

**«К вопросу о проведении судебно-экспертных исследований
границ ранее учтенных земельных участков»**

**«As for judge-expert research on boundaries
previously registered plots of land»**

Федоренко Ю.В., соискатель ученой степени кандидата юридических наук, кафедры гражданского права Юридического института Иркутского государственного университета, заместитель генерального директора, руководитель судебно-экспертного направления ЗАО «Восточно - Сибирское геодезическое предприятие».

Fedorenko Yu.V., competitor for scientific degree of candidate of Law at the civil rights department of Law institute of Irkutsk state University, vice-manager on low aspects JSC «Est – Siberia geodesic factory».

В разрезе аграрно-земельной реформы 90-х годов, в статье анализируются гражданско-правовые проблемы судебной защиты прав обладателей ранее учтенных земельных участков при оценке выводов судебно-экспертных исследований как самостоятельного вида доказательства.

Ключевые слова: ранее учтенные земельные участки, государственный кадастр недвижимости, землеустроительный аспект земельной реформы, судебно-экспертные исследования.

As for agrarian land reform of the 90s, civil right problems of judicial protection of owners right of previously registered plots of land with definition of judge expert researches as substantive prove is analyzed in this article.

Key words: previously registered plots of land, State Real Estate Cadastre, Geodesic aspect (usage of plots of land) in land reform, judge-expert research.

Ранее учтенными земельными участками, согласно ч.1 ст.45 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), считаются земельные участки, государственный

кадастровый учет (далее – ГКУ) которых осуществлен до дня вступления в силу Закона о кадастре, либо ГКУ которых не осуществлен, но права собственности на которые зарегистрированы и не прекращены, и которым, органом осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, присвоены условные номера в порядке установленном в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации №122-ФЗ).

Сведения о ранее учтенном земельном участке могут быть включены в государственный кадастр недвижимости на основании любого документа, устанавливающего или подтверждающего право заинтересованного лица на соответствующий земельный участок.

В современной литературе редко анализируются формы и состав таких документов. При этом мало кто вникает в обстоятельства их появления, в их значение в закреплении итогов аграрно-земельной реформы 90-х, в проблемы, возникающие при работе с ними в настоящее время. Почти полностью из литературы научно-практического характера исчез землеустроительный аспект аграрно-земельной реформы, без знания которого нелегко разобраться в ее деталях, а также правильно оценить многие судебные решения. В настоящей статье мы постараемся восполнить данный пробел, но лишь в той мере, в которой это необходимо для решения конкретных задач, возникающих на практике при подборе судами документов направляемых для судебно-экспертного исследования границ ранее учтенных земельных участков. И в первую очередь, рассмотрим проблемы информационного обеспечения.

Успех решения задач судебно-экспертного исследования в определяющей степени зависит от того, какой исходной информацией будет располагать эксперт, приступая к производству экспертизы.

В силу ст. 16 Федерального закона от 31.05.2001 N 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации», эксперт не вправе самостоятельно собирать материалы для производства

судебной экспертизы. Поэтому суд в определении о назначении экспертизы указывает материалы и документы, предоставляемые в распоряжение эксперта. И если эксперт придет к выводу о необходимости исследования дополнительных материалов, то он вынужден будет обратиться в суд, назначивший экспертизу с ходатайством об их представлении, что, безусловно, затянет судебный процесс. Поэтому, имея определенные познания об исторических особенностях возникновения предоставляемых эксперту документов, возможностях соответствующих отраслей науки, степени разработанности теории и эффективности практики, суд уже в первом приближении сможет правильно сформулировать цели экспертного исследования исходя из верного понимания таких особенностей и, соответственно, предоставить в распоряжение эксперта необходимые объекты для исследования. В таком случае, поставленные судом цели будут истинными и выраженными в достоверной форме, а сроки проведения экспертного исследования не будут увеличены за счет времени потраченного на дополнительное истребование документов.

В свете сказанного, представляется важным, с учетом геодезического аспекта, сопровождавшего аграрно-земельную реформу 90-х годов, рассмотреть, самые, на наш взгляд, уязвимые в процессе правовой защиты документы, удостоверяющие права на землю, для определения возможности и целесообразности их применения в судебно-экспертном исследовании:

1. Государственные акты образца 1991 года.

