

## ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНАЯ ЭКСПЕРТИЗА ПРИ РАЗРЕШЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ СПОРОВ

### LAND MANAGEMENT EXPERTISE IN THE RESOLUTION OF LAND DISPUTES

**N. Belmach  
N. Kuz'mich**

*Summary:* The importance of land as a factor of production and, in general, its enormous importance in any sphere of human activity, explain the special importance of land disputes among court proceedings. The article is devoted to the study of land disputes that arise when the subjective right of the owner is violated. The purpose of the article is to analyze the land dispute and the role of land management expertise related to the registry error in the information about the location of the boundaries of the land plot. This topic is quite relevant, because it is necessary that the EGRN has reliable and accurate information, since they are the basis for planning the effective use of land plots. The article discusses the questions that the examination should answer when resolving disputes about the boundaries of land plots. The main research methods used to write this work are methods of observation, a systematic approach.

*Keywords:* state cadastral registration, land legislation, land disputes, land plots, land management expertise, cadastral engineer, land border crossings.

**К**онфликты, возникающие в связи с нарушением прав и законных интересов собственников земли и землепользователей по вопросам земельной собственности, называются земельными спорами [4]. В качестве предмета земельного спора могут выступать не только земельные участки, но и то имущество, которое неразрывно с ними связано.

Согласно ст.74 ЗК РФ, при рассмотрении земельных споров применяются, помимо норм гражданского и земельного законодательства, нормы уголовного и административного законодательства РФ. Ст. 64 Земельного кодекса РФ устанавливает, что земельные споры рассматриваются в судебном порядке [1].

Споры об исправлении реестровой ошибки по поводу установления границ земельного участка являются наиболее распространенными среди физических лиц. При этом реализация иска об исправлении реестровой ошибки возможна, когда земельный участок — предмет спора — является уточненным, то есть в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) уже содержатся сведения о точном описании местоположения его границ.

**Бельмач Наталья Викторовна**

кандидат сельскохозяйственных наук, доцент,  
ФГБОУ ВО «Дальневосточный государственный  
аграрный университет», г. Благовещенск,

**Кузьмич Наталья Павловна**

кандидат экономических наук, доцент,  
ФГБОУ ВО «Дальневосточный государственный  
аграрный университет», г. Благовещенск  
kuzmiz@list.ru

*Аннотация:* Значение земли как фактора производства и, в целом, громадная её значимость в любых сферах деятельности человека, объясняют особую важность земельных споров среди судебных разбирательств. Статья посвящена исследованию земельных споров, которые возникают при нарушении субъективного права собственника. Цель статьи — анализ земельного спора и роли землеустроительной экспертизы, связанных с реестровой ошибкой в сведениях о местоположении границ земельного участка. Данная тема достаточно актуальна, поскольку необходимо, чтобы в ЕГРН были сведения достоверные и точные, так как они являются базисом при планировании эффективного использования земельных участков. В статье рассмотрены вопросы, на которые должна ответить экспертиза, при разрешении споров о границах земельных участков. Основные методы исследования, использованные для написания данной работы, это — методы наблюдения, системного подхода.

*Ключевые слова:* государственный кадастровый учет, земельное законодательство, земельные споры, земельные участки, землеустроительная экспертиза, кадастровый инженер, пересечения границ земельных участков.

Учет точных и достоверных сведений о земельных участках в ЕГРН необходим для обеспечения рационального использования земель в целях планирования народного хозяйства, размещения и специализации сельскохозяйственного производства, мелиорации земель, а также осуществления других народнохозяйственных мероприятий, связанных с использованием земли [3].

К сожалению, сведения ЕГРН, как показывает практика, иногда содержат ошибки, которые, чаще всего, являются следствием некачественно выполненных землеустроительных и кадастровых работ, что потребует в дальнейшем проведения землеустроительной экспертизы. В процессе судопроизводства для разрешения земельного спора и проведения экспертизы привлекаются специалисты — кадастровые инженеры, а также юридические лица, имеющие лицензию, разрешающую проведение геодезических работ.

