участка)¹⁰⁴.

Затягивание по неуважительным причинам производства экспертизы, а затем и отказ от ее производства может повлечь за собой наложение штрафа на экспертную организацию. Так, например, в связи с отказом экспертной организации от проведения повторной судебной экспертизы по истечении более 8 месяцев со дня ее назначения Определением АС города Москвы от 29 июня 2016 г. по делу N А40-2407/2014 произведена замена экспертной организации и назначено проведение повторной судебной экспертизы в другой экспертной

¹⁰³ Определение АС КК от 10.05.2017 по делу N А32-8533/2016 // СПС КонсультантПлюс.

¹⁰⁴ Определение АС РД от 29.04.2016 по делу N А15-4368/2015 // СПС КонсультантПлюс.

организации. В апелляционной жалобе АНО "Межрегиональный центр экспертизы" указывает на то, что столь длительный срок проведения экспертизы был связан с объемностью и сложностью экспертизы, а также увольнением эксперта, назначенного на ее проведение. Представитель АНО "Межрегиональный центр экспертизы" в судебном заседании поддержал доводы своей апелляционной жалобы по изложенным в ней основаниям, просил определение суда отменить и принять новый судебный акт. Представитель ГУ Росимущества по Москве оставил разрешение апелляционной жалобы на усмотрение суда. Принимая во внимание вышеизложенное, а также учитывая конкретные обстоятельства по делу, судебная коллегия нашла правомерным вывод суда в обжалуемом определении о наложении штрафа на АНО "Межрегиональный центр экспертизы" в размере 20 000 руб.¹⁰⁵.

Таким образом, в практике достаточно широко распространены случаи применения земельной экспертизы при рассмотрении земельных споров.

¹⁰⁵ Постановление Девятого ААС от 08.12.2016 по делу N А40-2407/2014 // СПС КонсультантПлюс.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

С целью преодоления возникающих проблем комплексного экспертного исследования земельных участков и оборота земель в целом считаем возможным предложить пути решения имеющихся место трудностей в организации и производстве экспертиз по рассматриваемым обстоятельствам использования земли. В основе предложения лежит интегративный подход использования специальных знаний¹⁰⁶.

Интегративные процессы не обошли стороной и судебную экспертизу. В настоящее время, когда происходит взаимопроникновение и развитие экспертных знаний, нельзя говорить о том, что экспертные исследования основываются на данных только какой-либо одной узконаправленной научной отрасли. По мнению Е.Р. Россинской, интеграционные процессы в судебной экспертизе определяются комплексным подходом к исследованию объектов экспертного исследования, где комплексный подход дает возможность организовать работу специалистов разного профиля¹⁰⁷.

Как видим, в вопросах понимания интеграции экспертных знаний преобладает точка зрения ученых о комплексном использовании специальных знаний разных областей научного обеспечения конкретных видов исследований. При этом не уделяется должного внимания иному направлению процесса экспертной интеграции, связанному с формированием самостоятельных видов экспертиз, основанных на синтезе знаний разных направлений существующих экспертных исследований.

Таким образом, имеющие место проблемы комплексного экспертного исследования фактов земельных участков позволяют высказать суждение о возможности совершенствования данного механизма путем интеграции

¹⁰⁶ Интеграция [Электронный ресурс]. URL: <https://dic.academic.ru> (дата обращения: 16.05.2020).

¹⁰⁷ Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе: монография. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Норма, ИНФРА-М, 2018. 576 с.

специальных знаний из разных экспертиз в такой самостоятельный вид судебной экспертизы, как «земельно-техническая экспертиза».

Предметом данной судебной экспертизы должно стать изучение всех аспектов владения, пользования и распоряжения земельным участком.

Объектами исследования могут выступать земельные наделы и документы, подтверждающие право владения, пользования, распоряжения землей, а также документы, отражающие экономическую деятельность, связанную с процессом владения, пользования, распоряжения землей.

