

## Виды земельных споров и способы их разрешения с использованием специальных знаний судебного эксперта

О.В. Жукова

Истринский городской суд Московской области, г. Истра 143500, Россия

**Аннотация.** Земельные споры, рассматриваемые в судебном порядке, весьма разнообразны. Общей особенностью разбирательства таких дел является привлечение эксперта-землеустроителя для решения вопросов, выходящих за рамки правовых знаний. Выводы заключения эксперта часто ложатся в основу судебного решения, поскольку в земельных спорах землеустроительная экспертиза нередко предопределяет решение по делу. В статье представлены существенно различающиеся виды гражданских споров, объектом которых являются земельные участки, предложена их классификация. Обосновано, что для каждого вида спора необходимо использование специальных землеустроительных знаний. Приведены вопросы, которые можно разрешить путем проведения судебной землеустроительной экспертизы, и примеры разрешения споров из судебной практики с демонстрацией реализации правомочий судьи с одной стороны, и эксперта-землеустроителя – с другой.

**Ключевые слова:** земельный спор, эксперт, правовые знания, специальные знания, землеустроительная экспертиза, заключение эксперта

**Для цитирования:** Жукова О.В. Виды земельных споров и способы их разрешения с использованием специальных знаний судебного эксперта. 2019. Том 14. № 3. С. 78–89.

<https://doi.org/10.30764/1819-2785-2019-14-3-78-89>

## Types of Land Disputes and Ways of Their Settlement Using Forensic Expert Knowledge

Oksana V. Zhukova

Istra Town Court of Moscow region, Istra 143500, Russia

**Abstract.** Land disputes considered by the courts are very diverse. A common feature of such cases is the involvement of an expert land surveyor to resolve issues that go beyond the legal knowledge. Expert opinion findings frequently form the basis of a court decision since in land disputes land survey expertise often predetermines the decision on a case. In the article a range of significantly different civil disputes with plots as objects is given, their classification is proposed. It is explained that for each type of the disputes special land survey knowledge is necessary. Questions are presented which can be resolved by conducting a forensic land survey expertise as well as some examples of decisions from court practice with demonstrations of a judge's legal competence realization on the one hand and expert land surveyor – on the other.

**Keywords:** land dispute, expert, legal knowledge, special knowledge, land survey expertise, expert opinion

**For citation:** Zhukova O.V. Types of Land Disputes and Ways of Their Settlement Using Forensic Expert Knowledge. *Theory and Practice of Forensic Science*. 2019. Vol. 14. No. 3. P. 78–89. (In Russ.).

<https://doi.org/10.30764/1819-2785-2019-14-3-78-89>

### Введение

Проблемам соотношения объекта и предмета экспертизы с поставленными судом задачами посвящено немало публикаций. Сущность и содержание процесса решения задачи экспертизы как творческого акта зависит от вида задачи,

ее объекта, степени и методической обеспеченности ее решения [1, с. 229]. Землеустроительная экспертиза, назначаемая, как правило, при рассмотрении земельных споров, может решать задачи, относящиеся к компетенции эксперта-землеустроителя.

В статьях 59–62 Земельного кодекса Российской Федерации приведены способы защиты прав на земельный участок: в судебном порядке возможно признание права собственности на него, восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право на земельный участок или создающих угрозу его нарушения, признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, возмещение убытка. Земельным спором, таким образом, является процесс отстаивания и доказывания прав на земельный участок.

Сложившая с середины прошлого века в европейских странах система ограничения абсолютного права собственника в интересах общества постепенно приходит и в российское законодательство. Проблемам соотношения публичного и частного права уделено немало внимания исследователей как в России [2–6], так и за рубежом [7–10]. Отношения собственности на землю регулируются, помимо норм гражданского и земельного кодексов, законодательством об охране окружающей среды, о добыче полезных ископаемых, об охране памятников истории и культуры, водным, лесным законодательством, а также законодательством, относящемся к другим отраслям, которые ограничивают права собственников, определяют условия использования и охраны земли и иной недвижимости. Установление таких ограничений преследует цель обеспечить баланс между «абсолютной свободой» собственника, его «наиболее полным господством над вещью», проявлением его «усмотрения» при использовании имущества и интересами общества [11, с. 7]. Такая тенденция является предпосылкой к появлению новых видов споров и, как следствие, возникновению новых задач, решаемых судьями с привлечением эксперта. Первоосновой для проведения исследований является характер заявленного спора. В зависимости от этого суд определяет задачи, подлежащие решению с использованием специальных знаний.

Классификация земельных споров в зависимости от решаемых при их рассмотрении задач позволит повысить эффективность этого направления современного судопроизводства, оптимизировать взаимодействие эксперта и судьи при формировании доказательной базы по делу.

### **Земельные споры в судебной практике**

Судебная землеустроительная экспертиза, сформировавшаяся относительно недавно, весьма востребована в судебной практике. Помимо ежегодного увеличения количества земельных споров, рассматриваемых районными судами, увеличивается их видовое разнообразие. Так, в Истринском городском суде в 2013 году было рассмотрено 4 054 гражданских дел (решения приняты по 3 859 делам), из них 138 (122) по земельным спорам. В 2015 году количество дел по земельным спорам увеличилось до 497 (решения приняты по 371 делу), что составило 12,17 % (9,19 %) от общего их количества гражданских дел. В 2016 году рассмотренных «земельных» дел было еще больше – 603 (15,69 % от общего количества).