Подобный земельный спор был принят к рассмотрению Завитинским районным судом Амурской области, предметом которого стал факт наложения ранее учтенного земельного участка на другой ранее учтенный земельный участок. Поскольку при рассмотрении данного

дела возникли вопросы, требующие специальных познаний, то суд находит необходимым назначить по делу судебную землеустроительную экспертизу. Таким образом, определением Завитинского районного суда Амурской области назначена судебная землеустроительная экспертиза по иску гражданина П., и гражданина Ш., об исключении из ЕГРН сведений о местоположении границ земельных участков, об установлении границ земельного участка. Экспертиза проведена в отношении двух земельных участков, расположенных в г. Завитинск Амурской области, отнесенных к землям населенных пунктов; разрешенное использование: под гараж. Основанием производства землеустроительной экспертизы является определение о назначении судебной экспертизы Завитинского районного суда Амурской области, вынесенное судьей.

На разрешение эксперта был поставлен список вопросов, для ответа на которые специалисту необходимо провести ряд исследований. С помощью спутникового оборудования на местности были произведены геодезические измерения фактических границ земельных участков и земельных участков под объектами недвижимости (гаражами). По результатам данных геодезических исследований, составлена Схема расположения фактических границ земельных участков. На Схеме показано местоположение границ земельных участков — идеализированная компьютерно-графическая модель объекта исследования с добавлением цветного изображения ортофотоплана г. Завитинск в масштабе 1:2000, созданная в камеральных условиях.

Земельные участки и объект недвижимости истцов расположены на общем земельном участке, на котором находится гаражный массив. Точки земельных участков были закоординированы по границам, расположенных на них гаражей.

На основании проведенных исследований эксперт отвечает на поставленные вопросы.

1. Определить расположение границ земельного участка под гаражами, в соответствии с документами, подтверждающими отвод (Постановлениями главы городского поселения города Завитинска).

В материалах отвода, а именно: Схеме расположения земельного участка, утвержденной постановлением главы городского поселения города Завитинска, отсутствуют координаты формируемого земельного участка. В связи с этим невозможно точно определить расположение границ отвода. Однако определение границ земельного участка можно осуществить картометрическим методом. В распоряжении эксперта, в силу его профессиональной деятельности, имеется картографический материал. Используя свои профессиональные

навыки и сопоставление, экспертом были определены границы отвода земельного участка и нанесены на картографическую основу.

2. Определить местоположение гаражей истцов в соответствии с их фактическими границами.

При проведении полевой (выездной) части экспертизы методом спутниковых и геодезических определений были установлены фактические границы земельных участков. На основе натурных измерений проведено компьютерно-графическое моделирование, в результате которого создана идеализированная модель исследуемых объектов. При помощи специального программного обеспечения (Mapinfo Professional, Земдело 8.1) составлена Схема, отображающая фактические границы земельных участков. Из данной Схемы следует, что земельные участки располагаются на расстоянии двух метров друг от друга.

3. Соответствует ли фактическое местоположение гаража документам об отводе земельного участка?

Эксперт проанализировал фактические границы земельного участка под общим гаражом истцов, установленные методом спутниковых и геодезических измерений и границы отвода участка, установленные картометрическим методом, в соответствии с документами об отводе земельного участка. Далее он приходит к выводу о соответствии фактических границ земельного участка под гаражами документам об отводе данных земельных участков, представленных в Схеме расположения земельного участка.

4. Соответствует ли фактическое местоположение гаражей сведениям из ЕГРН о границах земельного участка?

Экспертом были получены сведения ЕГРН о земельных участках в виде выписки ЕГРН. Координаты с данной выписки были внесены в программный продукт и составлена компьютерная модель, отражающая одновременно фактические границы земельного участка и границы по сведениям ЕГРН. На основании этого эксперт приходит к выводу о том, что фактические границы земельных участков не соответствуют сведениям ЕГРН, а именно: документально участок смещен на 8,5 м и на 8,4 м на юг, соответственно. По этим данным была подготовлена Схема расположения границ земельных участков.

5. Отобразить на Схеме фактическое местоположение гаражей; местоположение границ земельных участков в соответствии с документами об отводе и в соответствии со сведениями из ЕГРН о границах земельных участков.

