

УДК 349.4

DOI: 10.33764/2411-1759-2019-24-4-296-305

ТЕХНИЧЕСКИЕ И ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ В ОТНОШЕНИИ СЕРВИТУТОВ

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

Елена Андреевна Предтеченская

Новосибирский государственный университет, 630090, Россия, г. Новосибирск, ул. Пирогова, 1, бакалавр, тел. (913)759-05-03, e-mail: elena.predte4enskaya@yandex.ru

В статье анализируются особенности производства судебной землеустроительной экспертизы в отношении частного сервитута. Научная значимость статьи состоит в обобщении порядка производства судебной землеустроительной экспертизы в отношении сервитута в правовых и технических аспектах. Исследование выполнено посредством обобщения принципов установления сервитута земельных участков, общей характеристики методов экспертного исследования при установлении сервитута, формулировки отдельных допущений при установлении сервитута. Сделаны выводы о том, что актуальность разработки методов производства землеустроительной экспертизы по установлению (частного) сервитута продиктована быстро растущими потребностями российского общества к установлению таких отношений, и что эксперт, производя землеустроительное исследование, должен придерживаться отдельных положений, принятых для производства землеустроительной экспертизы этого вида.

Ключевые слова: сервитут, судебная экспертиза, государственный кадастровый учет.

Введение

Отношения по установлению сервитута земельного участка (частного сервитута, который в российском праве называется без термина «частный») берут свое начало со времен римского права. Среди российских юристов не утихают споры о природе сервитута, его сравнивают с арендными отношениями, предпочитая те или иные в каждом конкретном случае [1]. В настоящей статье рассматриваются отношения, связанные с частными, а не публичными сервитутами.

Были проанализированы статистические данные в отношении зарегистрированных в Новосибирской области в 2016–2018 гг. обременений прав – сервитутов земельных участков в разрезе субъектов обращений за регистрацией сервитутов: больше за регистрацией прав обращаются собственники обременяемых земельных участков (рис. 1).

Можно также констатировать прирост количества зарегистрированных сервитутов в 2017 г. на 412 % (в 4,1 раза) по сравнению с 2016 г., в 2018 г. – на 22 % по сравнению с 2017 г. Это значит, что отношения по установлению сервитутов стремительно развиваются, и практика их регистрации становится актуальной.

