

УДК 528.44:343.148:502/504

DOI: 10.33764/2411-1759-2019-24-4-286-295

К ВОПРОСУ ОБ АКТУАЛЬНОСТИ МЕТОДОВ КОНТРОЛЯ И СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ МЕЖЕВЫХ ПЛАНОВ

Дарья Васильевна Пархоменко

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, 630108, Россия, г. Новосибирск, ул. Плеханова, 10, кандидат технических наук, доцент кафедры кадастра и территориального планирования, тел. (913)900-19-50, e-mail: dara8@inbox.ru

Иван Викторович Пархоменко

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области, 630091, Россия, г. Новосибирск, ул. Державина, 28, кандидат технических наук, заместитель руководителя, e-mail: iv_uu@ngs.ru

В настоящее время в Российской Федерации особенно актуальной стала тема унификации методов производства всех видов судебных экспертиз. Это особенно важно в сфере землеустройства, где не существует единых методик производства судебной экспертизы. Цель настоящей статьи заключается в актуализации разработки авторских методов контроля и судебной экспертизы межевых планов. Научной значимостью является обобщение проблематики в обозначенной сфере и создание уникальных методов контроля. Практическая значимость заключается в предложении методов контроля и судебной экспертизы межевых планов, которые могут быть доступны и проверяемы лицами, не имеющими специального образования в сфере наук о Земле. Методика исследования основана на анализе нескольких методов, используемых в различных науках, и их модификации для создания методов контроля и судебной экспертизы межевых планов. Сделаны выводы о том, что в России существует необходимость создания единых методов производства судебных экспертиз землеустроительного профиля (контроль межевых планов), ориентированных на специфику раскрытия информации и используемых в решении конкретных споров. Практическим итогом работы является продолжение разработки указанных методов исследователями СГУГиТ.

Ключевые слова: судебная землеустроительная экспертиза, методы исследования, земельный участок, межевой план.

Введение

В настоящее время в Государственной Думе Российской Федерации снова начались слушания по принятию законопроекта, регулирующего судебно-экспертную деятельность в Российской Федерации. Следовательно, вопрос получения достоверных и полных данных в результате проведения судебной экспертизы спустя два десятилетия после принятия первого такого закона не утратил актуальности. В большинстве направлений судебно-экспертной деятельности назрела необходимость разработки единых методик проведения экспертиз, включая их землеустроительный профиль.

В настоящей работе ставится целью актуализация разработки авторских методов контроля и судебной экспертизы межевых планов.

Задачи, которые планируется решить для достижения указанной цели:

- актуализация необходимости создания методик контроля и судебной экспертизы межевых планов;
- описание авторских методик контроля и судебной экспертизы межевых планов.

Постановка проблемы

Последние 10 лет в Российской Федерации действует практика индивидуализации земельных участков посредством реализации схемы (рис. 1).

