

## **Проблемы определения на местности границ объектов судебной землеустроительной экспертизы и их оценка.**

В данном информационном письме описаны основные проблемы, возникающие при геодезическом описании местоположения земельного участка с помощью координат поворотных точек его границ в установленной системе координат, а также оценке земельных участков.

**Определение фактических границ (координат) в рамках судебной землеустроительной экспертизы чаще всего осуществляется в следующих случаях:**

- при определении границ и площади земельных участков;
- при восстановлении нарушенных границ земельных участков;
- при установлении сервитута (обременения) на земельный участок;
- при определении порядка пользования земельным участком;
- при разделе и выделе земельного участка;
- при определении реестровых ошибок в сведениях государственного земельного реестра;
- при несоответствии учтенных в реестре границ участка фактическому положению границ в натуре, не связанном с реестровой ошибкой;
- при определении местоположения строений относительно установленных границ;
- в случае самовольного занятия земельного участка.

**Судебный эксперт отвечает на вопросы:**

- о фактическом местоположении земельного участка и строения, и их площади по координатам поворотных точек в реальной системе координат;
- об установлении соответствия (с учетом допустимых погрешностей) объекта исследования правоустанавливающим и правоподтверждающим документам и представленным картам, планам, схемам;
- о межевых знаках, закрепляющих границы земельного участка;
- о наложении одного земельного участка на другой участок, т.е. накладываются ли границы исследуемого земельного участка на границу соседнего земельного участка, если да, то какова площадь такого наложения;
- о соответствии фактического местоположения земельного участка сведениям земельного реестра, фактических координатах поворотных точек границы спорного земельного участка и отклонениях фактических координат от координат, указанных в данных государственного реестрового учета;
- об определении местоположения межевой (реестровой) границы между земельными участками;
- о смещении межевых границ;
- о пересечениях границ спорного земельного участка, описанных в форме реестрового учета, с границами других земельных участков;
- о соответствии фактической площади земельного участка сведениям земельного реестра;
- о соответствии сложившегося порядка пользования земельным участком при общей совместной собственности долям сторон;
- о несоответствии тем или иным нормам, методикам и правилам в области землеустройства, земельного реестра, градостроительства при освоении (застройке) исследуемого земельного участка;
- об определении местоположения строения (сооружения) относительно установленных (реестровых) границ земельного участка;
- о площади земельного участка, свободного от застройки;
- о возможности формирования земельного участка с определенным видом разрешенного использования в территориальной зоне;

- о на рушениях специальных правил, методик и норм в области землеустройства, земельного кадастра, градостроительства и строительства при возведении определенного строительного объекта (дома, дачи, коттеджа или забора) на территории исследуемого земельного участка;
- о динамике движения границ земельных участков при самовольном их занятии, установке ограждений, возведении построек в процессе хозяйствования;
- о разработке вариантов раздела и порядка пользования спорными земельными участками в установленной системе координат;
- о разработке прохода, проезда (сервитута) в установленной системе координат;
- другие вопросы.

У сторон и их представителей часто возникает вопрос о наличии у государственного судебного эксперта, выполняющего судебную землеустроительную экспертизу, лицензии на производство геодезических работ или квалификационного аттестата кадастрового инженера. Государственный судебный эксперт выполняет землеустроительную экспертизу в силу федерального закона от 31 мая 2001 г. № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» и получает это право на основании аттестации. Таким образом, государственный судебный эксперт представляет в суд лишь один документ – свидетельство о праве самостоятельного производства судебной экспертизы по соответствующей экспертной специальности.

**Рассмотрим наиболее распространенные проблемы, возникающие при производстве судебной землеустроительной экспертизы.**

Очевидно, что одной из самых сложных проблем является определение местоположения характерных точек объекта исследования. Наиболее точным и универсальным способом является геодезическое описание местоположения с помощью координат поворотных точек границ земельного участка в установленной системе координат.

В кадастровой системе России геодезической основой кадастра является государственная геодезическая сеть (ГГС) и создаваемые в установленном Правительством Российской Федерации порядке геодезические сети специального назначения.

В соответствии с «Основными положениями о государственной геодезической сети Российской Федерации» опорно-геодезическая основа состоит из:

- фундаментальной астрономо-геодезической сети (ФАГС, расстояние между смежными пунктами 600–1000 км, СКО взаимного положения 2см/3см);
- высокоточной геодезической сети (ВГС, 150–300 км, 3мм/5мм);
- спутниковой геодезической сети (СГС-1, 25–30 км, 3мм/5мм).

На основе указанных опорно-геодезических сетей в последние 15–20 лет были развиты опорно-межевые сети (ОМС) двух видов (ОМС-1 и ОМС-2), которые и послужили геодезической основой для государственного кадастра недвижимости (ГКН).