Практическая реализация данного предложения потребует определения задач в рамках указанного предмета судебно-экспертного исследования. Для точности постановки таких задач следует исходить из уже решаемых задач при производстве технической экспертизы документов, почерковедческой экспертизы, оценочной экспертизы, судебно-почвоведческой экспертизы. При этом следует корректно объединить некоторые задачи обозначенных выше видов судебных экспертиз, которые относятся также и к разным классам экспертиз, с учетом направленности предмета исследования предлагаемой нами земельно-технической экспертизы.

В связи с этим считаем, что задачами земельно-технической экспертизы могут стать:

- 1) установление подлинности правоустанавливающих документов на владение, пользование, распоряжение землей;
- 2) выяснение технических условий приобретения, владения и использования земель;
- 3) определение оценочных показателей, отражающих экономический механизм приобретения, владения и использования земель.

При производстве земельно-технической экспертизы, по нашему мнению, необходимо также проведение исследования правовых оснований законности принятия решения о владении, пользовании и распоряжении землей. Такие правовые основания закреплены в нормативных правовых документах, регламентирующих возникновение и прекращение права владения, пользования

и распоряжения земель. В качестве исследуемых правовых источников при проведении земельно-технической экспертизы должны выступать правоустанавливающие документы на конкретное владение, пользование и распоряжение землей. К таким документам, безусловно, должны быть отнесены и решения правоохранительных органов, суда, прокуратуры и органов местного управления, в которых отражены правовые основания владения, пользования и распоряжения землей.

Таким образом, проведенный анализ позволяет сделать ряд выводов.

1. Разрешение земельных споров в ряде случаев требует специальных познаний в сфере геодезии, картографии, лесоустройства, строительства, государственного кадастра недвижимости, экологии, без наличия которых невозможно вынести законный и обоснованный судебный акт, которым заканчивается рассмотрение дела по существу.

В этой связи возникает необходимость в назначении экспертиз для установления юридически значимых обстоятельств, входящих в предмет доказывания, что является отличительной особенностью земельных споров.

2. В настоящий момент отсутствует какое-либо обобщение судебной практики в сфере разрешения земельных споров, в т.ч. анализ практики назначения экспертиз, что не позволяет обеспечить единство правоприменительной практики и понятийного аппарата.

В ряде случаев анализ правовых позиций судов позволяет определить предмет доказывания по некоторым категориям земельных споров и предопределяет вопросы, подлежащие разрешению в рамках экспертизы.

3. Проведенный анализ позволяет сформулировать в обобщенном виде вопросы, подлежащие разрешению в рамках экспертизы по некоторым категориям земельных споров, при этом в каждом случае постановка вопросов требует тщательной подготовки, всестороннего предварительного изучения судом представленных доказательств и учета фактических обстоятельств конкретного дела.

4. Земельные споры разрешаются судами в течение продолжительного

периода времени, в т.ч. по причине длительности проведения экспертизы, недостатка документов для проведения экспертизы, при этом от своевременно назначенной экспертизы, выбора и квалификации эксперта, правильности постановки вопросов зависит время разрешения земельного спора, принятие законного и обоснованного судебного акта и, соответственно, эффективность защиты земельных прав.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативно-правовые акты

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием Конституции РФ от 30.12.2008 N 6-ФКЗ, от 30.12.2008 N 7-ФКЗ, от 05.02.2014 N 2-ФКЗ, от 21.07.2014 N 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ, 04.08.2014.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 24.04.2020) // Собрание законодательства РФ, 03.01.2005, N 1.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, N 32.
4. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020) // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, N 44.
5. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ (ред. от 17.04.2017, с изм. от 24.04.2020) // Собрание законодательства РФ, 07.01.2002, N 1.
6. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 N 95-ФЗ (ред. от 02.12.2019) // Собрание законодательства РФ, 29.07.2002, N 30, ст. 3012.
7. Кодекс административного судопроизводства Российской Федерации от 08.03.2015 N 21-ФЗ (ред. от 27.12.2019, с изм. от 24.03.2020) // Российская газета, N 49, 11.03.2015.
8. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 N 138-ФЗ (ред. от 24.04.2020) // Российская газета, N 220, 20.11.2002.
9. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 N 4462-1) (ред. от 27.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 11.05.2020) // Российская газета, N 49, 13.03.1993.
10. Федеральный закон от 23.11.1995 N 174-ФЗ (ред. от 24.04.2020) «Об экологической экспертизе» // Собрание законодательства РФ», 27.11.1995, N 48.

11. Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ (ред. от 27.12.2019) «Об охране окружающей среды» // Собрание законодательства РФ, 14.01.2002, N 2.
12. Федеральный закон от 14.03.1995 N 33-ФЗ (ред. от 26.07.2019) «Об особо охраняемых природных территориях» // Собрание законодательства РФ, 20.03.1995, N 12.
13. Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 24.04.2020) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 01.07.2002, N 26.
14. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ, 20.07.2015, N 29.
15. Федеральный закон от 18.06.2001 N 78-ФЗ (ред. от 03.08.2018) "О землеустройстве" // Собрание законодательства РФ, 25.06.2001, N 26, ст. 2582.
16. Федеральный закон от 29.06.2015 N 210-ФЗ (ред. от 07.04.2020) "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" // Российская газета, N 147, 08.07.2015.
17. Федеральный закон от 29.12.2014 N 473-ФЗ (ред. от 26.07.2019) "О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ, 05.01.2015, N 1 (часть I), ст. 26.
18. Федеральный закон от 07.06.2013 N 108-ФЗ (ред. от 01.05.2019) "О подготовке и проведении в Российской Федерации чемпионата мира по футболу FIFA 2018 года, Кубка конфедераций FIFA 2017 года, чемпионата Европы по футболу UEFA 2020 года и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Российская газета, N 124, 11.06.2013.
19. Федеральный закон от 19.07.2011 N 246-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Собрание законодательства РФ, 25.07.2011, N 30 (ч. 1), ст. 4594.

20. Федеральный закон от 08.05.2009 N 93-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "Об организации проведения встречи глав государств и правительств стран - участников форума "Азиатско-тихоокеанское экономическое сотрудничество" в 2012 году, о развитии города Владивостока как центра международного сотрудничества в Азиатско-Тихоокеанском регионе и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Российская газета", N 87, 15.05.2009.

21. Федеральный закон от 01.12.2007 N 310-ФЗ (ред. от 28.06.2014) "Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Российская газета, N 272, 05.12.2007.

22. Федеральный закон от 17.12.1998 N 191-ФЗ (ред. от 27.06.2018) "Об исключительной экономической зоне Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019) // Российская газета, N 244, 24.12.1998.

23. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О кадастровой деятельности" (с изм. и доп., вступ. в силу с 16.09.2019) // Собрание законодательства РФ, 30.07.2007, N 31, ст. 4017.

24. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 18.03.2020) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" // Российская газета, N 148-149, 06.08.1998.

25. Федеральный закон от 31.05.2001 N 73-ФЗ (ред. от 26.07.2019) "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" // Российская газета, N 106, 05.06.2001.

26. Постановление Правительства РФ от 07.11.2008 N 822 (ред. от 26.03.2014) "Об утверждении Правил представления проектной документации объектов, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт которых предполагается осуществлять на землях особо охраняемых природных территорий, для проведения государственной экспертизы и государственной

экологической экспертизы" // Собрание законодательства РФ", 17.11.2008, N 46, ст. 5344.

27. Постановление Правительства РФ от 11.06.1996 N 698 "Об утверждении Положения о порядке проведения Государственной экологической экспертизы" // Собрание законодательства РФ", 30.09.1996, N 40, ст. 4648.

28. Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 N 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 21.09.2015, N 38.

29. Постановление Правительства РФ от 22.07.2008 N 561 (ред. от 04.10.2012) «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд» // Собрание законодательства РФ, 28.07.2008, N 30.