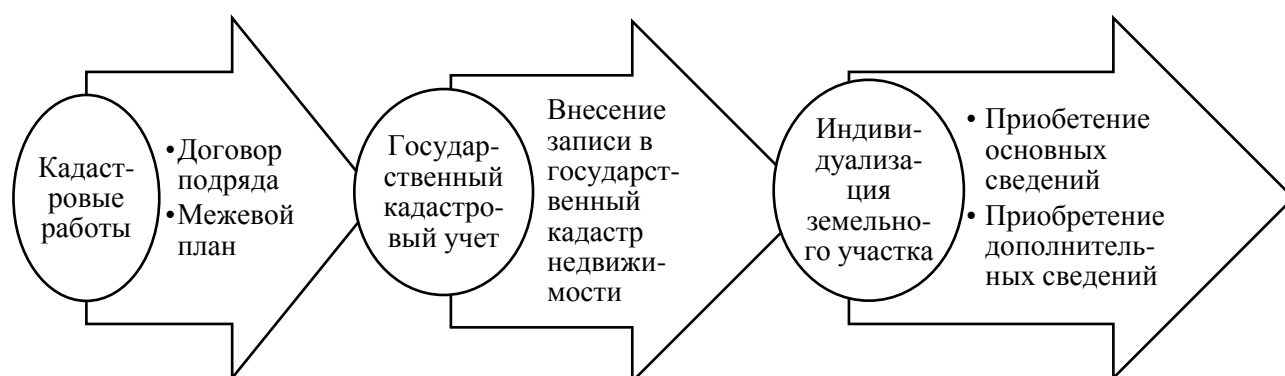


Рис. 1. Элементы индивидуализации земельного участка

Впервые данные о земельном участке индивидуализируются в документе, подготовленном кадастровым инженером, – межевом плане, который пришел на смену землеустроительному делу. В нем учитываются уже имеющиеся сведения об изменяемом земельном участке или сведения о территории (земельных участках), на которой образуется новый земельный участок [1].

В структуру межевого плана включатся текстовая часть (семантическое описание объекта недвижимости) и графическая часть (визуальное представление об объекте недвижимости) [2]. Цели представления указанных частей можно обобщить следующим образом (табл. 1).

Таблица 1

Цели представления отдельных разделов межевого плана

Раздел межевого плана	Основная цель подготовки межевого плана
<i>Текстовая часть</i>	
Общие сведения о кадастровых работах	Определение возможности участия в индивидуализации объекта кадастровых отношений (кадастрового инженера и заказчика) определяет причину подготовки и цель предоставленного межевого плана

Окончание табл. 1

Раздел межевого плана	Основная цель подготовки межевого плана
Исходные данные	Описание документов, материалов, инструментов и объектов (геодезической основы), которые использовались кадастровым инженером. Документы позволяют оценить полноту, достоверность и всесторонность изучения сведений, на основании которых произведены кадастровые работы
Сведения о выполненных измерениях и расчетах	Обоснование полноты, верности и достаточной точности определения координат границы земельного участка, а также уместности использования выбранного кадастровым инженером метода измерений
Сведения об образуемых земельных участках	Описание индивидуализирующих характеристик объекта недвижимости (его элемента или части), сведения о котором вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) на основании межевого плана
Сведения об измененных земельных участках	Описание индивидуализирующих характеристик объекта недвижимости (его элемента или части), сведения о котором в ЕГРН подлежат изменению на основании межевого плана
Сведения об обеспечении доступа (прохода или проезда от земель общего пользования, земельных участков общего пользования, территории общего пользования) к образуемым или измененным земельным участкам	Описание возможности самостоятельной эксплуатации образуемого объекта или невозможности такой эксплуатации и необходимости обеспечить доступ посредством иных земельных участков или их частей
Сведения об уточняемых земельных участках	Описание в рамках подготовленного межевого плана индивидуализирующих характеристик объекта недвижимости (его элемента или части), сведения о которых в ЕГРН подлежат внесению или изменению
Сведения о частях земельного участка	Описание индивидуализирующих характеристик части земельного участка, сведения о которых в ЕГРН подлежат внесению или изменению
Заключение кадастрового инженера	Обосновываются обязательные к внесению данные (на основании нормативно-правовых актов), а также могут обосновываться иные действия кадастрового инженера, выполненные в рамках подготовки межевого плана
Акт согласования местоположения границ земельного участка	Указывает на достижение или недостижение согласия по поводу определения границ (их частей), соблюдение процедур согласования границ и их частей с заинтересованными лицами в установленное время в установленном порядке
<i>Графическая часть</i>	
Схема геодезических построений	Визуализация проведенных измерений для обоснования полноты, достоверности, всесторонности выполненных измерений
Схема расположения земельных участков	Визуализация и их размещение относительно иных объектов недвижимости и территории
Чертеж земельных участков и их частей	Визуализация конфигурации земельного участка
Абрисы узловых точек границ земельных участков	Создание основы, позволяющей произвести проверку (контроль) установления координат поворотных точек границ земельного участка, осуществленных кадастровым инженером

Межевые планы можно классифицировать по нескольким основаниям (рис. 2).