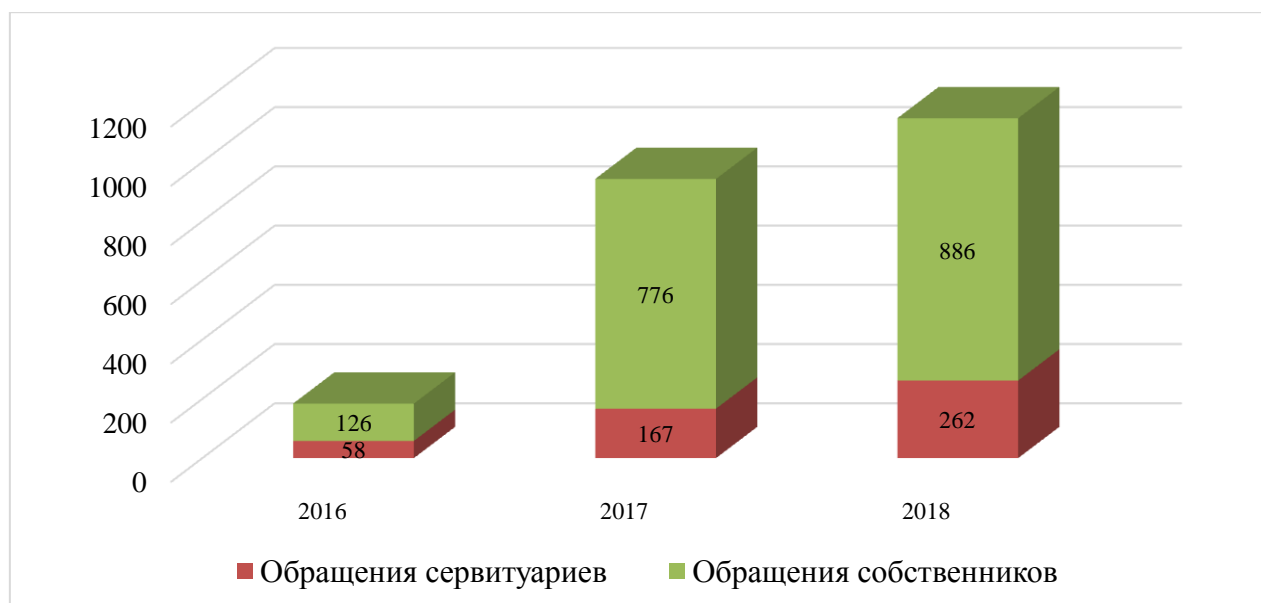


Рис. 1. Анализ регистрации сервитутов в Новосибирской области в 2016–2018 гг. в разрезе субъектов обращений

С научной точки зрения, в отношениях по установлению сервитута раскрываются сразу все аспекты отношений государственного кадастрового учета (рис. 2).

Таким образом, отношения в сфере установления сервитута развиваются крайне динамично. Это обусловило множество судебных споров, возникающих в связи с их установлением.

Поскольку установление сервитута тесно связано с индивидуализацией обременяемого объекта, в большинстве случаев суду для установления объекта обременения прав необходима судебная экспертиза, условно называемая землеустроительной [2], в отношении объекта, на который устанавливается сервитут.

Целью настоящего исследования является обобщение порядка производства судебной землеустроительной экспертизы в отношении сервитута в правовых и технических аспектах.

Достижение поставленной цели предопределяет постановку и решение следующих задач:

- обобщение принципов установления сервитута земельных участков;
- общая характеристика метода экспертного исследования при установлении сервитута;
- формулировка отдельных допущений при установлении сервитута.



Рис. 2. Отношения по установлению сервитута в контексте государственного кадастрового учета

Методы и материалы

1. Методом обобщения судебной практики за несколько последних лет, а также посредством анализа изменений законодательства в области публичных сервитутов авторы систематизировали совокупность принципов, которыми должны руководствоваться эксперты при установлении сервитутов. Эти принципы имеют правовые начала, но большинство из них применимы в первую очередь в техническом аспекте установления сервитутов [3]. Принципы систематизированы в табл. 1.

Таким образом, с точки зрения права и оценки предлагаемых вариантов сервитута, эксперт может с самого начала производства экспертизы иметь в виду, какими положениями будет руководствоваться суд при принятии решения.

Таблица 1

Система принципов, учитываемая при установлении сервитута

Принцип	Содержание
Принцип обоснованности	Осуществление прохода, проезда или иного использования сервитуарием земельного участка собственника невозможно иначе, чем с установлением сервитута. Приоритетное значение в использовании имеют земли сельскохозяйственных угодий, особоохраняемые природные территории. Сервитут прекращается ввиду отпадения оснований его установления
Принцип сохранения владения	Собственник использует земельный участок в соответствии с видом разрешенного использования (не чиня препятствий сервитуарию). Для установления сервитута земельный участок не изымается у собственника
Принцип законности	Сервитут устанавливается для обеспечения законного использования земель сервитуарием: он не устанавливается, например, для эксплуатации самовольной постройки
Принцип соблюдения баланса интересов сторон	Сервитут устанавливается для обеспечения интересов обеих сторон (сервитуария и собственника). Сервитут должен быть установлен наименее обременительным для собственника образом
Принцип идентификации права	В документе, на основании которого возникает сервитут, описываются цели, сроки, условия, на которых установлен сервитут, и иные данные в отношении сервитута [4, 5]. Сервитут подлежит регистрации
Принцип разумности платы	Плата за сервитут устанавливается на условиях разумности и периодичности или единовременности выплаты – в зависимости от воли сторон или особенностей (характера) их отношений [6]. В случае изменения обстоятельств установления сервитута плата за него может быть пересмотрена

2. Посредством анализа и обобщения имеющейся практики установления сервитутов в Российской Федерации выведены следующие тезисы, касающиеся методов экспертного исследования.

Эксперт должен руководствоваться определенными методами производства экспертизы. В законодательстве есть прямое указание на то, что содержание и результаты исследований, которые приводит в своем заключении эксперт, должны быть основаны на научных методах. Однако утвержденных единых методов установления сервитута в Российской Федерации пока не существует.