Постановлением Совета министров РСФСР от 17.09.1991 №493 «Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей» (далее - Постановление № 493) были установлены единые для РСФСР две формы государственного акта. Во исполнение Постановления № 493, утверждена Инструкция Роскомзема от 09.03.1992 «О порядке выдачи (замены) государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования землей» (далее

– Инструкция Роскомзема 1992г.), определяющая соответствующий порядок составления, выдачи (замены), хранения государственных актов на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей и устанавливающая объем информации содержащийся в данных документах.

Государственный акт по форме №1 выдавался гражданам, которым предоставляются земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, индивидуального жилищного и дачного строительства, строительства гаражей, для иных целей, связанных с ведением сельскохозяйственного производства, а также предпринимательской деятельности.

Государственный акт по форме №2 выдавался предприятиям, учреждениям, организациям, которым предоставляются земельные участки для сельскохозяйственного производства или для несельскохозяйственных нужд, а также гражданам для организации крестьянских (фермерских) хозяйств.

Заполнению обеих форм государственного акта должно было предшествовать составление чертежа границ земель, находящихся в собственности, владении, пользовании, который размещался в государственном акте: по форме № 1 - на 4-й странице, по форме № 2 - на 4 и 5-й страницах. Масштаб чертежа выбирался в зависимости от размера и конфигурации землевладения и землепользования и с таким расчетом, чтобы на нем можно было показать все поворотные точки границ земельных участков, в том числе закрепленные в натуре межевыми знаками. Также на чертеже границ показывались: линейные объекты; границы и номера участков (зон) с особым режимом использования земель и т.п.

Если государственный акт по форме №2 выдавался на крупное по площади землевладение (землепользование), то чертеж границ составляется в необходимом масштабе отдельно и вручался вместе с государственным актом в качестве приложения. В таких случаях на 3-й странице государственного акта, в перечне приложений, приводилось название этого чертежа.

Важно отметить, что согласно п. 2.8 Инструкции Роскомзема 1992г., допускалось составление чертежа границ на основании натуральных измерений, имеющихся планово-картографических материалов или при наличии планов границ землепользований, прилагаемых к ранее выданным документам. Причем установление размеров земельных участков по данным натуральных обмеров, допускалось без определения координат поворотных точек (говоря простым языком – рулеткой, буссолью, эккером и т.п.). В таком случае, на чертеже границ показывались только линейные промеры между точками. Полагаю излишне объяснять, почему наличие подобных линейных промеров недостаточно эксперту для идентификации границ земельного участка. По нашему убеждению, экспертные выводы по данным таких промеров носят характер предположений и не могут применяться в качестве прямого доказательства месторасположения границ земельного участка.

Тем не менее, в настоящее время, нередки случаи проведения экспертиз по данным линейных промеров произведенных без определения координат поворотных точек, предметом которых является установление границ земельного участка. Более того, по таким экспертизам выносятся судебные решения, что на наш взгляд недопустимо.

Все таблицы и приложения к государственному акту, включая чертеж границ, подписывались председателем районного (городского) комитета по земельной реформе и земельным ресурсам. Материалы по выдаче государственного акта формировались в землеустроительное дело, которое должно содержать: а) копию или выписку из решения местного Совета народных депутатов или местной администрации о предоставлении земельного участка в собственность, владение, пользование, а также выдаче государственного акта; б) выписку из Государственной земельной кадастровой книги; в) план границ земель, ранее предоставленных в пользование; г) ведомость вычисления координат точек границ земель или абрис с результатами обмера земельных участков; д) ведомость вычисления площадей земель, предоставленных в собственность, владение, пользование и

экспликации; е) перечень нормативных документов, на основании которых установлен особый режим использования земель; ж) акт установления (восстановления) границ; з) корешки повесток о вызове представителей с распиской о вручении повестки; и) документы по контролю и приемке работ; к) журналы и абрисы полевых измерений, материалы по их обработке. Кроме того, материалы, указанные в подпунктах б) и в), должны были включаться в дело при перерегистрации прав на землю.

2. *Свидетельства образца 1992 года* подготовлены во исполнение п. 6 Указа Президента РФ от 27.12.1991 №323 «О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР», в соответствии с которым коллективам совхозов, других сельскохозяйственных предприятий, колхозов и кооперативов, использующих землю на праве бессрочного (постоянного) пользования предписано до 01.03.1992 принять решение о переходе к частной, коллективно - договорной и другим формам собственности, а местной администрации поставлена задача обеспечить выдачу гражданам, ставшим собственниками земли, соответствующих свидетельств на право собственности на землю, которые имеют законную силу до выдачи документов, удостоверяющих это право. Логически напрашивается вывод о том, что данные свидетельства носили временный характер, однако, несмотря на свою «временность», они сосуществовали с уже выданными государственными актами и дошли до настоящего времени.

