

*Плис А.И.*

*студент 4 курса, направления 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», ОУ «Южно-Уральский технологический университет»*

*Россия, г. Челябинск*

*Крайнева С.В.*

*доцент кафедры «Строительство, архитектура и дизайн», ОУ ВО «Южно-Уральский технологический университет»*

*Россия, г. Челябинск*

## **РОЛЬ КАДАСТРОВЫХ И ЗЕМЕЛЬНО-ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ ПРИ РАЗРЕШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННЫХ СПОРОВ**

*Аннотация.* В статье рассматривается роль кадастровых и земельно-оценочных работ при разрешении земельно-имущественных споров. На конкретном примере рассмотрено разрешение земельного спора в судебном порядке с привлечением эксперта в области землеустроительной и кадастровой деятельности, в результате которого установлен факт нарушения земельного законодательства. Выделены основные характеристики, которыми должен обладать кадастровый инженер, и сформирован «портрет» кадастровый инженер, в соответствии с действующими нормативно-правовыми документами и практикой производства судебной землеустроительной экспертизы.

**Ключевые слова:** земельный спор, кадастровый инженер, земельный участок, гражданский процесс, судебная экспертиза.

*Summary.* The article examines the role of cadastral and land appraisal works in resolving land and property disputes. A specific example is given of the resolution of a land dispute in court with the involvement of an expert in the field of land management and cadastral activities, as a result of which the fact of violation of land legislation was established. The main characteristics that a cadastral engineer should have are highlighted, and a "portrait" of a cadastral engineer is formed in accordance with current regulatory documents and the practice of conducting judicial land management expertise.

**Key words:** land dispute, cadastral engineer, land plot, civil process, bean examination.

В настоящее время согласно действующему земельному законодательству, а именно статье 64 Земельного кодекса Российской Федерации [1], разрешение и рассмотрение земельных споров между собственниками и иными заинтересованными лицами осуществляется в судебном порядке.

Целью статьи является исследование роли и места судебной землеустроительной экспертизы в разрешении земельных споров, а также формирование квалификационного «портрета» кадастрового инженера.

В основном назначается судами в случаях, когда при судебном рассмотрении гражданских и арбитражных дел возникает необходимость в специальных знаниях в области землеустройства, геодезии и строительства.

Понятие «землеустроительная экспертиза» подразумевает действия, направленные на объект землеустройства, к которому в настоящее время относятся территории субъектов Российской Федерации, территории муниципальных образований, а также части таких территорий [2]. При этом практика проведения значительно шире и осуществляется в основном в отношении земельных участков, не являющихся объектом землеустройства. Следует предположить, что это связано с тем, что на момент законодательного утверждения порядка и принципов реализации земельные участки были

включены в вышеуказанный перечень и были исключены из него только с вступлением в силу Федерального закона от 13.05.2008 № 66-ФЗ.

Кроме того, еще одной из наиболее распространенных причин возникновения земельных споров является определение точного местоположения объектов недвижимости, расположенных на земельном участке. Поэтому при проведении следует руководствоваться законодательно установленным определением понятий «земельный участок» [1] и «недвижимое имущество» [3], согласно которому земельный участок неразрывно связан с расположенными на нем объектами недвижимости.

Одним из вариантов разрешения данного разногласия можно считать использование термина «геодезическая экспертиза», который предложен в статье [4] и соответствует одному из назначений — определению координат характерных точек границ исследуемого объекта.

На основе анализа нормативной литературы и ряда научных статей [1-6] можно сформулировать круг основных вопросов, на разрешение которых направлена судебная землеустроительная экспертиза:

1. Нарушение границ земельного участка. У собственников смежных земельных участков могут быть разные мнения о месте проведения границы, а конфликтные ситуации могут возникать из-за неправильного или некорректного описания границ в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), например, отсутствия сведений о координатах характерных точек.

2. Определение площади земельного участка, необходимой для эксплуатации и содержания недвижимости. При формировании земельного участка, занятого зданиями, строениями или сооружениями, в состав земельного участка должна быть включена не только площадь застройки, но и прилегающая территория, которая обычно используется для парковки автомобилей, а также в целях технического обслуживания объекта недвижимости. Таким образом, площадь земельных участков, сдаваемых в

аренду в целях эксплуатации недвижимости, значительно превышает площадь застройки. Как правило, договоры аренды составляются отдельно для парковки и отдельно для эксплуатации здания, при этом срок аренды по этим договорам может быть разным. В настоящее время в ряде субъектов Российской Федерации наблюдается тенденция постепенного сокращения площади земельных участков, предоставляемых в аренду для парковок, благоустройства и иных целей, не связанных с эксплуатацией зданий, что на практике приводит к земельным спорам по определению площади земельного участка, разрешение которых возможно только в судебном порядке.

3. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд (определение площади и цены земельных участков, предоставляемых взамен изымаемых земель, размера компенсации за выкуп земельных участков, определение размера убытков). Изъятие земельных участков для указанных целей может осуществляться при соблюдении следующих условий: возмещение стоимости недвижимого имущества, находящегося на изымаемых землях, предоставление равноценных земельных участков, возмещение убытков, включая упущенную выгоду. Также следует учитывать, что изъятие земельных участков ранее одного года со дня получения уведомления об изъятии допускается только с согласия собственников земельных участков.