В то же время известно, что не все методы, пригодные для исследования, гарантируют успешное решение научной (исследовательской) задачи [7], а в случае производства землеустроительной экспертизы результаты зачастую практически непроверяемы.

Следовательно, описание метода в случае установления сервитута становится авторским. На это, как представляется, необходимо указание в тексте экспертизы. Кроме того, в методе при установлении экспертизы должны быть отражены:

– последовательность выполнения исследования. Как правило, сюда включены элементы, характерные для любого геоинформационного исследования [8] (рис. 3);

– описание совокупности специальных приемов исследования: геодезические, картографические, фотограмметрические, аналитические методы, методы спутниковых изменений или иные – один или несколько методов. В данном случае уместно применение методов, используемых кадастровыми инженерами в их деятельности, которые могут фиксироваться в документах, предоставляемых для государственного кадастрового учета;

– описание техники выполнения специального метода, изложенного выше. Авторам представляется, что этот элемент необходим для того, чтобы заинтересованные лица могли быть уверены в достаточной точности измерений и уместности выполнения измерений методом, который предпочел эксперт (например, при использовании общедоступной карты – достаточный ли масштаб был у материала).

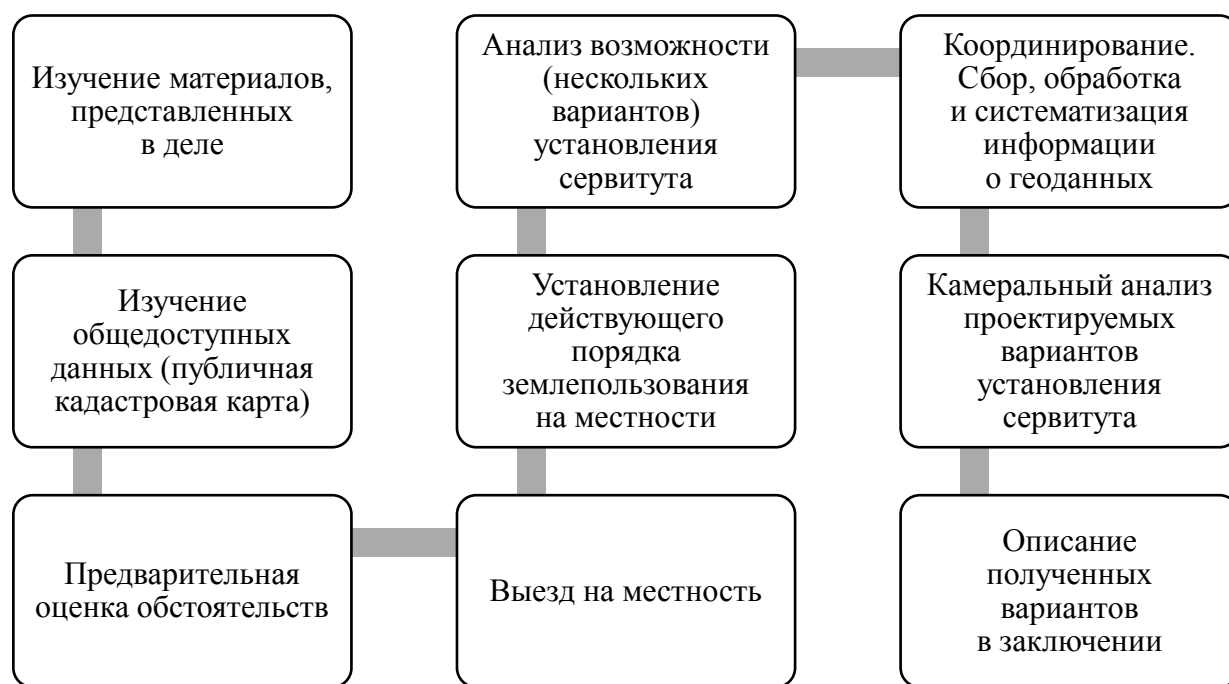


Рис. 3. Последовательность анализа материалов для производства экспертизы в отношении установления сервитута

При этом авторы считают, что эксперт может не придерживаться отдельных тезисов, устанавливаемых для кадастровых инженеров в случае, если он может представить научное обоснование их неприменения: например, использование одной базовой станции с известными координатами вместо рекомендуемых не менее трех пунктов государственной геодезической сети (для составления межевых планов). Кадастровая деятельность по своей природе не яв-

ляется научной, хотя и основана на научных положениях [9]. Поскольку наука представляет все более современные способы измерений, эксперт, как исследователь в области науки о Земле, может использовать в экспертной практике иные средства измерений с обязательным учетом всех имеющихся ограничений и особенностей применения.