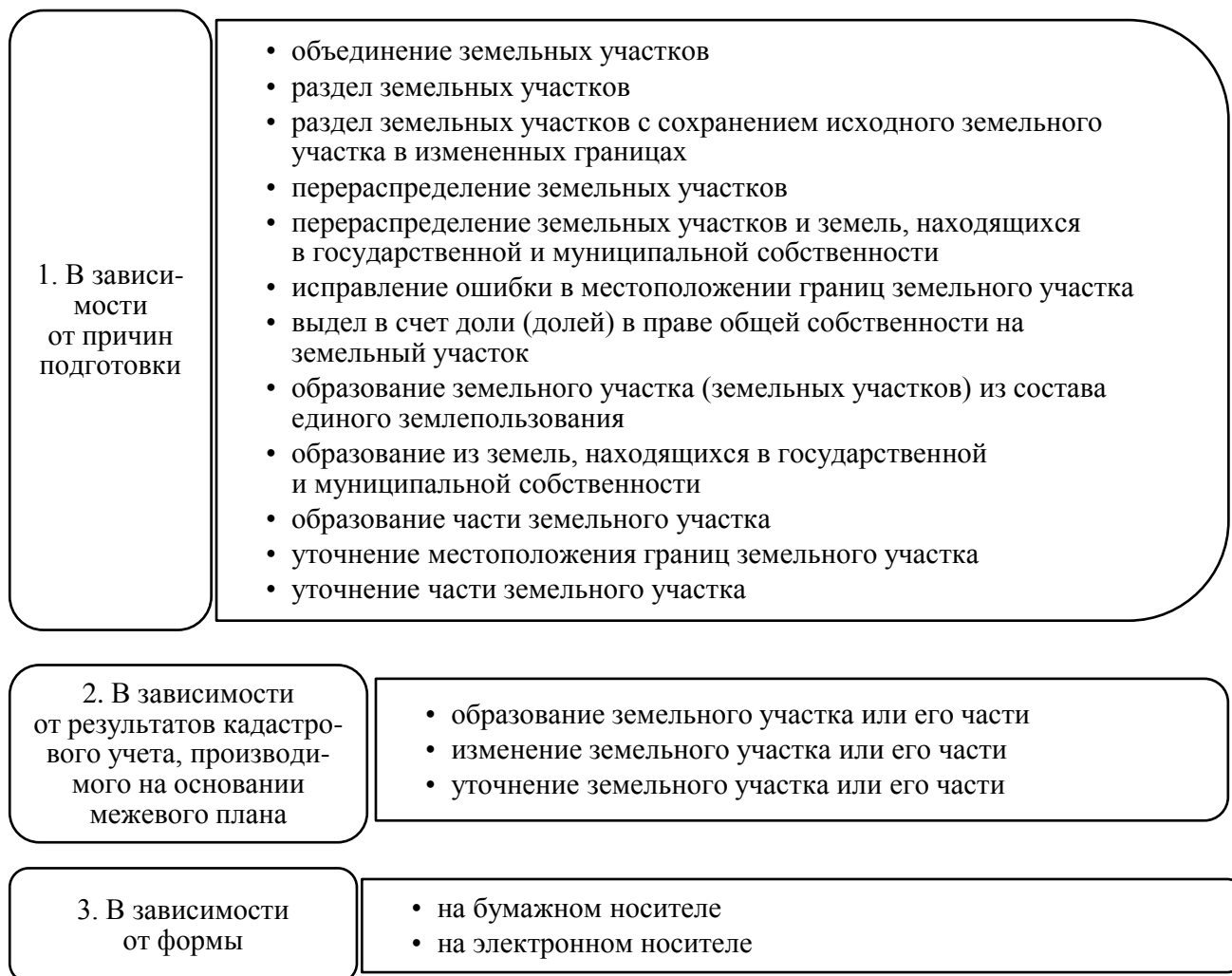


Рис. 2. Классификация межевых планов

Межевой план проходит основной контроль в органе регистрации прав (в Росреестре и ФГБУ Федеральная кадастровая палата Росреестра по делегированным полномочиям). В случае, если орган регистрации прав не выявил оснований для приостановления государственного кадастрового учета, то за стадией проверки межевого плана следует либо государственный кадастровый учет (когда заявитель не намерен регистрировать права), либо экспертиза оснований для проведения государственной регистрации прав (по единой процедуре государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав).