Под воздействием сжатых сроков, первая форма свидетельства на право собственности на землю, бессрочного (постоянного) пользования землей, подготовленная Государственным комитетом по земельной реформе РСФСР, была разослана районным (городским) комитетам по земельной реформе и земельным ресурсам, руководителям исполнительных органов сельских (поселковых) Советов народных депутатов вместе с письмом Государственного комитета по земельной реформе РСФСР от 13.01.1992 № 3-14/60. Небезынтересным представляется факт, что данная форма свидетельства не была утверждена никаким нормативно-правовым актом.

Следом, буквально через два месяца, Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 №177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения» (далее - Постановление №177), официально утверждены новые формы свидетельств.

Важно отметить, что законодательно допускалось, временно, до момента выдачи государственного акта установленного образца, использовать бланки свидетельств о праве собственности на землю, утвержденные Постановлением №177, для оформления права пожизненного наследуемого владения и бессрочного (постоянного) пользования землей.

В соответствии с Порядком выдачи и регистрации свидетельств о праве собственности на землю, утвержденным Роскомземом 20.05.1992, на вновь предоставляемые земельные участки, одновременно с оформлением свидетельств, выданных по форме утвержденной Постановлением №177, в обязательном порядке должен был изготавливаться чертеж границ или план (выкопировка с плана) землепользования с указанием на нем границ предоставляемых земель. Границы предоставляемого земельного участка в натуре (на местности) собственнику земли, владельцу, землепользователю указывались одновременно с выдачей свидетельства. При перерегистрации права и наличии на ранее предоставленные земельные участки планово-картографических материалов к свидетельству прикладывался чертеж границ или план (выкопировка с плана) земельного участка.

Вместе с тем, в ходе проверок проведенных подразделениями Госкомзема, по состоянию на 01.05.1992, выяснилось, что большинство документов, удостоверяющих право на земельные участки, выдавалось без установления границ землевладений на местности или в нарушении технических норм и правил (без привязки к пунктам государственной геодезической сети)¹. В связи

¹ См.: Троицкий В.П. «Научные основы землеустройства» М. 1995г. С.73.

с чем, возникла острая необходимость в усилении государственного контроля за проведением землеустроительных работ.

Учитывая изложенное, Постановлением Правительства Российской Федерации «О совершенствовании ведения государственного земельного кадастра в Российской Федерации» 25.08.1992 №622 было утверждено Положение о порядке ведения государственного кадастра, которым признана необходимость координации ведения земельного кадастра, обеспечения поэтапного перехода на автоматизированный метод получения, обработки, хранения и предоставления его данных. Особо выделена необходимость проведения инвентаризации земель населенных пунктов и установлена обязанность всех организаций (вне зависимости от их ведомственной принадлежности), выполняющих наземные топографические или аэрокосмические съемки на территории Российской Федерации, представлять в установленном порядке копии необходимых картографических материалов органам Комитета по земельной реформе и земельным ресурсам при Правительстве Российской Федерации и соответствующим комитетам республик в составе Российской Федерации.

Считаем, данное решение, безусловно, верным, так как оно позволяло формировать актуальный, четкий и полный банк данных по инвентаризации земель и максимально исключало ситуации многочисленных споров по границам между смежными землепользователями, так как контроль качества межевания производился до момента постановки земельного участка на государственный кадастровый учет.

3. Свидетельства образца 1993 года.

В соответствии с Указом Президента РФ от 27.10.1993 №1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (далее – Указ №1767), земельные участки и все, что прочно с ними связано, отнесены к недвижимости, а собственникам земли предоставлено право продавать, передавать по наследству, дарить, сдавать в залог, аренду, обменивать, а также передавать земельный участок или его часть в качестве

вноса в уставные фонды (капиталы) акционерных обществ, товариществ, кооперативов, в том числе с иностранными инвестициями. Установлено, что каждому собственнику земельного участка выдается свидетельство, являющееся документом удостоверяющим право собственности на земельный участок, которое подлежит обязательной регистрации в регистрационной (поземельной) книге.

На самом же деле, руководствуясь п.5 Указа №1767, такие свидетельства удостоверяли и удостоверяют не только права на земельные участки в определенных границах, но и права граждан на земельные доли, размеры которых указывались в гектарах, а иногда и в баллогектарах².