Таким образом, эксперт, выполняя исследования в рамках производства землеустроительной экспертизы, фактически внедряет свой метод на практике. Безусловно, существует необходимость разработки единого метода выполнения землеустроительной экспертизы, который был бы основан на практике и подтвержден ею. В то же время этот единый метод должен быть гибким и способным адаптироваться к достижениям науки и техники [10].

3. Практические исследования также дают возможность сформулировать ряд запретов и допущений при производстве судебной землеустроительной экспертизы в отношении устанавливаемого сервитута. Они обобщены в табл. 2.

Таблица 2

Допущения и запреты при производстве судебной землеустроительной экспертизы в отношении устанавливаемого сервитута

Допущения и запреты	Содержание
Точный вопрос суда – залог точного ответа эксперта	<p>Как правило, суды ставят перед экспертом вопросы (в разной формулировке):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Каково фактическое использование земель? – Возможно ли использовать землевладения сторон без установления сервитута? – Какие варианты установления сервитута возможны (при ответе на этот вопрос эксперт должен учитывать принципы, перечисленные в табл. 1 настоящей статьи)? – Вопросы, связанные с платой за сервитут (экономического содержания, делают экспертизу комплексной). <p>Представляется, что эти вопросы действительно являются ключевыми, выбор иных вопросов (например, возможен ли вариант установления сервитута, предложенный одной из сторон) является особенностью конкретного дела</p>
Запрет на постановку правовых вопросов	<p>Например, вопрос «Будут ли ущемлены права землепользователей?» является правовым и, в силу действующего законодательства и широкой практики применения в судах этого запрета, ответ на него не может последовать. В таких случаях эксперту следует указывать на то, что его сфера ответственности находится в плоскости технических наук</p>
Представление по возможности нескольких вариантов установления сервитута	<p>Представляется, что это допущение является своего рода «хорошим тоном», однако несколько вариантов устанавливаемых сервитутов не всегда могут быть представлены. Допущение указывает на подвижность отношений в сфере землеустройства</p>

Окончание табл. 2

Допущения и запреты	Содержание
Указание каталога координат с сопутствующим описанием координат	<p>Эксперту следует указывать:</p> <ul style="list-style-type: none"> – в какой или каких системах координат получены координаты; – точность, с которой выполнены измерения; – каталог координат, который сопровождает чертеж устанавливаемого сервитута, поскольку графическое отображение более доступно сторонам, а для целей идентификации объекта обременения в Едином государственном реестре недвижимости обязательно указание координат; – масштаб, в котором представлено изображение чертежа

Таким образом, осуществляя измерения, эксперт должен предоставить суду и иным лицам, не имеющим специальных знаний в области землеустройства, понятные и применимые сведения о выполненных измерениях [11].

Результаты и обсуждение

Обобщая полученные результаты, следует вынести на обсуждение тезисы:

- в судебной практике и законодательстве сформировались отдельные принципы установления сервитута, которые эксперт, производя техническое исследование, должен учитывать при производстве экспертизы;
- поскольку в настоящее время отсутствуют единые для наук о Земле методы производства землеустроительной экспертизы по установлению сервитута, эксперт, выполняя исследования в рамках производства землеустроительной экспертизы, фактически выполняет внедрение своего метода на практике. Существует необходимость разработки единого метода выполнения землеустроительной экспертизы этого вида, который был бы основан на практике и подтвержден ею. В то же время этот метод должен быть гибким и адаптируемым к достижениям науки и техники;
- осуществляя измерения, эксперт должен предоставить лицам, не имеющим специальных знаний в области землеустройства, но участвующим в деле, понятные и применимые сведения о выполненных измерениях.

Заключение

На основании изложенного можно сделать следующие выводы.