В 2016 году появились новые категории споров: о предоставлении (либо об отказе в предоставлении) земельного участка, о постановке (снятии) земельного участка на кадастровый учет, соединенные со спором о границах земельного участка и о праве на него, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд и определении их выкупной цены, иски СНТ<sup>1</sup> к членам СНТ и другим лицам, связанные с членством и пользованием земельными участками. В 2018–2019 годах в судебную практику вошли споры об исправлении реестровой ошибки, об установлении зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, о возложении обязанности использовать земельный участок с учетом установленных ограничений, об освобождении земельного участка от мусора.

Ранее споры по земельным правоотношениям объединялись в следующие группы:

- о разделе и определении порядка пользования земельного участка;
- возникающие при приватизации земельных участков;
- о наследовании земельных участков;
- споры супругов о праве на приватизированный земельный участок.

Такая классификация была предложена заместителем председателя Кассационной коллегии Верховного суда Российской Федерации Н.К. Толчеевым и заместителем председателя Московского областного суда А.Ф. Ефимовым [12]. Длительное время она принималась в качестве основной.

Вместе с тем усовершенствование порядка межевания земельных участков, введение системы кадастрового учета объек-

<sup>1</sup> Садоводческое некоммерческое товарищество.

тов недвижимости (Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») и новые подходы к администрированию создают предпосылки для разработки новой классификации, которая, с точки зрения автора, может быть представлена следующим образом (см. рис).

Мы предлагаем разделить земельные споры на две большие группы: *споры о защите интересов отдельного собственника* и *споры о защите общественных интересов*.

### **Споры о защите интересов отдельного собственника**

Рассмотрим некоторые примеры из судебной практики автора по земельным спорам этой группы.

#### **1. Споры о признании права собственности на земельный участок, сопряженные с определением границ и площади земельного участка**

Земельный участок как объект личного права лица всегда имеет характеристики площади, границ, местоположения. При разрешении такого спора применяются нормы гражданского законодательства, в частности глава 13 ГК РФ, определяющая основания возникновения права, и глава 1.1 Земельного кодекса РФ, регламентирующая порядок образования земельного участка.

К вопросам, выходящим за рамки исключительно правового исследования, относятся следующие:

– установление фактического существования объекта спора – определенного (отра-

женного документально) земельного участка, в частности определение его местоположения, конфигурации и площади;

– установление наличия (отсутствия) на спорном земельном участке каких-либо объектов, не предусмотренных правоустанавливающими и правоподтверждающими документами (построек, инженерных коммуникаций и пр.);

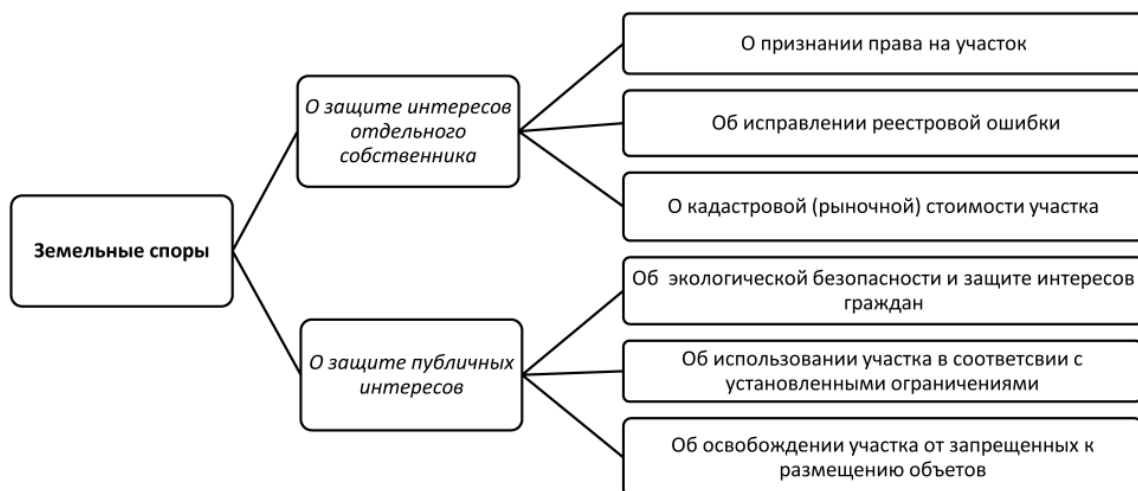
– установление наличия (отсутствия) каких-либо иных кадастровых границ, проходящих по спорному земельному участку.

Для решения данных вопросов назначается судебная землеустроительная экспертиза.

Наличие границ, построек, коммуникаций и других объектов на спорном земельном участке является препятствием к признанию судом права собственности на него истца до установления их принадлежности и разрешения их судьбы. В тех случаях, когда названные препятствия отсутствуют, суд принимает решение о признании права истца на спорный земельный участок.

Подвидами этой группы споров являются споры о признании права собственности на земельный участок в порядке приватизации (земельный участок выделяется из земель государственной собственности); споры о признании права собственности на земельный участок, переданный по договору, не прошедшему государственную регистрацию; споры о праве на земельный участок, перешедший в порядке наследования.

Так, решением суда были удовлетворены иски о признании права собственности на земельный участок в порядке приватизации. Экспертом был уста-



**Рис. Классификация земельных споров**  
**Fig. Classification of land disputes**

новлен факт существования объекта – земельного участка, определена его площадь, конфигурация, местоположение, а также исключен факт пересечения границ участка с границами зон с особым режимом использования и с границами иных объектов недвижимости<sup>2</sup>.