Таким образом, в случае, если приостановление государственного кадастрового учета осуществлено, можно считать, что критичных для ведения Единого государственного реестра недвижимости ошибок в нем не обнаружено: критерий возможности или невозможности осуществления государственного кадастрового учета можно назвать существенным [3].

В то же время сам по себе государственный кадастровый учет на основании межевого плана еще не свидетельствует об отсутствии в нем ошибок. Именно из межевого плана в ЕГРН могут попасть реестровые ошибки.

Так, из обозначенных предпосылок можно выделить два элемента проблематики в анализе и контроле межевых планов.

Тезис первый. Ошибки в сведениях ЕГРН могут быть исправлены на основании решения суда (в том числе в случаях, если это затронет права третьих лиц, или если у регистратора отсутствуют документы, свидетельствующие о наличии реестровой ошибки).

В этом случае межевой план подлежит анализу в судебном процессе.

Таким образом, возникает вопрос: способен ли суд или лицо, заинтересованное в исходе дела (собственник, землепользователь земельного участка), произвести анализ правильности подготовки межевого плана. В этом смысле ответ напрямую зависит от того, какую именно информацию нужно проанализировать:

– общую, т. е. ту, для анализа которой достаточно иметь школьное образование, – например, состоит ли кадастровый инженер в саморегулируемой организации и правомочен ли он на подготовку межевого плана;

– специальную (кадастровую), т. е. ту, для анализа которой необходимо иметь высшее профессиональное образование, – например, анализ примененного метода построений.

Первый вид информации сможет проанализировать любое лицо, второй вид – только специалист или эксперт в судебном процессе [4]. Таким образом, все пользователи межевых планов, потенциально заинтересованные в исходе дела, делятся на лиц, имеющих профессиональную подготовку, и лиц, не имеющих ее.

Тезис второй. Дела, в рамках которых необходимо произвести исследование межевого плана, – это не только дела, связанные с установлением реестровой ошибки. Это могут быть дела, связанные:

– с оплатой услуг кадастрового инженера (полнота выполнения услуг, предмета выполнения услуг, объем выполнения кадастровых работ и т. д.);

– качеством кадастровых работ (выявление надлежащего метода кадастровых работ, достоверности данных и пр.);

– установлением реестровой ошибки или ее отсутствия (цель – изменение данных Единого государственного реестра недвижимости; споров с кадастровым инженером нет) [5];

– иными спорами.

Представляется, что в судах существует проблематика анализа достоверности межевого плана, поскольку отсутствуют единые методики проведения контроля и экспертизы этих результатов кадастровых работ. Для того, чтобы методика работала, она должна быть разработана, после должно быть получено подтверждение ее достоверности и научное обоснование, а затем произведена ее валидация [6, 7] (доказательство того, что на вопросы экспертизы определенного рода можно ответить этим методом).

Методы и материалы

При разработке методик предлагается исходить из потребности конечного потребителя.

Первый метод подходит в случае, если:

- необходимо сопоставить имеющиеся материалы межевого плана с тем, как должна быть реализована его подготовка;
- его производит лицо, имеющее профессиональное образование или не имеющее его;
- важно проанализировать в большей степени формальное наличие признаков, т. е. судебный спор связан с качеством или оплатой услуг кадастрового инженера.

Такой метод может быть назван тестовым. В нем следует исходить из следующих тезисов:

- предполагается наличие вопросов по всем составляющим межевой план разделам и строкам в нем;
- межевые планы классифицированы по основанию 1 (см. рис. 2), указанному в статье;
- заинтересованный пользователь отвечает на вопросы «да» и «нет»;
- ответы на вопрос делятся на существенные (понятие о существенном критерии дан выше) и несущественные.