1. Актуальность создания методов производства землеустроительной экспертизы по установлению (частного) сервитута продиктована быстро растущими потребностями российского общества к установлению таких отношений.
2. Эксперт, производя землеустроительное исследование, должен придерживаться отдельных положений, принятых для производства землеустроительной экспертизы этого вида.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Дубровский А. В., Ермолаева Е. А., Подрядчикова Е. Д. Геоинформационный анализ распределения величины арендной платы коммерческой недвижимости на территории города Новосибирска // Вестник СГГА. – 2014. – Вып. 3(27). – С. 122–128.
2. Пархоменко Д. В., Пархоменко И. В., Федоренко Ю. В. Использование современных достижений науки и техники судебным экспертом при производстве геодезической экспертизы // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24, № 3. – С. 169–177.
3. Блохин Д. Ю. Информационно-аналитический анализ земельного и гражданского законодательства в вопросах установления сервитута на объекты недвижимости // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – 2018. – № 12.1. – С. 25–30.
4. Пархоменко И. В. Совершенствование информационного взаимодействия при осуществлении государственного земельного надзора и влияние на формирование налогооблагаемой базы муниципального образования // Вестник СГГА. – 2014. – Вып. 3 (27). – С. 137–146.
5. Лисицкий Д. В., Чернов А. В. Теоретические основы трехмерного кадастра объектов недвижимости // Вестник СГУГиТ. – 2018. – Т. 23, № 2. – С. 153–170.
6. Аврунев Е. И., Блохин Д. Ю. Особенности установления сервитута в Российской Федерации // Интерэкспо ГЕО-Сибирь : Междунар. науч. конгр. : Междунар. науч. конф. «Экономическое развитие Сибири и Дальнего Востока. Экономика природопользования, землеустройство, лесоустройство, управление недвижимостью» Новосибирск, 23–27 апр. 2018 г.). – Новосибирск : СГУГиТ, 2018. Т. 2. – С. 157–165 .
7. Никитин В. Н., Попов Р. А., Семенцов А. В. Изменение системы подготовки аспирантов и молодых ученых для обеспечения математического и вычислительного аспекта научных исследований // Интеграция образовательного пространства с реальным сектором экономики : сб. материалов Междунар. науч.-метод. конф., 27 февр. – 2 марта 2012 г., Новосибирск. – Новосибирск : СГГА, 2012. Ч. 2. – С. 101–102.
8. Дубровский А. В., Ермолаев Е. А., Подрядчикова Е. Д. Опыт выполнения геоинформационного анализа распределения величины арендной платы коммерческой недвижимости на территории города Новосибирска // Изв. вузов. Геодезия и аэрофотосъемка. – 2014. – № 4/С. – С. 143–146.
9. Антонович К. М. Методика создания эталонного пространственного полигона для научных исследований и поверки геодезической спутниковой аппаратуры // Проблемы метрологического обеспечения топографо-геодезического производства и землеустроительных работ : матер. науч.-техн. конф., 17–21 дек. 2001 г. – Новосибирск : СГГА, 2001. – С. 15.
10. Геопропространственный дискурс опережающего и прорывного мышления / А. П. Карпик, Д. В. Лисицкий, К. С. Байков, А. Г. Осипов, В. Н. Савиных // Вестник СГУГиТ. – 2017. – Т. 22, № 4. – С. 53–67.
11. Пархоменко Д. В., Предтеченская Е. А. Правовой и геоинформационный аспекты публичных сервитутов в Российской Федерации // Вестник СГУГиТ. – 2019. – Т. 24, № 2. – С. 183–197.

Получено 09.09.2019

© Д. В. Пархоменко, Е. А. Предтеченская, 2019

TECHNICAL AND LEGAL ASPECTS OF JUDICIAL EXPERTISE REGARDING EASEMENTS

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

Elena A. Predtechynskaya

Novosibirsk State University, 2, Pirogova St., Novosibirsk, 630090, Russia, Student, phone: (913)759-05-03, e-mail: elena.predte4enskaya@yandex.ru

The article analyzes the features of the production of judicial land tenure examination in relation to private easement. The scientific significance of the article consists in summarizing the procedure for conducting judicial land surveying examination in relation to easement in legal and technical aspects. The study is carried out by summarizing the principles of establishing the easement of land plots, communicating the general characteristics of the methods of expert research in establishing easement, formulating individual assumptions when establishing a servitude. As a result, conclusions were drawn that the relevance of creating production methods for land management expertise in establishing (private) easement is dictated by the rapidly growing needs of Russian society to establish such relations. It was also concluded that the expert, conducting land surveying research, must adhere to certain provisions adopted for the production of land surveying expertise of this type.