## **2. Споры о внесении изменений в государственный кадастр недвижимости**

Нормами закона о государственной регистрации недвижимости регламентировано право граждан оспаривать в суде действия (бездействия) органа кадастрового учета, признавать недействительными уникальные характеристики объектов недвижимости, результаты межевания земельных участков, исправлять реестровые ошибки в сведениях о границах земельных участков. Все указанные споры объединяет одна особенность: на основании положительного судебного решения вносятся изменения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Разрешение вопроса о возможности исполнения государственного ресурса (ЕГРН) предлагаемыми истцом сведениями сопряжено с исследованием вопроса о соответствии этих данных обязательным требованиям к их описанию и оформлению. Соблюдение формы составленного кадастровым инженером документа – вопрос правовой. Оценка соответствия содержания представленного документа ситуации на местности (достоверность) – вопрос землеустроительной экспертизы.

Часто проблемы с внесением сведений об объекте в ЕГРН связаны с ошибками в уже внесенных сведениях. Для подтверждения либо опровержения доводов о наличии неверных сведений исследуется вопрос соответствия визуально определенных характеристик земельного участка их документальному отражению.

Правовые нормы, применяемые судом при разрешении такого спора: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Положения законов определяют порядок формирования сведений в ЕГРН.

Вопросы, выходящие за рамки исключительно правового исследования:

- существует ли объект на местности?
- какие он имеет характеристики?

– соответствуют ли внесенные в ЕГРН сведения характеристикам участка?

– каковы причины несоответствия характеристик объекта документальным сведениям о них?

Принимая во внимание особенности предмета, объекта и метода рассмотрения этих вопросов, их следует отнести к землеустроительным.

В отличие от судебно-экспертной ситуации, рассмотренной выше, здесь право на земельный участок уже существует и не оспаривается. Суд на основании данных, полученных экспертом-землеустроителем, о несоответствии фактических границ отраженным документально должен выяснить причины этого несоответствия. В том случае если сдвиг границы произошел непреднамеренно (например, допущена реестровая ошибка), суд удовлетворяет иски о внесении изменений в ЕГРН. Если же у суда есть основания считать, что истец умышленно вводит суд в заблуждение, самостоятельно «передвинув» границы, и в ходе судебного доказывания эти обстоятельства подтвердились, например, свидетельскими показаниями, ретроспективным анализом правоустанавливающих и других документов, суд отказывает в удовлетворении исковых требований, констатируя факт злоупотребления правом.

Так, решением суда от 28.06.2019 были удовлетворены иски о внесении изменений в сведения о границах принадлежащего ей земельного участка. Мотивируя решение, суд указал, что проведенной по делу судебной землеустроительной экспертизой установлено несоответствие сведений, содержащихся в ЕГРН, фактическим границам земельного участка с кадастровым номером XXX (истца). Спор о фактическом местоположении границ земельного участка нет. Фактические границы земельного участка с кадастровым номером XXX со смежными землепользованиями сложились, зафиксированы объектами искусственного происхождения – ограждениями. При таких обстоятельствах несоответствие фактических границ границам, внесенным в ЕГРН, вызвано реестровой ошибкой, допущенной при проведении кадастровых работ на земельном участке истца, и подлежит устранению путем принятия решения об исправлении реестровой ошибки<sup>3</sup>.

<sup>2</sup> Гражданское дело № Х-XXX/18 по иску С. к администрации городского округа Истра о признании права собственности на земельный участок.

<sup>3</sup> Гражданские дело № Х-XXXX/19 по иску К. к администрации городского округа Истра об исправлении реестровой ошибки.



### 3. Споры о границах земельных участков

Эти споры можно условно разделить на две подгруппы. Первая подгруппа – это достаточно распространенные в судебной практике споры о границах между участками соседей. Здесь отсутствует публичный интерес: граждане определяют границы своего субъективного права на земельный участок. Юридическое значение имеет документальное оформление права – распорядительное решение органа власти, длительность владения. Отличительной чертой таких споров является наличие подтвержденного права на земельный участок при отсутствии юридически оформленных границ.

К этим земельным спорам относятся также тяжбы, связанные с установлением местоположения границ земельного участка, тяжбы о разделе и выделе земельных участков, определении порядка пользования земельными участками, об образовании земельных участков (в том числе об установлении сервитута).

Правовые нормы, применяемые при решении такого спора:

- ст. 247, 252-254 ГК РФ, определяющие права сосособственников земельного участка;
- ч. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ, определяющая понятие земельного участка как объекта права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом РФ прав на землю, являющегося недвижимой вещью, представляющей собой часть земной поверхности, имеющую характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи;
- ст. 11.2-11.9 Земельного кодекса РФ, определяющие обязательные требования к образуемым земельным участкам.

К вопросам, выходящим за рамки исключительно правового исследования, следует отнести:

- установление фактически сложившегося расположения границ земельного участка, его соответствия (отсутствия такового) документальным данным;
- установление возможности приведения фактически сложившихся, но не соответствующих документальным данным границ земельного участка в соответствие с данными правоустанавливающих и правоподтверждающих документов;
- определение возможности и разработка варианта реального раздела земельного участка между собственниками в соответствии с условиями, заданными судом;
- установление возможности и разработка вариантов выдела земельного участка,

приходящегося на долю совладельца в праве общедолевой собственности на общий с другими совладельцами земельный участок;

- определение возможности установления порядка пользования земельным участком, находящимся в общедолевой собственности нескольких совладельцев;
- установление сервитута (границ, особого порядка и режима пользования) на часть земельного участка, находящегося во владении одного (нескольких) собственников, собственниками другого (других) земельных участков.