Примерная форма теста представлена в табл. 2.

Таблица 2

Примерная форма теста

Вопросы	Норма права – основание вопроса	Мало-существенно	Существенно	Примечание
I. Текстовый раздел межевого плана, подготавливаемого в связи с уточнением части земельного участка с кадастровым номером _____.				
45. Соответствуют ли точность определения координат характерных точек точности, действовавшей на момент подготовки межевого плана?	Приложение к Приказу № 90	X	Нет	Погрешность на землях населенных пунктов составляет 0,2, т. е. на 0,1 больше допустимой (на 2015 г. составления межевого плана)
II. Графический раздел межевого плана, подготавливаемого в связи с уточнением части земельного участка с кадастровым номером _____.				
34. Верно ли отражены вновь образуемые границы?	П. 3 Приложения «Специальные условные знаки» Приказа № 921	Нет	X	В схеме расположения земельного участка границы отмечены черным вместо красного

Представляется, что этот метод не даст системного представления о правильности составления межевого плана, но он может быть применен широким кругом лиц.

Второй метод подходит в случае, если:

- необходимо получить общее представление о технологии подготовки межевого плана кадастровым инженером;
- его производит лицо, имеющее профессиональное образование;
- важно проанализировать в большей степени способ рассуждений, реализации методов, построений кадастрового инженера в ходе кадастровых работ [8], т. е. судебный спор может быть связан как с качеством и оплатой услуг кадастрового инженера, так и с проверкой сведений ЕГРН.

Такой метод может быть назван технологическим. В нем следует исходить из следующих тезисов:

- имеются технологии производства кадастровых работ по различным межевым планам, классифицированным по основанию 1 (см. рис. 2), указанному в статье;
- эксперт как лицо, имеющее профессиональное образование, анализирует возможность применения использованных кадастровым инженером технологий в ходе выездных и камеральных работ.

Общая схема описания технологии приведена на рис. 3.

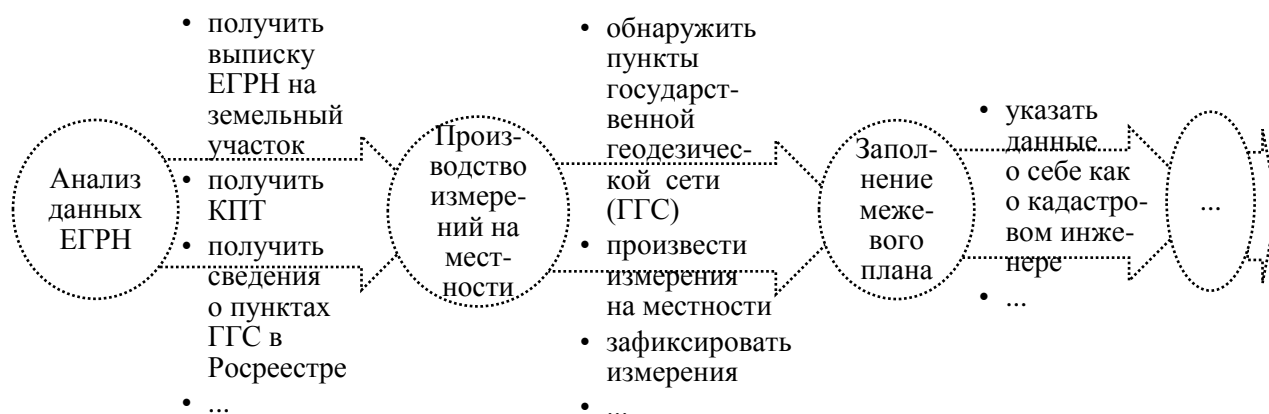


Рис. 3. Примерная технологическая схема выполнения кадастровых работ при уточнении границ частей земельного участка (фрагмент)

Представляется, что этот метод даст системное представление о правильности составления межевого плана, верности использованных методов, достоверности полученных данных, но такой метод может быть применен только лицом, имеющим специальное образование.