Key words: easement, forensic examination, state cadastral registration.

REFERENCES

1. Dubrovsky, A. V., Ermolaev, E. A., & Podryadchikova, E. D. (2014). Commercial property on Novosibirsk territory: geoinformational analysis of rent value distribution. *Vestnik SSGA [Vestnik SSGA]*, 3(27), 122–128 [in Russian].
2. Parkhomenko, D. V., Parkhomenko, I. 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), 169–177 [in Russian].
3. Blokhin, D. Y. (2018). Information-analytical analysis of land and civil legislation in matters of establishing easement for real estate. *Zemleustroystvo, kadastr i monitoring zemel' [Land Management, Cadastre and Land Monitoring]*, 12, 25–30 [in Russian].
4. Parkhomenko, I. V. (2014). Improvement of information exchange for municipal unit taxable basis formation. *Vestnik SSGA [Vestnik SSGA]*, 3(27), 137–146 [in Russian].
5. Lisitsky, D. V., & Chernov, A. V. (2018). Theoretical basis of three-dimensional cadastre of real estate objects. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 23(2), 153–170 [in Russian].
6. Avrunev, E. I., & Blokhin, D. Yu. (2018). Features of the establishment of easement in the Russian Federation. In *Sbornik materialov Interexpo GeoSibir'-2018: Mezhdunarodnoy nauchnoy konferentsii: T. 3: Ekonomicheskoe razvitie Sibiri i Dal'nego Vostoka. Ekonomika prirodoopol'zovaniya, zemleustroystvo, lesoustroystvo, upravlenie nedvizhimost'yu [Proceedings of Interexpo GEO-Siberia-2018: International Scientific Conference: Vol. 2. Economic Development of Siberia and the Far East. Environmental Economics, Land Management, Forestry Management and Property Management]* (pp. 157–165). Novosibirsk: SSUGT Publ. [in Russian].
7. Nikitin, V. N., Popov, R. A., & Sementsov, A. V. (2012). Change in the system of training graduate students and young scientists to ensure the mathematical and computational aspect of

scientific research. In *Sbornik materialov nauchno-metodicheskoy konferentsii: Integratsiya obrazovatel'nogo prostranstva s real'nym sektorom ekonomiki [Proceedings of Scientific and Methodical Conferences: Integration of the Educational Space with the Real Sector of the Economy]* (pp. 101–102). Novosibirsk: SSGA Publ. [in Russian].

8. Dubrovsky, A. V., Ermolaeva, E. A., & Podryadchikova, E. D. (2014). Experience in performing geoinformation analysis of the distribution of rents of commercial real estate in the territory of the city of Novosibirsk. *Izvestiya vuzov. Geodeziya i aehrofotos"emka [Izvestiya vuzov. Geodesy and Aerophotography]*, 4/S, 143–146 [in Russian].

9. Antonovich, K. M. (2001). Methodology for creating a reference spatial testing ground for scientific research and calibration of geodetic satellite equipment. In *Sbornik materialov nauchno-tekhnicheskoy konferentsii: Problemy metrologicheskogo obespecheniya topografo-geodezicheskogo proizvodstva i zemleustroitel'nykh rabot [Proceedings of Scientific and Technical Conferences: Problems of Metrological Support of Topographic and Geodetic Production and Land Management Works]* (pp. 15–18). Novosibirsk: SSGA Publ. [in Russian].

10. Karpik, A. P., Lisitsky, D. V., Baykov, K. S., Osipov, A. G., & Savinykh, V. N. (2017). Geospacial Discourse of Forward-Looking and Breaking-Through Way of Thinking. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 4(22), 53–67 [in Russian].

11. Parkhomenko, D. V., & Predtechynskaya, E. A. (2019). Legal and Geoinformational Aspects of Public Easements in the Russian Federation. *Vestnik SGUGiT [Vestnik SSUGT]*, 24(2), 183–197 [in Russian].

Received 09.09.2019

© D. V. Parkhomenko, E. A. Predtechenskaya, 2019