Суды на основании фактических данных, изложенных в заключениях экспертов, в одних ситуациях узаконивают внешние границы земельных участков, выносят решение о реальном разделе, определении порядка пользования земельным участком, установлении сервитута, выделе части земельного участка из общего (принадлежащего нескольким совладельцам). В других ситуациях суды, основываясь на выводах экспертов, отказывают в удовлетворении исковых требований.

Как и в предыдущей судебно-экспертной ситуации, предмет экспертных исследований практически совпадает с предметом судебного доказывания, а выводы эксперта предстоят перед решением суда и практически предвосхищают его.

Так, в 2018 году в Истринском городском суде рассмотрен спор по иску К. к СНТ «Кварц» об оспаривании отказа согласования местоположения границы земельного участка. При рассмотрении спора была назначена судебная землеустроительная экспертиза, в ходе проведения которой было установлено несоответствие фактической и документальной площади земельного участка, выявлен факт превышения площади на 74 кв. м, установлен факт отражения в генеральном плане застройки СНТ «Кварц» земельного участка площадью 1490 кв. м при фактической площади 1374 кв. м, факт отражения в плане земельного участка по состоянию на декабрь 1995 площади 1343 кв. м, выявлено отсутствие реестровой ошибки, препятствующей внесению в ЕГРН сведений о границах земельного участка, представлены 2 варианта установления границ земельного участка: по фактическому местоположению границ, по фактическому пользованию с учетом сведений о площади, указанной в правоустанавливающем документе. Решением суда от 11.12.2018 иски К. удовлетворены частично: установлены границы земельного участка с кадастровым но-

мером ХХХ в размере фактической площади 1374 кв. м по варианту, предложенному экспертом. Определением суда апелляционной инстанции от 10.04.2019 решение оставлено без изменения, а жалоба СНТ «Кварц» – без удовлетворения<sup>4</sup>.

Ко второй подгруппе относятся споры о соответствии проводимой хозяйственной деятельности целевому назначению земельного участка, об освобождении земельного участка от самовольной постройки, о возмещении ущерба, причиненного смежным землепользователем, об устранении нарушений в использовании земельного участка. В таких делах собственник указывает на то, что действиями соседа нарушаются его права на полноценное использование принадлежащего ему земельного участка, а оппонент, соответственно, утверждает о добросовестности своих действий в границах принадлежащего ему земельного участка.

Правовые нормы, применяемые при разрешении такого спора:

- ст. 1 Земельного кодекса РФ, отражающая общие и обязательные принципы использования земельных участков в соответствии с их категорией и видом разрешенного использования, приоритетное значение охраны окружающей среды при любом виде хозяйственной деятельности;

- ст. 10 ГК РФ, отражающая общий принцип гражданского законодательства, запрещающий действия граждан и юридических лиц исключительно с намерением причинить вред другому лицу, а также злоупотребления правом в иных формах;

- ст. 304, 305 ГК РФ, наделяющие собственника и иное лицо, не являющееся собственником, правом требовать устранения всяких нарушений его прав, даже если эти нарушения и не были связаны с лишением владения;

- ст. 222 ГК РФ, раскрывающая понятие «самовольная постройка».

К вопросам, выходящим за рамки исключительно правового исследования при судебном разбирательстве этих споров, следует относить: выявление качественных характеристик земельного участка как природного объекта; выявление влияния проводимой на земельном участке хозяйственной деятельности на изменение качественных характеристик земельного участка, а также пограничной территории.

С учетом особенностей предмета спора решение части его аспектов можно отнести

к компетенции судебных экспертов, специализирующихся на проведении строительно-технических и землеустроительных исследований.

Судебный эксперт-строитель рассматривает, в частности, вновь возведенное здание, расположенное в непосредственной близости от соседнего земельного участка, с технической точки зрения с учетом положений, изложенных в ст. 222 ГК РФ: на соответствие его прочностных, конструктивных и объемно-планировочных характеристик требованиям строительных норм и правил, на соответствие его местоположения относительно границ с соседним участком (принадлежащим истцу) требованиям нормативно-технических документов, регламентирующих эту сторону вопроса. А эксперт-землеустроитель определяет наличие, характер и параметры негативного (деструктивного) влияния построек на земельный участок соседа (истца).

На основании данных, полученных в ходе судебно-экспертных исследований, суд устанавливает наличие (отсутствие) отступлений, допущенных при строительстве и эксплуатации постройки, при их наличии – причинно-следственную связь между допущенными отступлениями и наступившими (прогнозируемыми) негативными последствиями в отношении соседнего земельного участка и, как следствие, констатирует наличие (отсутствие) нарушения прав и законных интересов владельцев соседнего земельного участка, что предопределяет решение суда о сносе постройки (выплате денежной компенсации за причиненный ущерб) либо, при отсутствии каких-либо нарушений строительных норм и правил, об отказе в удовлетворении иска соседей владельца вновь возведенной постройки.