4. Признание права собственности на земельные участки. Это один из важнейших земельных споров, поскольку именно право собственности позволяет его собственнику совершать различные сделки с земельным участком: сдавать в залог, сдавать в аренду, дарить, продавать и т. д.

5. Признание незаконными действий или бездействия государственных и муниципальных органов. В таких случаях земельные споры в основном разрешаются путем обжалования незаконных действий в суде.

Среди вышеперечисленных наиболее распространенной причиной проведения СЗУЭ в настоящее время можно считать определение границ

земельного участка на местности, поэтому в задачи геодезиста входят:

- выявление кадастровой ошибки и уточнение местоположения границ объекта;
- установление факта наложения границ одного земельного участка на границы другого, определение площади и конфигурации такого наложения;
- определение или уточнение площади и фактического местоположения границ исследуемого объекта, используя сведения из Единого государственного реестра недвижимости, карты, плана, схемы и т. п.;
- определение местоположения различных объектов относительно границ земельного участка;
- перенос границ объекта в натуру (на местность);
- определение границ и площади самовольно занятого земельного участка.

Рассмотрим пример из реальной практики кадастрового инженера [3].

Для заказчика, подготовлено настоящее заключение об определении фактических границ земельного участка с кадастровым номером, а также расположенных на нем объектов недвижимости.

Объект обследования представляет собой земельный участок с кадастровым номером 74:12:1209022:23, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н Красноармейский, с/с Озерное, п. Петровский, ул. Светлая, д 8, площадью 1200 кв.м.

Смежными объектами обследования является земельный участок с кадастровым номером: 74:12:1209022:15, здание (жилой дом), расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 74:12:1209022:635 и здания (жилой дом и гараж) расположенный на земельном участке с кадастровым номером: 74:12:1209022:15.

На основании геодезических (спутниковых) измерения с помощью GPS/Глонасс приемников в режиме RTK было выявлено не соответствие фактического местоположения границ земельного участка с кадастровым

номером 74:12:1209022:23, со сведениями о характерных точках границ земельного участка, внесённые в ЕГРН, и земельного участка с кадастровым номером: 74:12:1209022:15.

При обследовании была произведена геодезическая съёмка координат

характерных точек границ объекта обследования (заборы, здания, столбы). Определялись координаты характерных точек части контура объектов недвижимости, расположенных на объекте обследования и смежном с объектом обследования земельном участке.

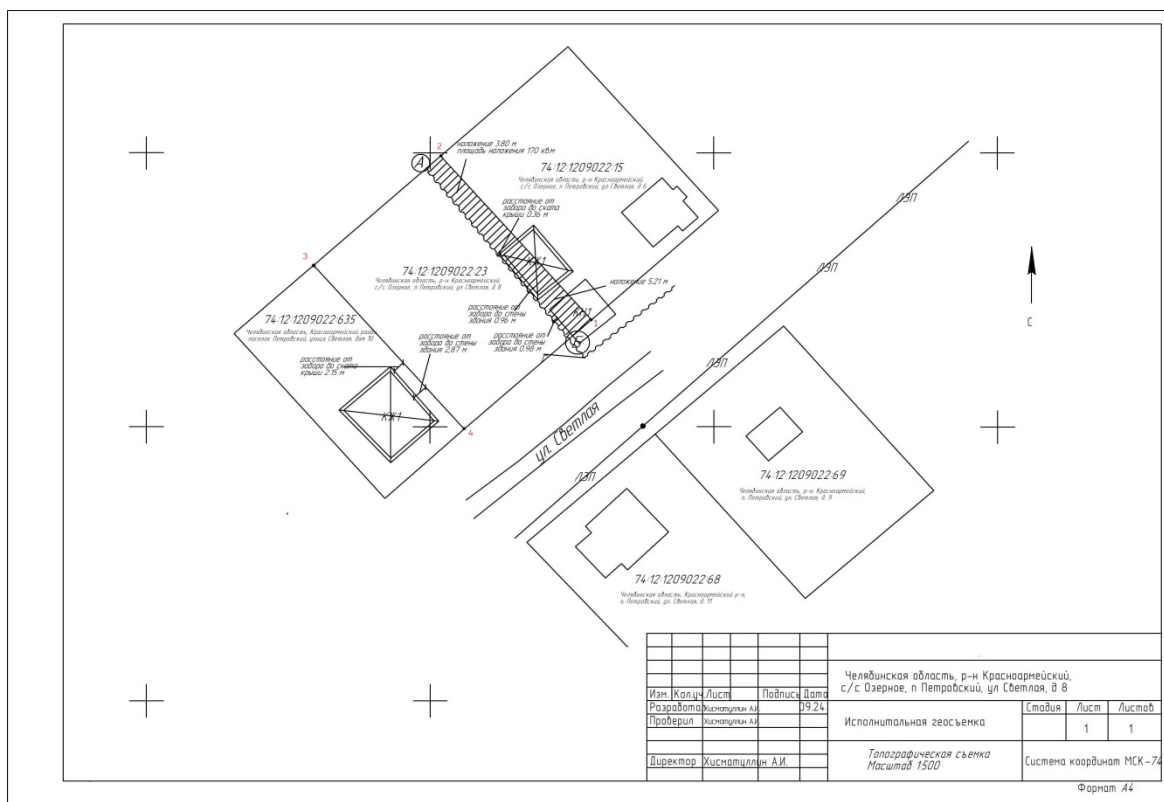
На основании полученных данных проводилось графическое моделирование и сопоставление местоположения объекта недвижимости с границами земельных участков, сведения о которых содержатся в государственном кадастре недвижимости.