30. Приказ Минстроя России от 19.02.2016 N 98/пр «Об утверждении свода правил «Положение об авторском надзоре за строительством зданий и сооружений» (вместе с «СП 246.1325800.2016. Свод правил...») // Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации. 2016. № 5.

31. Приказ Госкомэкологии РФ от 16.05.2000 N 372 "Об утверждении Положения об оценке воздействия намечаемой хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду в Российской Федерации" // Российская газета", N 170, 01.09.2000.

32. Письмо Минкультуры России от 20.01.2016 N 151-12-04 "О государственной историко-культурной экспертизе земельных участков" // СПС КонсультантПлюс.

33. Приказ Минюста России от 27.12.2012 N 237 (ред. от 13.09.2018) "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" (Зарегистрировано в Минюсте России 29.01.2013 N 26742) // СПС КонсультантПлюс.

34. Приказ Минэкономразвития России от 28.07.2017 N 383 "Об утверждении Порядка установления местных систем координат" // СПС КонсультантПлюс.

35. Приказ Минюста России от 27.12.2012 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" // СПС КонсультантПлюс.

36. ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий (утв. Приказом Госгражданстроя от 24.12.1986 N 446) // СПС КонсультантПлюс.

Материалы судебной практики

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета, N 140, 30.06.2015

2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 21.12.2010 N 28 "О судебной экспертизе по уголовным делам" // Бюллетень Верховного Суда РФ", N 2, февраль, 2011.

3. Постановление Пленума ВАС РФ от 04.04.2014 N 23 "О некоторых вопросах практики применения арбитражными судами законодательства об экспертизе" // Вестник ВАС РФ, N 6, июнь, 2014.

4. Определение Двадцать первого ААС от 26.06.2017 по делу N А83-295/2016 // СПС КонсультантПлюс.

5. Определение АС МО от 27.06.2017 по делу N А41-128/2017 // СПС КонсультантПлюс.

6. Определение Двадцать первого ААС от 26.06.2017 по делу N А83-295/2016 // СПС КонсультантПлюс.

7. Постановление Девятого ААС от 08.12.2016 по делу N А40-2407/2014 // СПС КонсультантПлюс.

8. Определение АС К-БР от 13.06.2017 N А20-6491/2014 // СПС КонсультантПлюс.

9. Определения АС МО от 24.05.2017 по делу N А41-11988/2017 // СПС КонсультантПлюс.

10. Определение АС Саратовской области от 23.06.2017 по делу N А57-6727/2017 // СПС КонсультантПлюс.

11. Определение АС РСО от 19.05.2017 по делу N А61-3235/2016 // СПС КонсультантПлюс.

12. Определение ВС РФ от 30.03.2017 N 303-ЭС17-1607 // СПС КонсультантПлюс.

13. Определение АС МО от 06.06.2017 по делу N А41-14012/2016 // СПС КонсультантПлюс.

14. Определение АС КК от 10.05.2017 по делу N А32-8533/2016 // СПС КонсультантПлюс.

15. Определение АС РД от 29.04.2016 по делу N А15-4368/2015 // СПС КонсультантПлюс.

Научная и учебная литература

1. Аверина К.Н., Подкатилина М.Л., Шамаев Г.П. Комментарий к Федеральному закону от 31 мая 2001 г. N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" // СПС КонсультантПлюс. 2018.

2. Анисимов А. П. Земельное право России. Учебник // под ред. А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков С.А. Чаркин. М.: Юрайт. 2017. 434 с.

3. Бариев А.Г. Земельные споры: постановка проблемы, общие положения, процессуальные особенности // Вестник гражданского процесса.

2018. N 5. С. 213 - 244.

4. Бердегулова Л.А., Фатхлисламов Д.З. Виды судебных экспертиз по спорам, вытекающим из земельных правоотношений, а также некоторые проблемы их проведения // Аллея науки. 2018. Т. 1. № 4 (20). С. 730-733.