Так, в иске М. просила о восстановлении исходного положения ограждения между двумя смежными земельными участками, нечинении препятствий в пользовании земельным участком, сносе строения ответчиком Н. М. указала, что ответчиком построен гараж, примыкающий к ее земельному участку, с нарушением требований СП30-102-99 «Свод правил по проектированию и строительству на территориях малоэтажной застройки», что влечет сток вод на ее земельный участок, создает пожароопасную ситуацию. М. также полагала, что при возведении нового забора по смежной границе между земельными участками ответчик Н. запользовал часть ее земельного участка по сравнению со сведениями о границах по состоянию

<sup>4</sup> Гражданское дело № Х-XXXX/18 по иску К. к СНТ «Кварц» об установлении границ земельного участка.

на 1988 год. Решением суда от 22.11.2018 в удовлетворении исковых требований М. о восстановлении исходного положения ограждения между двумя смежными земельными участками и нечинении препятствий в пользовании земельным участком отказано. Мотивами принятия такого решения явились выводы экспертов о соответствии фактического местоположения смежной границы между земельными участками сведениям ЕГРН, об отсутствии запользованной земли в границах земельных участков, об отсутствии факта расположения строений ответчика в границах земельного участка истца, о соответствии (в целом) требованиям по проектированию и строительству на территориях малоэтажной застройки и противопожарной безопасности строений, возведенных на земельном участке ответчика, об отсутствии факта стока осадков с крыши строения ответчика на земельный участок истца, а также стока вод с земельного участка ответчика на земельный участок истца<sup>5</sup>.

#### **4. Споры о кадастровой (рыночной) стоимости земельного участка**

Фискальная политика любого государства направлена на своевременное и обоснованное с правовой точки зрения пополнение бюджета за счет обязательных (налоговых) платежей. Определяет выплаты экономическая характеристика земельного участка.

Для российской правовой системы характерно сочетание стоимостных характеристик объекта с его территориальным описанием. Единой базой данных служит ЕГРН. Объективных критериев определения кадастровой стоимости каждого объекта недвижимости не выработано. В связи с этим законодатель ввел диспозитивные нормы, позволяющие оспорить принятую в административном порядке оценку объекта недвижимости.

При разрешении спора об оспаривании кадастровой стоимости земельного участка суд исходит из следующего. Правовые нормы, применяемые при разрешении такого спора:

– п. 1 ч. 5 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», предписывающий вносить в государственный кадастр недвижимости сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости в объеме

сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости;

– ст. 390 Налогового кодекса РФ, определяющая кадастровую стоимость земельного участка в качестве основы налогообложения;

– ст. 245 Кодекса административного судопроизводства РФ, позволяющая оспорить в судебном порядке принятую кадастровую стоимость земельного участка.

Вопросы, выходящие за рамки исключительно правового исследования: оценка топографических условий, типа или вида почв или грунтов, состояния возведенных на земельном участке построек и другие сведения, влияющие на стоимость участка, а также внешние факторы: месторасположение участка, транспортная доступность, наличие и качество сети услуг и др. Часть аспектов решаемых вопросов относится к компетенции судебного эксперта-землеустроителя.

В настоящее время судебная практика основывается на рыночной стоимости земельного участка, его ликвидности в заданный момент времени. И для определения стоимости объекта проводится оценочная экспертиза<sup>6</sup>. Это следует из разъяснений, содержащихся в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости». Вместе с тем вопросы расположения, конфигурации, степени возделанности земельного участка по-прежнему относятся к компетенции эксперта-землеустроителя.

#### **Земельные споры о защите публичного интереса**

К спорам второй группы – о защите публичного интереса – можно отнести следующие.

##### **1. Спор об экологической безопасности и защите интересов граждан**

В настоящее время в ЕГРН часто вносятся сведения о местоположении различных зон: зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения, зоны охраны газопроводов и электросетей, зоны железнодорожного и автомобильного транспорта, зоны особо охраняемой природной территории, зоны охраны промышленных объектов и др. В границах этих зон устанавливаются ограничения в использовании участка в интере-

<sup>5</sup> Гражданское дело № Х-XXXX/18 по иску М. к Н. о восстановлении исходного положения ограждения между двумя смежными земельными участками и нечинении препятствий в пользовании земельным участком.

<sup>6</sup> В государственных судебно-экспертных учреждениях стоимостные исследования земельных участков проводятся в рамках судебной землеустроительной экспертизы.

сах неопределенного круга лиц (публичный интерес).

Наиболее проблемной является ситуация с застройкой прибрежных территорий, акваторий рек, берегов водохранилищ. Стремление граждан к проживанию на берегу водоемов привело к серьезной проблеме – возникла угроза загрязнения источников питьевого водоснабжения. В настоящее время установлен запрет на предоставление в собственность земельных участков (в том числе и в порядке перераспределения земельных участков, прилегающих к сформированному частному землепользованию), полностью или частично расположенных в первом и втором поясах зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения. В отношении земельных участков, уже находящихся в частной собственности и расположенных частично или полностью в зоне санитарной охраны, устанавливаются ограничения видов хозяйственной деятельности. Такая мера направлена на то, чтобы, соблюдая баланс частного и публичного интереса, сохранить частное землевладение и защитить водный объект от загрязнения.

При разрешении спора об установлении обременения на земельный участок, о соблюдении особого режима использования земельного участка судья должен определить взаимное расположение зоны санитарной охраны и земельного участка, пересекаются ли их границы, и при пересечении указать координаты прохождения границы санитарной зоны относительно периметра земельного участка для последующего внесения этих сведений в ЕГРН.