Особо следует отметить, что ОМС развивались землеустроительными организациями и частными лицами для удовлетворения собственных нужд и обеспечения своих производств объемами работ и без должного контроля. В Федеральном законе от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» не излагается порядок обеспечения качества и достоверности сведений о земельных участках, территориальных зонах, подлежащих кадастровому учету. Вопрос обеспечения качества этих сведений фактически был отдан на решение собственнику объекта и исполнителю геодезических работ. При этом эффективно действующая система контроля качества геодезических сведений при постановке объекта на кадастровый учет отсутствовала и отсутствует до сих пор.

Специальные исследования, проведенные Российской ассоциацией частных землемеров России, показали, что созданная таким образом геодезическая основа ГКН страдает серьезными изъянами, следствием которых явились многочисленные нестыковки в определении координат смежных земельных участков. Особенно массовый характер они несут на границах блоков ГГС и ОМС, развитых разными организациями.

Это обусловлено тем, что собственник объекта недвижимости (земельного участка), выступая заказчиком геодезических работ по межеванию этого участка, получает от исполнителя обусловленные договором подряда необходимые документы, в том числе межевой план, содержащий значения геодезических координат поворотных точек границы своего участка. При этом заказчик, как правило, не имеет специальных знаний для оценки качества получаемых им от исполнителя геодезических данных. Непроверенные данные заказчик передает в установленном порядке в орган кадастрового учета для постановки на учет. При этом орган кадастрового учета не занимается контролем точности и соответствия значений координат точек границ рассматриваемого участка и контролем достоверности исходных геодезических данных (основы), используемых для вычислений этих координат. Юридически закрепив без соответствующей проверки все параметры объекта: его конфигурацию, площадь, местоположение в виде значений координат, – орган кадастрового учета создает такую ситуацию, когда изменить их можно будет, как правило, только по решению суда.

Именно ошибки определения местоположения в большинстве случаев являются причинами приостановления осуществления кадастрового учета, переходящего через три месяца в отказ в осуществлении кадастрового учета.

Перечисленные выше ошибки получили название кадастровых ошибок (сейчас они называются реестровыми ошибками). Они отличаются от технических ошибок. Вопросы, связанные с техническими ошибками, редко возникают у судов и следственных органов при назначении экспертиз, поэтому ограничимся их перечислением.

#### **Технические ошибки возникают:**

- в процессе эксплуатации АИС ГКН и ранее использованных информационных систем;
- в процессе конвертации данных (обусловлены переносом данных при замене информационной системы ведения кадастра);
- в силу некорректности исходных данных (отсутствие части информационных атрибутов в структуре исходной базы данных; отсутствие части предусмотренных значений в составе использованных ранее справочников и классификаторов и пр.);
- в процессе преобразования строковых описаний объектов, субъектов, документов, адресных отношений и приведения их в структурированную форму ошибки появляются в связи с недостаточной детализацией исходных данных по сравнению с детализацией данных во внедряемой информационной системе;
  - в процессе внесения данных;
  - в результате нарушения технологии эксплуатации информационной системы;
  - как операторские ошибки;
  - как ошибки функционирования базы данных (возникают по вине администраторов баз данных или разработчиков информационных систем);
  - как ошибки нерегламентированного вмешательства в функционирование базы данных;
  - в процессе формирования значений новых атрибутов прошедшим календарным днем и при добавлении новых атрибутов;
  - как ошибки расширения функциональности информационных систем (связаны с модернизацией информационных систем в связи с изменением нормативных и законодательных актов);
  - как ошибки методологии (возникают в связи с неоднозначностью трактовки нормативных требований при условии отсутствия методических рекомендаций по

исполнению этих требований, в результате чего в различных подразделениях кадастровой службы складывается различная практика исполнения нормативных требований и часть данных заполняется ошибочно).

Одной из массовых причин для отказа в осуществлении кадастрового учета земельных участков являются случаи пересечения на кадастровом плане территории границ вновь образуемого участка с границами смежного земельного участка, сведения о котором содержатся в ГКН (сейчас ЕГРН). Перечисленные кадастровые ошибки, как правило, вызваны:

- неверными действиями со стороны органов местного самоуправления, землеустроителей или кадастровых инженеров, самих собственников при формировании земельных участков, установлении территориальных зон;
- игнорированием документов, устанавливающих или удостоверяющих право на земельный участок;
- отсутствием приложений к правоустанавливающим документам в виде схем расположения или проекта межевания земельного участка;
- игнорированием сведений, внесенных в ГКН (ЕГРН), при проведении кадастровых работ;
- нарушением порядка согласования границ земельного участка.