Третий метод подходит в случае, если:

- необходимо проанализировать, имеются ли явные ошибки [9] в техническом плане и каков их характер;
- его производит лицо, имеющее профессиональное образование;
- производится анализ типичных ошибок кадастровых инженеров, представленных органами власти в официальных источниках, т. е. судебный спор может быть связан как с качеством и оплатой услуг кадастрового инженера, так и с проверкой сведений ЕГРН. Но этот метод позволяет определить причину ошибки, а следовательно, в случае оценки качества работы кадастрового инженера, оценить его вину или невиновность.

Такой метод условно можно назвать методом типичных ошибок. В нем следует исходить из следующих тезисов:

- имеется анализ основных типовых ошибок межевых планов определенного рода (по основанию 1 на рис. 2, указанному в статье) за заданный экспертом в качестве эталона промежуток времени;
- эксперт как лицо, имеющее профессиональное образование, анализирует типовые ошибки и ориентирован в большей степени именно на них, но в ходе производства контроля или судебной экспертизы может выявить и нетипичные ошибки.

Представляется, что этот метод даст бессистемное представление о правильности составления межевого плана, определив ошибки, с высокой вероятностью встречающиеся в межевых планах определенного рода [10].

Выводы и обсуждение

Подводя итоги исследования, отметим следующее:

- 1) в России существует острая необходимость создания методик производства судебных экспертиз землеустроительного профиля по направлению контроля межевых планов;
- 2) к разработке предлагаются методики, в настоящее время разрабатываемые группой исследователей СГУГиТ, общие тезисы которых представлены в статье; каждый из тезисов ориентирован на специфику раскрытия информации и является наиболее подходящим при исследовании в конкретных ситуациях.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке [Электронный ресурс] : приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921. – Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
2. Коняева А. Г., Сизов А. П. Значение качества кадастровой информации и ее развитие в современной России // Использование и охрана природных ресурсов в России. – 2011. – № 3. – С. 21–24.
3. Геонформационный ресурс региона потенциальные земельно-правовые ограничения территории / П. П. Лебедев, А. П. Сизов, Т. С. Лукьянова, А. Ф. Гуров // Московский экономический журнал. – 2018. – № 5 (1). – С. 86–92.

4. Карпик А. П., Пархоменко Д. В. Анализ состояния методологической основы судебной землеустроительной экспертизы в Российской Федерации // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24, № 1. – С. 192–203.
5. Аврунев Е. И., Пархоменко И. В. Перспективная информационная модель государственного земельного надзора // Вестник СГУГиТ. – 2016. – Вып. 2 (34). – С. 158–168
6. О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации : федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 23. – С. 2291.
7. Смирнова С. Все эксперты должны работать по единым правилам [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://zakon.ru/discussion/2019/10/29/vse_experty_dolzny_rabotat_po_edinym_pravilam__intervyu_so_svetlanoj_smirnoj.
8. Elements of Geoinformation Support of Natural Resource Management System [Electronic resource] / A. V. Dubrovsky, I. T. Antipov, A. I. Kalenitsky, A. P. Guk // International Journal of Advanced Biotechnology and Research (IJBR). – 2017. – Vol. 8, Issue 4. – P. 2090–2107. – Mode of access: <https://drive.google.com/file/d/1gQVzofMEN7Yn7cuw3ByhVEaZuZF76ZP6/view>.
9. 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, № 1. – С. 190–202.
10. Пархоменко И. В., Пархоменко Д. В., Федоренко Ю. В. Использование современных достижений науки и техники судебным экспертом при производстве геодезической экспертизы // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24, № 3. – С. 77–87.