Основание иска: выявление оформленных в частную собственность участков, расположенных полностью или частично в санитарных зонах, необходимость внесения сведений об обременении земельного участка либо его части в интересах неопределенного круга лиц и экологической безопасности.

Правовые нормы, применяемые при разрешении таких споров:

- ст. 1 Земельного кодекса РФ, определяющая как важнейшие принципы свободное использование земельных участков при условии исключения нанесения ущерба окружающей среде, приоритет охраны жизни и здоровья человека при осуществлении деятельности по использованию и охране земель, приоритет сохранения особо ценных земель и особо охраняемых территорий, деление земель по целевому назначению на категории;

- подп. 14 п. 5 ст. 27 Земельного кодекса РФ, предписывающий ограничения в обороте находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков в первом и втором поясе зон санитарной охраны водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;

- ст. 36 Водного кодекса РФ;

- Постановление Центрального Исполнительного Комитета и Совета Народных Комиссаров СССР от 17.05.1937 «О санитарной охране водопроводов и источников водоснабжения»;

- Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Постановление Совета народных комиссаров РСФСР от 23.05.1941 № 355 «О санитарной охране Московского водопровода и источников его водоснабжения».

В указанных нормативно-правовых актах содержатся ограничения в использовании земельных участков в границах первого и второго поясов зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения. В частности, в границах первого пояса зоны санитарной охраны запрещены постоянное и временное проживание лиц, не связанных непосредственно с работой на водопроводных сооружениях, какое бы то ни было строительство, не связанное с техническими и санитарно-техническими нуждами водопроводных сооружений, загрязнение почвы и водоемов, спуск сточных вод, выпас и водопой скота; в границах второго пояса санитарной охраны – загрязнение рек, ручьев и других водоемов мусором, нечистотами, навозом, спуск сточных вод без очистки в водоемы и в поглощающие колодцы, свалка или выброс мусора, трупов павших животных, устройство кладбищ и скотомогильников.

Вопросы, выходящие за рамки исключительно правового исследования и относящиеся к компетенции судебного эксперта-землеустроителя:

- определение местоположения границ земельного участка;

- определение местоположения границы зоны санитарной охраны;

- определение мест пересечения границ участка и зоны санитарной охраны.

Так, решением суда были удовлетворены исковые требования природоохранного прокурора к Х. об установлении зоны охраны источника питьевого водоснабжения г. Москвы, о соблюдении особого режима использования земельного участка, о возложении обя-



занности по внесению сведений о зоне охраны источника питьевого водоснабжения в государственный кадастр недвижимости. Основанием для принятия такого решения стало заключение эксперта-землеустроителя о расположении части земельного участка в 100-метровой зоне охраны источника питьевого водоснабжения, для которой правовыми актами предусмотрены особые условия землепользования. Сведения о частичном ограничении использования земельного участка (в зоне охраны источника питьевого водоснабжения) в государственный кадастр недвижимости ранее не вносились<sup>7</sup>.

## **2. Спор об устранении нарушений в использовании земельного участка с особым режимом хозяйственной деятельности**

Близким по сути является спор об устранении нарушений при использовании земельного участка в соответствии с установленными ограничениями ввиду расположения (вхождения) земельного участка в зону санитарной охраны, зону государственного лесного фонда и т. д., а также в зону развития инфраструктуры (например, планируемого строительства автомобильной развязки). Отличительной особенностью этих споров является юридически оформленное ограничение на использование земельного участка, нарушения собственником в ущерб интересам неопределенного круга лиц. К этой группе споров относятся споры о проведении запрещенной хозяйственной деятельности в границах земельного участка, принадлежащего по какому-либо праву лицу, и на земельном участке, лицу не принадлежащем. Наиболее распространены споры, связанные с незаконным строительством, возведением оградений. Истцами в таких спорах выступают прокурор в интересах неопределенного круга лиц, органы исполнительной власти либо руководитель муниципального образования.

Основания иска: выявление последствий запрещенной хозяйственной деятельности, продолжающееся нарушение в использовании земельного участка, расположенного в особой зоне землепользования. Правовые нормы, применяемые при разрешении такого спора, содержатся в Земельном ко-

дексе РФ, Федеральном законе «Об охране окружающей среды», Лесном кодексе РФ, Градостроительном кодексе РФ, а также в специальных законах и подзаконных актах, регулирующих хозяйственную деятельность в таких зонах. На судью возложена также обязанность определить лицо, производившее запрещенную деятельность в границах таких зон.

Вопросы, выходящие за рамки исключительно правового исследования и относящиеся к компетенции экспертов, специализирующихся на судебных землеустроительных и экологических исследованиях:

- выявление местоположения границы зоны с особыми условиями хозяйствования;
- определение характера хозяйственной деятельности, проводимой в границах зоны с особыми условиями землепользования, факта расположения запрещенного объекта в ее границах.

Так, при доказанности размещения вне границ принадлежащего С. земельного участка возведенных С. спортивной площадки, системы подпорных стенок, конструкции садово-парковой лестницы, одноэтажного кирпичного строения пожарного пункта, пожарного резервуара, подъездной дороги, отсыпки грунта с устройством дренажной системы и признании строений и сооружений самовольно возведенными, прокурору и Федеральной службе по надзору в сфере природопользования было отказано в удовлетворении требований о их сносе ввиду недоказанности их расположения в границах государственного лесного фонда<sup>8</sup>.