5. Боголюбов С. А. Земельное право // под ред. С.А. Боголюбов. М.: Юрайт. 2017. 416 с.

6. Боннер А.Т. Специалист в гражданском и арбитражном процессе: законодательное регулирование и судебная практика // Закон. 2010. N 6. С. 115-128.

7. Боннер А.Т. Традиционные и нетрадиционные средства доказывания в гражданском и арбитражном процессе. М.: Проспект, 2015. 611 с.

8. Бортникова Н.А. Взаимосвязанные иски, используемые для защиты прав на земельные участки // Комментарий судебной практики / отв. ред. К.Б. Ярошенко. М.: ИЗиСП, КОНТРАКТ, 2019. Вып. 25. С. 103 - 124.

9. Бутырин А.Ю. Теория и практика судебной строительно-технической экспертизы. М.: Городец, 2006. 544 с.

10. Бутырин А.Ю., Граббе Т.А., Попова И.И., Хишева О.И., Коваленко О.П., Братская И.Г., Попов А.Н., Шипилова И.А. Определение технической возможности и разработка вариантов преобразования жилого дома как элемента домовладения в соответствии с условиями, заданными судом. Метод. рекомендации для экспертов / Сб. методич. рекомендаций по производству судебных строительно-технических экспертиз / Под общ. ред. А.Ю. Бутырина. М.: РФЦСЭ, 2012. С. 55-96.

11. Бутырин А.Ю., Жукова О.В., Статива Е.Б. Типовые судебно-экспертные ситуации, складывающиеся при рассмотрении земельных споров // Теория и практика судебной экспертизы. 2019. N 4 (т. 14). С. 19-31.

12. Бутырин А.Ю., Крылова М.И., Анохина Д.Г. Использование специальных строительно-технических знаний при рассмотрении судом вопроса о том, является ли спорная постройка самовольной // Теория и практика судебной экспертизы. 2016. N 2 (42). С. 86-95.

13. Бутырин А.Ю., Статива Е.Б. Консультационная деятельность специалиста как средство повышения эффективности производства судебной строительно-технической экспертизы // Вопросы экспертной практики. 2017. N 51. С.297-302.
14. Бутырин А.Ю., Статива Е.Б. Судебная строительно-техническая экспертиза в арбитражном процессе. М.: Юрлитинформ, 2019. 195 с.
15. Веденин Н.Н. Земельное право // под ред. Н.Н. Веденин. М.: Юриспруденция; Издание 4-е, перераб. и доп.2017. 192 с.
16. Волкова Т.В. Земельное право // под ред. Т.В. Волкова и др. М.: Ай Пи Эр Медиа. 2017. 328 с.
17. Волосников А.С., Гринь Е.А., Гряда Э.А., Кудрякова Д.В. Земельные споры: конспект лекций. Краснодар: КубГАУ, 2016. 48 с.
18. Герасименко В.В., Долин А.Н., Шипилова И.А. Решение экспертных вопросов, связанных с определением рыночной стоимости строительных объектов и земельных участков, функционально связанных с ними: методические рекомендации для экспертов // Методические рекомендации по проведению стоимостных и преобразовательных исследований при производстве судебных строительно-технических экспертиз / Под ред. А.Ю. Бутырина. М.: РФЦСЭ, 2016. С. 7-264.
19. Гусев А.О. О некоторых особенностях судебных споров об исправлении реестровых ошибок // Информационно-аналитический журнал "Арбитражные споры". 2020. N 1. С. 78 - 102.
20. Дамдын О. С. Государственное регулирование земельных отношений // Молодой ученый. М: Юрайт. 2018. С. 175-177 с.
21. Дербенева Е.В., Полушкина Т.М. Сравнительный анализ зарубежного и российского опыта организации использования сельскохозяйственных земель // Научное обозрение. Экономические науки. 2018. № 6. 51-54 с.