Налицо внутренняя несогласованность документа, которая усугубляется п.9 Указа №1767, где, в качестве мер по ускорению процедуры оформления права собственности на земельный участок, в случае отсутствия чертежа земельного участка, комитету по земельным ресурсам и землеустройству полагалось в месячный срок после выдачи свидетельства производить установление и оформление границ земельного участка, после чего выдавать собственнику копию чертежа границ. В отношении же земельных долей (паев), видимо полагали, что проблем с последующим их выделом в натуре у собственников не возникнет. Однако, практика показала остроту ошибочности такого предположения. Особенно несовершенной показала себя методика пересчета гектар земли в баллогектары, что в настоящее время породило ситуацию, при которой земли просто не хватает на всех собственников долей.

Выдача свидетельств образца 1993 года была возложена на комитеты по земельным ресурсам и землеустройству. За относительно короткое время, в основном в период 1994-1995гг., их получили тысячи граждан. Каждый из них расписывался в получении документа в Книге выдачи свидетельств на право собственности на землю по конкретному землепользованию. Какой-либо

² В ранее выдававшихся свидетельствах о праве собственности на земельные доли их размер иногда указывался не в количественных характеристиках (дробях или гектарах), а в качественных - баллогектарах (баллах бонитета почв - показателе среднего плодородия почв), рассчитанных в соответствии с правилами внутрихозяйственного землеустройства. Пример расчета земельной доли в баллогектарах для передачи земель реорганизованных хозяйств в долевую собственность приводился в инструктивном [письме](#) Государственного комитета РСФСР по земельной политике от 10 января 1992 г. N 3-15/51 "О среднерайонной норме бесплатной передачи земли в собственность граждан".

специальной регистрации свидетельств в регистрационной (поземельной) книге, как того требовал п.3 Указа РФ №1767, как правило не производилось.

Массовая выдача свидетельств, при условии законодательно предусмотренного ускорения сроков их выдачи, сказала на качественной, если так можно выразиться, стороне процесса, что создает обладателям ранее учтенных земельных участков определенные проблемы, в том числе вынуждая обращаться в суд.

В настоящее время, с появлением Закона о государственной регистрации №122-ФЗ, записи о возникновении, изменении и прекращении права вносятся в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП). Государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие указанного закона, имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП.

Признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРП, выданные после введения в действие Закона о государственной регистрации №122-ФЗ до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 №219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»:

- свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 27.10.1993 №1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России»;

- государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным Постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 г. №493 «Об утверждении форм

государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей»;

- свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.03.1992 г. №177 «Об утверждении форм свидетельства о праве собственности на землю, договора аренды земель сельскохозяйственного назначения и договора временного пользования землей сельскохозяйственного назначения».

Таким образом, в силу рассмотренных в настоящей статье исторических особенностей предоставления земельных участков в России, документы, устанавливающие или подтверждающие право заинтересованных лиц на ранее учтенные земельные участки, зачастую не имеют четкого описания местоположения их границ и, соответственно, содержащаяся в них информация не содержит определенного набора уникальных характеристик, позволяющих идентифицировать их в качестве индивидуально-определенных вещей. В отношении таких земельных участков в государственном кадастре недвижимости отмечено: «сведения о точности определения характерных точек отсутствуют» или «граница земельного участка не установлена в соответствии с действующим законодательством». Считается, что индивидуализирующими признаками такого участка служат: - информация о местоположении земельного участка, установленном относительно ориентира, расположенного непосредственной близости от земельного участка; - информация о площади земельного участка, которая при условии отсутствия установленных координат границ участка, по нашему мнению, вполне возможно, также определена недостоверно.

Таким образом, несмотря на то, что в соответствии с ч. 3 ст.1 Закона о кадастре под ГКУ недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в кадастр сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое

имущество в качестве индивидуально определенной вещи, в отношении ранее учтенных земельных участков, законодательно допускается возможность фрагментарного характера содержащихся в кадастре сведений, которая создает ситуацию, когда правообладатели таких участков постоянно находятся в состоянии активного либо пассивного земельного спора.

Сложилась ситуация, при которой государство, официально признавая права обладателей ранее учтенных земельных участков, фактически не имеет действенных механизмов обеспечения признания этих прав в четких границах и на определенную площадь, что создает ситуацию полной виртуальности признания, как границ, так и площади, провоцируя тем самым множество судебных споров.