## **3. Споры о нанесении вреда окружающей среде**

Отличительной особенностью таких споров является то, что земельный участок принадлежит гражданину, обременений в виде зон с особыми условиями землепользования не имеет, однако проводимая в границах земельного участка деятельность нарушает вид разрешенного использования земельного участка в ущерб окружающей природной среде.

Федеральный закон «Об охране окружающей среды», принятый 10.01.2002, содержит

<sup>7</sup> Гражданское дело № Х-XXX/19 по иску межрайонного природоохранного прокурора в интересах неопределенного круга лиц к Х. о внесении сведений об ограничениях в использовании земельного участка и возложении обязанности использовать участок в соответствии с ограничениями.

<sup>8</sup> Гражданское дело № Х-XXX/09 по иску истринского городского прокурора к С. о признании возведенных построек самовольными, о сносе самовольно возведенных на участке лесного фонда строений; по иску третьего лица, заявляющего самостоятельные требования; Федеральной службы по надзору в сфере природопользования к С. об обязанности освободить незаконно занятый земельный участок, о признании построек самовольными, о сносе построек.

общие нормы по сохранению природы, в том числе и земельных участков. Ряд вопросов, подпадающих под правовое регулирование этого закона, может быть разрешен с привлечением специалистов в различных областях знаний, однако эксперт-землеустроитель в подавляющем большинстве случаев бывает здесь необходим.

Наиболее актуальным в этой части является вопрос об освобождении земельного участка от мусора. Достаточно часто с соответствующими исками обращаются прокуроры в защиту интересов неопределенного круга лиц, а также руководители муниципальных образований. Основания исков: использование земельного участка с нарушением категории и вида разрешенного использования, а также нарушение экологического благополучия.

Правовые нормы, применяемые при разрешении таких споров:

- ст. 1 Земельного кодекса РФ, содержащая общие и обязательные принципы использования земельных участков в соответствии с их категорией и видом разрешенного использования и приоритетного значения охраны окружающей среды при любом виде хозяйственной деятельности;

- ст. 13 Земельного кодекса РФ, раскрывающая содержание охраны земель, и глава 5 Федерального закона «Об охране окружающей среды», устанавливающая нормирование в области охраны окружающей среды;

- ст. 304 и 305 ГК РФ, наделяющие собственника, а также иных лиц, не являющихся собственниками, правом требовать устранения всяких нарушений их прав, даже если эти нарушения и не были связаны с лишением владения.

Вопросы, выходящие за рамки исключительно правового исследования и относящиеся к компетенции экспертов, специализирующихся на судебных землеустроительных и экологических исследованиях:

- определение местоположения земельного участка по его уникальным характеристикам;

- выявление факта наличия (отсутствия) продуктов производства и потребления в границах земельного участка, влияния проводимой на земельном участке хозяйственной деятельности на изменение качественных характеристик земельного участка, а также на пограничных территориях;

- разработка механизма устранения загрязнения.

Так, решением суда от 11.02.2019 на ООО «Виктория» возложена обязанность прекра-

тить деятельность по обращению с отходами производства и потребления, накоплению, сбору, обработке, обезвреживанию отходов на принадлежащих компании земельных участках в течение одного месяца со дня вступления решения суда в законную силу и освободить земельные участки, принадлежащие ООО «Виктория», от накопленных отходов производства и потребления. Основанием для принятия такого решения явилось заключение эксперта о размещении и последующей вертикальной планировке по рельефу земельных участков на территории земельных участков ответчика строительных и твердых коммунальных отходов, грунтов неизвестного происхождения при отсутствии разрешительной документации, на открытом грунте при отсутствии специально оборудованной площадки для сбора, накопления и временного хранения отходов производства и потребления<sup>9</sup>.

### Заключение

Таким образом, в условиях расширения правовой базы и развития земельных правоотношений земельные споры стали разнообразнее, а знания эксперта-землеустроителя более востребованы.

Представленная в статье классификация гражданских споров, объектом которых выступает земельный участок, не является исчерпывающей. Однако и приведенного материала достаточно, чтобы продемонстрировать важное значение специальных землеустроительных знаний, используемых судами для их рассмотрения и разрешения.

Заключения эксперта-землеустроителя, как, впрочем, и эксперта-строителя [13, с. 176], в подавляющем большинстве случаев определяют итоговое решение суда, составляют его фактическую основу.

Формулировки вопросов, ставящихся судом на разрешение эксперта, по своему содержанию преимущественно совпадают с формулировками споров и предметом доказывания по делу, что обуславливает высокое доказательственное значение заключения эксперта, а выводы эксперта формируют условия разрешения дела по существу. Так, если предметом спора будет расположение

<sup>9</sup> Гражданское дело № Х-XXX/19 по иску истринского городского прокурора в интересах Российской Федерации в лице Министерства экологии и природопользования РФ к ООО «Виктория» о возложении обязанности прекратить деятельность по обращению с отходами производства и потребления, накоплению, сбору, обработке, обезвреживанию отходов на земельных участках, освобождению земельных участков от накопленных отходов производства и потребления.

границ земельного участка, его конфигурация и рыночная стоимость, то предмет доказывания и предмет землеустроительной экспертизы будет тот же. Соответственно, дистанция между такими процессуальными действиями, как дача заключения экспертом и принятие судом итогового решения, будет составлять один шаг.