Получено 02.10.2019

© Д. В. Пархоменко, И. В. Пархоменко, 2019

ABOUT THE CONTROL AND GEODETIC EXPERT EVIDENCE METHODS OF LAND SURVEY PLAN ACTUALITY

Daria V. Parkhomenko

Siberian State University of Geosystems and Technologies, 10, Plakhotnogo St., Novosibirsk, 630108, Russia, Ph. D., Associate Professor, Department of Cadaster and Territorial Planning, phone: (913)900-19-50, e-mail: dara8@inbox.ru

Ivan V. Parkhomenko

Department of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography in the Novosibirsk Region, 28, Derzhavina St., Novosibirsk, 630091, Russia, Ph. D., Deputy Head, e-mail: iv_uy@ngs.ru

Unification in expert evidence methods is actual theme in Russia nowadays. It is most notably in geodetic expert evidence, because there is no unified methods. The aim of the article is actualization of original methods of the land survey plan control and geodetic expert evidence development. Article scientific merit is in scientific problems brief summary in this sphere and development the original methods of control and geodetic expert evidence methods of land survey plan. Article practical significance is in practical methods, that are available even for people who haven't geodetic special degree. Research method includes land survey plan development analysis, control methods in various sciences synthesis, its modification for development the geodetic expert evidence methods of land survey plan. The main conclusions are firstly, that there is a maintenance of unified methods of land survey plan in Russia, and secondly that presented original methods are oriented to the expert evidence purpose and depend of legal case. The research value is in control and geodetic

expert evidence methods of land survey plan actualization. The research practical result is in land survey plan control and geodetic expert evidence development continuation in SSUGT.

Key words: geodetic expert evidence, research methods, land parcel, land survey plan.

REFERENCES

1. Economic Development Ministry of the Russian Federation Order of December 8, 2015 No. 921. On approval of the form and composition of information of the boundary plan, requirements for its preparation. Retrieved from ConsultantPlus online database [in Russian].
2. Konyaeva, A. G., & Sizov, A. P. (2011). The importance of cadastre information quality and its development in present Russia. *Ispol'zovanie i ohrana prirodnny`x resursov v Rossii [Use and Protection of Natural Resources in Russia]*, 3, 21–24 [in Russian].
3. Lebedev, P. P., Sizov, A. P., Lukyanova, T. S., & Gurov, A. F. (2018). Geo-information resource of the region potential land and legal restrictions of the territory. *Moskovskij ekonomicheskij zhurnal [Moscow Economical Journal]*, 5(1), 86–92 [in Russian].
4. Karpik, A. P., & Parkhomenko, D. V. (2019). Land expert evidence problem review in Russia. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 24(1), 192–203 [in Russian].
5. Avrunev, E. I., & Parkhomenko, I. V. (2016). Perspective information model of the state land supervision. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 2(34), 158–168 [in Russian].
6. Federal Law of May 31, 2001 No. 73–FZ. On state forensic expertise in the Russian Federation (2001). *Sobranie zakonodatel'stva RF [Collection of Legislative Acts of the Russian Federation]*, No. 23, Article 2291 [in Russian].
7. Smirnova, S. (n. d.). All the experts must work using united rules. Retrieved from https://zakon.ru/discussion/2019/10/29/vse_eksperty_dolzhny_rabotat_po_edinyim_pravilam__inter_vyu_so_svetlanoj_smirnoj
8. Dubrovsky, A. V., Antipov, I. T., Kalenitsky, A. I., & Guk, A. P. (2017). Elements of Geoinformation Support of Natural Resource Management System. *International Journal of Advanced Biotechnology and Research (IJBR)*, 8(4), 2090–2107. Retrieved from <https://drive.google.com/file/d/1gQVzofMEN7Yn7cuw3ByhVEaZuZF76ZP6/view>.
9. Parkhomenko, D. V., & Lenshina, I. V. (2017). Revisiting the role of the specialist and the expert in Integrated State Real Estate Register errors dispute in civil processes. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 22(1), 190–202 [in Russian].
10. Parkhomenko I. V., Parkhomenko, D. V., & Fedorenko, Yu. V. (2019). Use of modern achievements of science and technology by judicial expert in the manufacturing of geodetic expert evidence. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 24(3), 78–88 [in Russian].

Received 02.10.2019

© D. V. Parkhomenko, I. V. Parkhomenko, 2019