В органе кадастрового учета эти случаи квалифицируются как ошибки кадастрового инженера, составившего межевой план, что часто соответствует действительности. Однако бывают и иные причины. Иногда правильно проведенные измерения не укладываются на кадастровую основу в связи с ошибкой определения местоположения границ соседних земельных участков, ранее поставленных на кадастровый учет. В этом случае необходимо исправить кадастровую ошибку в сведениях о ранее учтенном земельном участке и подготовить его новый межевой план для учета изменений уникальных характеристик ранее учтенного земельного участка (изменение местоположения без изменения конфигурации и площади земельного участка). Эти изменения можно осуществить только по запросу его владельца, в чем он, как правило, не заинтересован. Понимая, что выполненная работа может быть не оплачена, некоторые кадастровые инженеры «пристраивают» межуемый участок рядом с неверно отмежеванным. Таким образом, ошибки в сведениях, внесенных в ГКН (ЕГРН), накапливаются, приобретая массовый характер.

Еще одной причиной отказа в постановке на кадастровый учет образуемого земельного участка являются случаи, когда одна из границ такого земельного участка пересекает границу муниципального образования или границу населенного пункта. Это и понятно, поскольку границы кадастровых кварталов устанавливались по картографическим материалам низкой точности или схематически. При такой методике установки границ кадастровых кварталов возникает большое количество случаев выхода границ земельных участков (при постановке их на учет) за пределы границ кадастровых кварталов в размерах, значительно превышающих требуемую точность нанесения границ кадастровых кварталов.

Еще одно свойство ОМС-1 и ОМС-2 крайне негативно сказывается на процессе исследования точности межевания и устранения кадастровых ошибок. Часто межевые знаки закладываются без оформления акта сдачи их на хранение, их сохранность никем не гарантируется, и знаки часто утрачиваются. Кроме того, кроки и абрисы на межевые знаки, получаемые из органов кадастрового учета, не всегда точно указывают на местоположение знака, поэтому при зимней съемке и на пересеченной местности их обнаружение, даже при использовании навигаторов, представляет собой тяжелую работу.

Перечисленные обстоятельства делают работу по точному определению координат исследуемых объектов при проведении судебной экспертизы сложной и трудоемкой.

В настоящее время для решения указанных выше проблем широкое применение нашли инновационные технологии глобального позиционирования с применением спутниковых систем точного позиционирования (ГНСС - станции). Эти спутниковые системы функционируют сегодня на основе сигналов глобальных навигационных спутниковых

систем ГЛОНАСС и GPS. Спутниковые системы создают и поддерживают в непрерывном режиме (круглосуточно) так называемые навигационные поля высокой точности. Навигационное поле высокой точности обеспечивает единство измерений и координатных расчетов для гражданских пользователей с уровнем точности, позволяющим вычислять координаты объектов в геоцентрических системах координат в режиме реального времени. В положении статики они обеспечивают следующие параметры точности: за 1 минуту измерений и менее – со средними квадратическими ошибками 2 см в плане, 3 см по высоте. В режиме отложенного времени (постобработки) средние квадратические ошибки определения координат объектов в геоцентрических системах координат в статике составляют 1 см в плане, 2 см по высоте.

### **Касательно вопросов, связанных с проблемами оценки государственным экспертом земельных участков.**

Очень часто оценочную деятельность эксперта сравнивают с деятельностью оценщика. Однако в их деятельности имеется ряд отличий:

1) деятельность оценщика регламентируется № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральными стандартами оценки;

судебно-экспертная деятельность регламентируется процессуальным законодательством РФ, № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ», ведомственными инструкциями и приказами Минюста России;

2) оценка осуществляется на договорной основе, при этом одна сторона договора - заказчик оценки, другая (исполнитель) – оценщик;

назначение и производство судебной экспертизы, предметом которой является рыночная и иная стоимость объектов оценки, осуществляется в установленном процессуальным законом порядке;

3) результаты исследований оценщика отражаются в Отчете об оценке, результаты исследований судебного эксперта - в Заключение эксперта. Эти документы существенно отличаются друг от друга по структуре, содержанию и правилам оформления. Требования к Отчету оценщика изложены в указанных выше источниках, регламентирующих оценочную деятельность. Требования к Заключению эксперта изложены в законах и подзаконных актах, регламентирующих судебно-экспертную деятельность;

4) в методическом плане судебный эксперт обладает более широкими полномочиями в отличие от оценщика. Он может использовать как методические положения, изложенные в ФЗ № 135 и Федеральных стандартах оценки, так и любые иные источники, содержащие информацию, необходимую ему для формирования методики конкретного исследования при должном (предусмотренном процессуальным законодательством) обосновании. Оценщик же должен руководствоваться исключительно методическими положениями, указанными в ФЗ № 135 и Федеральных стандартах оценки;

5) в процедурном плане оценщик обладает более широкими полномочиями по сравнению с экспертом. Так, например, он вправе интервьюировать лиц, обладающих информацией, которую он может использовать как исходную при проведении оценки. Эксперт же может лишь ходатайствовать о допросе такого лица и участвовать в этом допросе, задавать допрашиваемому вопросы. Протокол допроса он может использовать в качестве надлежащего, с точки зрения закона, источника доказательственной информации.