Столь стремительное завоевание передовых позиций в современном цивилистическом процессе относительно новым видом судебно-экспертной деятельности требует особого внимания к процессу его становления и развития, детального изучения

процессуальных, методических и организационных проблем, возникающих при назначении и производстве землеустроительной экспертизы. Выделение ряда отличающихся друг от друга видов гражданских споров о земельных участках, формирующих схожие, но далеко не тождественные судебно-экспертные ситуации, определение наиболее рациональных путей их разрешения при эффективном взаимодействии судьи и эксперта – это первые шаги предпринятого в данной статье научного осмысления практики одной из сторон современного судопроизводства.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Основы судебной экспертизы. Часть 1. Курс общей теории / Под ред. Ю.Г. Корухова. М.: РФЦСЭ, 1997. 430 с.
2. Алексеев С.С. Частное право. М.: Статут, 1999. 158 с.
3. Гражданское право. Учебник: в 4 т. Т. 1. Общая часть. / Под ред. Е.А. Суханова. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2008. 669 с.
4. Яковлев В.Ф. Гражданский кодекс Российской Федерации: развитие общих положений гражданского права // Кодификация российского частного права. М.: Статут, 2008. С. 35–55.
5. Дорохин С.В. Деление права на публичное и частное: конституционно-правовой аспект. М.: Волтерс Клувер, 2006. 136 с.
6. Комментарий к Конституции Российской Федерации / Под ред. В.Д. Зорькина. 2-е изд., пересмотр. М.: Норма, Инфра-М, 2011. 1007 с.
7. Alpa G., Zeno-Zencovich V. *Italian Private Law*. Routledge Cavendish, 2007. 310 p.
8. Mac Amhlaigh C. *Defending the Domain of Public Law (against Three Critiques of the Public/Private Divide)*. Edinburgh School of Law. Research Paper. No. 2012/29. <https://ssrn.com/abstract=2188004>
9. Semmelmann C. *The Public-Private Divide in European Union Law or an Overkill of Functionalism* // Maastricht Faculty of Law Working Paper. 2012. No. 12. <http://doi.org/10.2139/ssrn.2056311>
10. Hesselink M.W. *The Structure of the New European Private Law* // *Electronic Journal of Comparative Law*. 2002. Vol. 6.4. <http://www.ejcl.org/64/art64-2.pdf>
11. Крассов О.И. *Право собственности на землю в странах Европы*. М.: Норма, Инфра-М, 2017. 399 с.
12. Ефимов А.Ф., Толчеев Н.К. *Настольная книга судьи по земельным спорам*. М.: Проспект, 2007. 319 с.
13. Бутырин А.Ю., Статива Е.Б. *Судебная строительно-техническая экспертиза в арбитражном процессе*. М.: Юрлитинформ, 2019. 200 с.

### REFERENCES

1. Korukhov Yu.G. (ed.). *Framework of forensic science. Part 1. General theory course*. Moscow: RFCFS, 1997. 430 p. (In Russ.)
2. Alekseev S.S. *Private law*. Moscow: Statut, 1999. 158 p. (In Russ.)
3. Sukhanov E.A. (ed.). *Civil law: Textbook in 4 volumes. Vol. 1 General part*. 3<sup>rd</sup> ed. Moscow: Volters Kluver, 2008. 669 p. (In Russ.)
4. Yakovlev V.F. *The Civil Code of the Russian Federation: the development of general provisions of the Civil law*. In: *Codification of the Russian Private law*. Moscow: Statut, 2008. P. 35–55. (In Russ.)
5. Dorokhin S.V. *The division of law in public and private: constitutional and legal aspect*. Moscow: Volters Kluver, 2006. 136 p. (In Russ.)
6. Zor'kin V.D. (ed.). *Commentary to the Constitution of the Russian Federation*. 2<sup>nd</sup> ed. Moscow: Norma, Infra-M, 2011. 1007 p. (In Russ.)
7. Alpa G., Zeno-Zencovich V. *Italian Private Law*. Routledge Cavendish, 2007. 310 p.
8. Mac Amhlaigh C. *Defending the Domain of Public Law (against Three Critiques of the Public/Private Divide)*. Edinburgh School of Law Research Paper. No. 2012/29. <https://ssrn.com/abstract=2188004>
9. Semmelmann C. *The Public-Private Divide in European Union Law or an Overkill of Functionalism*. *Maastricht Faculty of Law Working Paper*. 2012. No. 12. <http://doi.org/10.2139/ssrn.2056311>
10. Hesselink M.W. *The Structure of the New European Private Law*. *Electronic Journal of Comparative Law*. 2002. Vol. 6.4. <http://www.ejcl.org/64/art64-2.pdf>
11. Krassov O.I. *The ownership of land in the countries of Europe*. Moscow: Norma, Infra-M, 2017. 399 p. (In Russ.)
12. Efimov A.F., Tolcheev N.K. *A judge's desk book on land disputes*. Moscow: Prospekt, 2007. 319 p. (In Russ.)
13. Butyrin A.Yu., Stativa E.B. *Forensic engineering expertise in arbitration proceedings*. Moscow: Yurilitinform, 2019. 200 p. (In Russ.)

**ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ**

**Жукова Оксана Викторовна** – федеральный судья Истринского городского суда Московской области; e-mail: gedra@inbox.ru

**ABOUT THE AUTHOR**

**Zhukova Oksana Viktorovna** – Federal Judge of the Istra Town Court of the Moscow Region; e-mail: gedra@inbox.ru

*Статья поступила: 15.06.2019*

*Received: 15.06.2019*