6. Чем обусловлено несоответствие данных ЕГРН о местоположении границ земельных участков ответчиков (при условии установления такого несоответствия) с фактическим местоположением?

Несоответствие данных ЕГРН о местоположении границ земельных участков с фактическим местоположением обусловлено наличием реестровой ошибки, допущенной при межевании. Кадастровым инженером неверно были определены координаты земельного участка с картографической основы.

Схема расположения земельных участков на ортофотоплане местности также подтверждает наличие реестровой ошибки в границах земельных участков.

Для полного анализа сложившейся ситуации экспертом по собственной инициативе были определены фактические границы всех земельных участков и границы участков по сведениям ЕГРН, которые были внесены в программный продукт и подготовлена компьютерная модель. Из представленной компьютерной модели следует, что все земельные участки внесены в ЕГРН со смещением.

Итак, эксперт приходит к выводу, что при постановке на кадастровый учет были допущены реестровые ошибки в границах земельных участков (координатах угловых и поворотных точек). Также на Схеме расположения земельных участков на кадастровом плане территории видно, что фактические границы земельного участка (крайний верхний гараж в блоке) пересекают границы земельного участка, расположенного в другом блоке. На местности данного пересечения нет, при осмотре спорных земельных участков установлено, что между блоками гаражей есть проезд около 10 м. Следовательно, в границах земельных участков под вторым блоком гаражей также допущены реестровые ошибки. Геодезическая съемка второго блока гаражей не проводилась.

Следовательно, была выявлена реестровая ошибка — ст.28 №221–ФЗ [2]. Решение суда, которым установлен факт наличия реестровой ошибки в сведениях о земельном участке в ЕГРН, является самостоятельным основанием для изменений сведений об этом земельном участке в ЕГРН.

Следует отметить, что наложение (пересечение) границ земельных участков происходит у всех собственников гаражей в данном гаражном массиве, а не только у граждан П. и Ш., обратившихся в суд. Землеустроительной экспертизой установлено наложение смежных границ во всем гаражном массиве, в границах земельных участков под вторым блоком гаражей также допущены реестровые ошибки. Геодезическая съемка второго блока гаражей не проводилась. При выявленной реестровой ошибке любой собственник объекта недвижимости в данных массивах получит отказ при совершении любых сделок с этими объектами. При проведении кадастровых работ будут выявлять подобные реестровые ошибки, а собственники объектов недвижимости будут вынуждены обращаться в суд. Следовательно, в данном случае, с целью минимизации их затрат, целесообразно провести комплексные кадастровые работы во всех гаражных массивах по уточнению границ земельных участков.

Таким образом, землеустроительная экспертиза имеет огромную значимость при решении земельных споров о границах земельных участков. Этот процесс является трудоёмким и нелёгким, так как включает в себя проведение большого количества работ и обработки документации. Однако в результате разрешения спора достигается чрезвычайно важная цель — обеспечение достоверности сведений ЕГРН. Надежная и точная информация о земельных участках и имуществе в ЕГРН необходима для организации обеспечения рационального использования земель, для планирования мероприятий и развития народного хозяйства.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Земельный Кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 136-ФЗ. — Москва, 2001. — URL: [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_33773/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/) (дата обращения: 25.02.2023). — Текст: электронный.
2. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24.07.2007 № 221–ФЗ. — Москва, 2007. — URL: <http://www.kremlin.ru/acts/bank/25992> (дата обращения: 25.02.2023). — Текст: электронный.
3. Бельмач, Н.В. Организационно-методологические аспекты государственной кадастровой оценки земель промышленности и иного назначения/ Н.В. Бельмач, Н.П. Кузьмич// РИСК: ресурсы, информация, снабжение, конкуренция. — 2021. — № 2. — С. 101–103.
4. Мотлохова, Е.А. Иск об исправлении кадастровой ошибки как способ защиты права собственности / Е.А. Мотлохова // Имущественные отношения в РФ. — 2015. — №7 (166). — С. 71–83.

© Бельмач Наталья Викторовна; Кузьмич Наталья Павловна (kuzmiz@list.ru).  
Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»