22. Дьяконова О.Г. Регламентация институтов судебной экспертизы и участия специалиста в судопроизводстве глазами практиков: по результатам анкетирования адвокатов // Адвокатская практика. 2016. N 2. С. 16-22.
23. Емельянцеv В.П. Споры о месторасположении и границах земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения // Комментарий судебной практики / отв. ред. К.Б. Ярошенко. М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, КОНТРАКТ, 2019. Вып. 24. С. 87 - 106.
24. Ерофеев Б. В. Земельное право России // под ред. Б.В. Ерофеев. М.: Юрайт.2019. 688 с.
25. Ефимов А.Ф., Николаев М.Н. Некоторые вопросы разрешения судами споров, возникающих при пересечении (наложении) земельных участков с землями лесного фонда // Комментарий судебной практики / отв. ред. К.Б. Ярошенко. М.: Институт законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, КОНТРАКТ, 2019. Вып. 24. С. 76 - 87.
26. Жбанков М.А., Штыкова Н.Н. Соотношение вещно-правовых и специальных исков защиты прав на земельные участки (на примере судебной практики Владимирской области) // Правовые вопросы недвижимости. 2019. N 1. С. 26 - 30.
27. Жданов С.П. Деятельность специалиста в качестве защитника // Теория и практика судебной экспертизы. 2015. N 4 (40). С. 38-44.
28. Жижина М.В. Тактические вопросы использования рецензии на экспертное заключение в судопроизводстве // Информационно-аналитический журнал "Арбитражные споры". 2018. N 1. С. 85 - 91.
29. Жмурко С.Е. Земельные участки и строения: вступление в права владения. М.: Редакция "Российской газеты", 2019. Вып. 10. 160 с.
30. Жмурко С.Е. Соседские войны на шести сотках: как защитить свои права. М.: Редакция "Российской газеты", 2017. Вып. 8. 144 с.

31. Жукова О.В. Формы реализации специальных знаний, используемые при разрешении земельных споров // Теория и практика судебной экспертизы. 2019. Т. 14. № 3. С. 26-33.
32. Зинин А.М. Заключение специалиста: сущность, содержание и форма // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2016. N 8 (24). С. 32-37.
33. Зинин А.М. Участие специалиста в процессуальных действиях. Учебник. М.: Проспект, 2014. 254 с.
34. Зинин А.М., Семикаленова А.И., Иванова Е.В. Участие специалиста в процессуальных действиях. Учебник / Под ред. А.М. Зинина. М.: Проспект, 2016. 288 с.
35. Зинин А.М., Семикаленова А.И., Иванова Е.В. Участие специалиста в процессуальных действиях. Учебник / Под ред. А.М. Зинина. М.: Проспект, 2016. 288 с.
36. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации (постатейный) // под ред. С.А. Боголюбова. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2017. 784 с.
37. Курс доказательственного права: Гражданский процесс. Арбитражный процесс. Административное судопроизводство / С.Ф. Афанасьев, О.В. Баулин, И.Н. Лукьянова и др.; под ред. М.А. Фокиной. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2019. 656 с.
38. Лунева Е.В. Правовой режим земельных участков в особо охраняемых природных территориях. // под ред. Е.В. Луневой М.: Статут. 2018. 159 с.
39. Наумова О. Самовольное строительство и реконструкция - судебные споры судов общей юрисдикции, рассмотренные Верховным Судом РФ // Жилищное право. 2019. N 4. С. 89 - 112; N 5. С. 99 - 104.
40. Николаев М.Н. Землеустроительная экспертиза в судебной практике // Комментарий судебной практики. Выпуск 8 / Под ред. К.Б. Ярошенко. М.: Юридическая литература, 2002. С. 80 - 89.