При таких обстоятельствах процесс доказывания права обладателя ранее учтенного земельного участка на определенную площадь в определенных границах зачастую неэффективен без проведения соответствующего экспертного исследования. Однако, для правильного разрешения дела важно понимать, что с учетом названных особенностей аграрно-земельной реформы, экспертиза многих документов о правах на земельные участки, в результате может дать как категоричные, так и вероятностные выводы. Вероятностные выводы, в свою очередь, не могут быть положены в основу судебного решения³.

Тем не менее, практике судебных геодезических экспертиз известны случаи, положенные в основу судебных решений, когда при подобной ситуации, эксперт, доказывая свой вероятностный вывод относительно границ земельных участков сельскохозяйственного назначения и пытаясь усилить значение такого вывода, отобразил в экспертном заключении свои наблюдения, по его мнению, относящиеся к предмету исследования. Приведем цитату из решения суда /октябрь 2011г./: *«О расположении земельных участков с*

³ Электронно-правовая система Консультант плюс: ст. 19, "Комментарий к Федеральному закону от 31 мая 2001 года N 73-ФЗ "О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации" (постатейный) (2-е издание) (Смушкин А.Б.) (Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2011)

кадастровыми номерами X, Z в пределах коллективно-долевой собственности ТОО «А» свидетельствует фактическое использование указанных земельных участков. Так, в процессе проведения экспертизы кадастровым инженером «В» при въезде непосредственно на место расположения участков, установлено, что они располагаются в пойме реки «С», вдали от населенного пункта. Строения, или какие бы то ни было постройки на данных земельных участках, а также вокруг них отсутствуют. По фактическому использованию и функциональному назначению данные земельные участки пригодны к сенокосу и пастбищу, на участке паслись коровы. Следовательно, оснований полагать, что указанные участки когда-либо относились к землям запаса, либо имели иное значение, не имеется».

С учетом изложенного, в случае наличия достаточных оснований полагать, что имеющиеся в деле документы невозможно использовать в качестве доказательств местоположения исходных границ ранее учтенных земельных участков, важно отметить неприемлемость вольного толкования действующего законодательства.

Подытоживая сказанное, считаем возможным сформулировать краткие рекомендации по подбору документов, направляемых эксперту, содержащих, по нашему мнению, необходимую и достаточную информацию для полного, всестороннего и объективного исследования границ ранее учтенного земельного участка:

1. Для установления «исходных» границ ранее учтенного земельного участка, вместе с документом, подтверждающим право на такой участок, важно предоставить все имеющиеся к нему приложения. Большую значимость, в данном случае, имеют чертежи/планы границ земельного участка с указанием поворотных точек, ведомости вычисления координат границ и площадей земель, журналы и абрисы полевых измерений, материалы по их обработке;

2. Безусловно, важно предоставить актуальные сведения о координатах границ земельных участков, содержащихся в государственном кадастре

недвижимости, а именно, кадастровые выписки об исследуемом земельном участке /формы КВ.1 – КВ.6 включительно/.

3. С учетом рассмотренных выше исторических особенностей документации содержащей сведения о ранее учтенных земельных участках, допуская возможность отсутствия сведений о координатах, а также недостоверности таких координат, предлагаем одновременно с кадастровыми выписками истребовать из государственного кадастра недвижимости документы, послужившие основанием для постановки исследуемого земельного участка на государственный кадастровый учет. В настоящее время указанную информацию, можно запросить в отделениях Росреестра. Также, важно использовать все имеющиеся картографические материалы и (или) землеустроительную документацию, хранящуюся в государственном фонде данных.

4. Представляется целесообразным до назначения судебной экспертизы, использование в гражданском и уголовном процессах, возможности привлечения специалиста обладающего специальными знаниями (к сожалению, в арбитражном процессе такой фигуры нет), который квалифицированно поможет участникам процесса установить необходимые признаки сведений о фактах относящиеся к предмету экспертного исследования. Особое внимание надо уделить тому, что сведущее лицо, участвовавшее в деле в качестве специалиста может затем выступить в роли судебного эксперта. Такая преемственность позволяет избегать временных затрат введения эксперта в процесс. Участвуя до этого как специалист, он достаточно вник в те вопросы, решения которых требует специальных знаний.⁴

Надеемся, что вышеприведённые рекомендации помогут реально оценить перспективы и соответственно определиться с выбором оптимального способа защиты прав на ранее учтенные земельные участки.

⁴ Корухов Ю.Г. «Специалист в гражданском и уголовном процессах». – М.: Пресс Бюро, 2010. стр.5