После анализа графического моделирования было выявлено:

- наложение части земельного участка с кадастровым номером: 74:12:1209022:15, расположенного по адресу: Челябинская область, р-н Красноармейский, с/с Озерное, п. Петровский, ул. Светлая, д 6, на земельный участок с кадастровый номером 74:12:1209022:23, площадь наложения составляет 170 кв.м.

- постройки – здания (жилой дом и гараж), элементы благоустройства, забор, расположенные на земельном участке с кадастровым номером: 74:12:1209022:15, занимают часть земельного участка с кадастровым номером 74:12:1209022:23 по границе с координатами А ( $x = 612866.40$ ,  $y = 2337729.01$ ); Б ( $x = 612835.46$ ,  $y = 2337754.09$ ); (Рис. 1)

Рис. 1 Топографическая съёмка



По результатам проведенных исследований и выполненной кадастров инженером сделаны следующие выводы:

Заказчику принадлежит земельный участок с кадастровым номером 74:12:1209022:23, расположенный по адресу: Челябинская область, р-н Красноармейский, с/с Озерное, п. Петровский, ул. Светлая, д 8, на праве собственности. Фактические границы земельного участка не совпадают с границами, внесенными в ЕГРН, выявлено наложение земельного участка с кадастровым номером: 74:12:1209022:15 на земельный участок с кадастровым номером 74:12:1209022:23. Фактическая площадь занимаемая составляет 1030 кв.м.

Для приведения фактических границ земельного участка в соответствие с кадастровыми данными необходимо или переставить забор согласно кадастровым границам или перераспределить земельные участки с кадастровыми номерами 74:12:1209022:23 и 74:12:1209022:15 с выкупом за

пользованной площади земельного участка в 170 кв.м. с кадастровым номером 74:12:1209022:23.

Перечень задач, стоящих перед землеустроителем, постоянно расширяется в связи с появлением новаций в правовом регулировании земельно-гражданских отношений и активным развитием следственно-криминалистической практики. В то же время обширный перечень ранее приведенных вопросов и задач, требующих разрешения в ходе судебного разбирательства земельных споров, свидетельствует о высоких требованиях к экспертам [7].

Поэтому необходимость формирования «портрета» кадастрового инженера является актуальной и своевременной.

Требования к кадастровому инженеру:

- гражданство Российской Федерации,
  - высшее специальное образование,
  - действующий сертификат кадастрового инженера,
  - действующий договор обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера,
  - обязательное включение в реестр членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров.
- Не менее важным фактором является необходимость объективной оценки результатов экспертизы; Лицо или орган, назначивший экспертизу, не всегда обладает специальными знаниями в области наук о Земле и может оценить лишь логичность выводов, очевидность и убедительность подходов, но не надежность методики и технологии, выполненного комплекса инженерно-геодезических работ. Экспертиза является незаменимым и уникальным источником фактической информации, без которой невозможно рассмотрение дел по земельным спорам. По мере увеличения количества и многообразия земельных споров, обусловленного ростом стоимости земельных участков как объектов права собственности, а



также качеством кадастровых работ, не всегда соответствующим нормативным требованиям, стала очевидной важная роль квалифицированных специалистов в области землеустройства.

### Список литературы

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025). – Текст электронный.
2. О землеустройстве: Федеральный закон от 18.06.2001 года №78-ФЗ. – URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 19.03.2021). – Текст электронный.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 26.11.2001 года №146-ФЗ – URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения 19.03.2021). – Текст электронный.
4. Галиновская Е.А. Роль землеустройства в государственном управлении земельными ресурсами Российской Федерации: правовой аспект // Со Имущественные отношения в Российской Федерации. 2013. — С. 14-16.
5. Пархоменко Д. В. Обзор методик проведения судебной землеустроительной экспертизы // Вестник СГУГиТ. 2024. № 24, С. 169-177.
6. Пархоменко Д. В. Судебная геодезическая (землеустроительная) экспертиза: область научных знаний и учебная дисциплина // Теория и практика судебной экспертизы. 2023. Том 15. № 1. С. 94–108.
7. Трифонова З. В. Становление судебной землеустроительной экспертизы в системе судебно-экспертных учреждений Минюста России // Теория и практика судебной экспертизы. 2023. Том 13. № 2. С. 43–49.