41. Орлов Ю.К. Современные проблемы доказывания и использования специальных знаний в уголовном судопроизводстве. Учебное пособие. М.: Проспект, 2016. 213 с.
42. Основы определения стоимости в рамках судебно-экспертной деятельности. Т. 2. Теоретические основы. Учеб.-метод. пособие / Под. ред. С.А. Смирновой. М.: РФЦСЭ, 2019. 456 с.
43. Остроумов А.А. Судебное оспаривание результатов определения кадастровой стоимости // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина. 2015. N 9. С. 102-108.
44. Россинская Е.Р. Судебная экспертиза в гражданском, арбитражном, административном и уголовном процессе: монография. 4-е изд., перераб. и доп. М.: Норма, ИНФРА-М, 2018. 576 с.
45. Россинская Е.Р., Галяшина Е.И., Зинин А.М. Теория судебной экспертизы (судебная экспертология). Учебник / Под ред. Е.Р. Россинской. М.: Норма, Инфра-М, 2016. 368 с.
46. Скачкова М.Е., Шмидт М.В. Землеустроительная экспертиза как инструмент для разрешения судебных споров // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2013. N 4. С. 62-67.
47. Сорокина Е.И. Методические указания к практическим занятиям по дисциплине "Основы землеустройства", для бакалавров по направлению "Землеустройство и кадастры" 120700 по профилю "Землеустройство". Волгоград: Волгоградская ГСХА, 2012. 30 с.
48. Сорокотягин И. Н. Судебная экспертиза: учебник и практикум для вузов. М.: Издательство Юрайт, 2020. 288 с.
49. Тарасенкова А.Н. Гражданское судопроизводство: руководство для тех, кому без суда не обойтись. М.: Редакция "Российской газеты", 2018. Вып. 2. 176 с.
50. Тишкин В.В., Серегина Е.В., Казюлин Р.А., Омелянюк Г.Г. Проблемы определения фактических границ (координат) объектов исследования

при производстве судебной землеустроительной экспертизы // Теория и практика судебной экспертизы. 2014. N 3 (35). С. 19-38.

51. Тоточенко Д.А. Споры, связанные с исправлением кадастровых ошибок // Юрист. 2017. N 20. С. 31 - 35.

52. Трифонова З.В. Становление судебной землеустроительной экспертизы в системе судебно-экспертных учреждений Минюста России // Теория и практика судебной экспертизы. 2018. № 2 (т. 13). С. 43-49.

53. Умеренко Ю.А. Анализ юридических рисков при приобретении земельных участков (практические рекомендации) // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2018. N 12. С. 86 - 103.

54. Умеренко Ю.А. Судебные экспертизы по земельным спорам в арбитражном процессе: практические аспекты // Арбитражный и гражданский процесс. 2016. N 6. С. 38 - 43.

55. Чернецкая С.Н., Суловицких Д.С. Требования, предъявляемые к землеустроительной экспертизе // Молодежь и системная модернизация страны: сб. научных статей 3-й Междунар. науч. конф. студентов и молодых ученых. В 4-х томах. Ответственный редактор А.А. Горохов. 2018. С. 245-247.

56. Шаламыгина А.С. Определение границ земельных участков при производстве судебных землеустроительных экспертиз // Теория и практика судебной экспертизы. 2014. N 4 (36). С. 134-138.

57. Шляхов А.Р. Труды по судебной экспертизе. М.: Наука, 2006. 567 с.

58. Щенникова Л.В. Система оснований прекращения (лишения) права собственности как необходимое условие эффективной реализации принципа неприкосновенности собственности // Вестник Пермского университета. Юридические науки. 2019. N 2. С. 329 - 351.

Интернет-ресурсы

1. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации в 2018 году // URL: <https://rosreestr.ru/upload/Doc/> (дата обращения: 06.04.2020).

2. Интеграция [Электронный ресурс]. URL: <https://dic.academic.ru> (дата обращения: 16.05.2020).

3. Оценка земельных участков [Электронный ресурс]. URL: <http://sudexra.ru> (дата обращения: 16.05.2020).

4. Сводные статистические сведения о деятельности федеральных арбитражных судов за 2019 год. URL: <http://www.cdep.ru> (дата обращения: 15.05.2020).