

## Основные задачи судебно-экспертных исследований, проводимых при судебном рассмотрении земельных споров

 А.Ю. Бутырин<sup>1,2</sup>,  О.В. Жукова<sup>3</sup>,  Е.Б. Статива<sup>1,2</sup>

<sup>1</sup> ФГБОУ ВО «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет», Москва 129337, Россия

<sup>2</sup> Федеральное бюджетное учреждение Российский федеральный центр судебной экспертизы при Министерстве юстиции Российской Федерации, Москва 109028, Россия

<sup>3</sup> Истринский городской суд Московской области, г. Истра 143500, Россия

**Аннотация.** Представлен перечень и раскрыто содержание задач, решаемых в рамках производства судебных землеустроительных и строительно-технических экспертиз, назначаемых при судебном разбирательстве земельных споров. Указанные задачи классифицированы по виду проводимых исследований.

Работа судебного эксперта по делу начинается с установления наличия (отсутствия) объекта экспертизы (экзистенциальной задачи). Сначала устанавливается наличие правоустанавливающих, право-подтверждающих, а также иных документов на спорный земельный участок и здания (строения), расположенные на нем. При отсутствии тех или иных необходимых для исследования документов эксперт принимает меры к их восполнению. В ходе натурных исследований эксперт определяет факт существования объектов гражданского спора на местности. Затем эксперт решает идентификационную задачу – устанавливает тождество этих объектов с их документальным отображением. Установлению подлежит и принадлежность объекта к определенному классу, роду, виду (решается классификационная задача) – уясняется категория земель и вид разрешенного использования спорного земельного участка; устанавливается тип, вид и функциональное назначение строительных объектов, расположенных на нем. Решение атрибутивной задачи направлено на установление тех свойств объектов экспертизы, которые имеют отношение к его предмету, содержанию вопросов, поставленных судом на разрешение эксперта. Решение ситуалогической задачи помогает установить взаимное расположение объектов. Эксперты определяют, имеет ли место пересечение границ смежных участков и расстояние от строительных объектов до границ земельного участка. При этом особое внимание уделяют сооружениям – источникам негативного воздействия на соседний земельный участок. Определяют и расположение земельного участка относительно зон с особыми условиями использования территорий. Цель решения диагностической задачи – определение состояния земельного участка с точки зрения возможности его использования по функциональному назначению с учетом вида разрешенного использования и определение технического состояния строительных объектов, расположенных на земельном участке. Решение стоимостной задачи направлено на определение рыночной и иной стоимости земельного участка, величины затрат, необходимых для восстановления земельного участка после воздействия на него деструктивных природных и техногенных факторов. Основное направление исследований в рамках решения преобразовательной задачи – установление возможности и разработка вариантов реального раздела земельного участка и расположенных на нем строительных объектов между их собственниками в соответствии с условиями, заданными судом.

**Ключевые слова:** *земельные споры, судебная землеустроительная экспертиза, судебный эксперт, земельный участок, судебно-экспертная ситуация, судебно-экспертные исследования*

**Для цитирования:** Бутырин А.Ю., Жукова О.В., Статива Е.Б. Основные задачи судебно-экспертных исследований, проводимых при судебном рассмотрении земельных споров // Теория и практика судебной экспертизы. 2020. Том 15. № 1. С. 94–108. <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2020-1-94-108>

## The Main Tasks of Forensic Research Conducted in Trials on Land Disputes

 **Andrey Yu. Butyrin**<sup>1,2</sup>, **Oksana V. Zhukova**<sup>3</sup>,  **Ekaterina B. Stativa**<sup>1,2</sup>

<sup>1</sup> National Research Moscow State University of Civil Engineering, Moscow 129337, Russia

<sup>2</sup> The Russian Federal Centre of Forensic Science of the Ministry of Justice of the Russian Federation, Moscow 109028, Russia

<sup>3</sup> Istra district court of the Moscow region, Istra 143500, Russia

**Abstract.** The article provides a list and details the content of tasks solved within the forensic land survey and construction examinations assigned during trials on land disputes. Said tasks are classified by the type of conducted research.

The work of a forensic expert in a case begins with the establishment of presence (absence) of the object of examination (the existential task). At first, the presence of title, legal, and other documents for the disputed land and buildings (structures) located on it is established. In the absence of certain documents necessary for the study, the expert takes measures to replace them. When conducting field studies, the expert establishes the existence of civil dispute's objects on the ground. After that, the expert solves the identification task – establishes the identity of these objects with their documentary display. It also should be identified to which specific class, kind, type the object belongs (addressing classification task) – it allows verifying the category of land and the type of permitted use of the disputed land; recognizing the kind, type, and functional purpose of the construction objects located on it.

The solution of the attributive task aims at identifying the properties of the objects under examination, which relate to its subject, the content of questions raised by the court before the expert. The solution of the situational task helps to establish the relative position of objects. The expert determines whether there is an intersection of the borders of adjacent plots, sets the distance from construction sites to the boundaries of the land. Particular attention is paid to structures that are sources of negative impact on the neighboring property. The position of the property regarding the zones with special conditions of the use is also to be determined. The purpose of addressing the diagnostic task is to ascertain the condition of the land in terms of possibility to use it for its intended purpose taking into account the type of permitted use and to determine the technical condition of construction objects located on the land plot. The cost task solution aims at determining the market, and other value of the land, the number of costs required to restore the land after being exposed to destructive natural and technogenic factors. The main direction of research when solving the transformative task is to ascertain the possibility and develop options for a real division of the land plot and the construction sites located on it between their owners following the conditions set by the court.

**Keywords:** *land disputes, forensic land surveying, forensic expert, land plot, forensic expert situation, forensic expert studies*

**For citation:** Butyrin A.Yu., Zhukova O.V., Stativa E.B. The Main Tasks of Forensic Research Conducted in Trials on Land Disputes. *Theory and Practice of Forensic Science*. 2020. Vol. 15. No. 1. P. 94–108. (In Russ.). <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2020-1-94-108>

### Введение

Какого-либо бесспорного, общепризнанного понятия «задача» применительно к познавательной деятельности не существует ни в одной области знаний. Заслуживают внимания следующие ее трактовки: цель, поставленная перед исследователем; словесная формулировка (знаковая модель) проблемной ситуации [1] и ситуация, которая включает в себя цель, а также условия, в которых она должна быть достигнута [2].

Последняя трактовка, на наш взгляд, позволяет наиболее полно охарактеризовать

задачу судебно-экспертных исследований, при этом цель будет определяться экспертами на основе содержания вопросов, поставленных органом (лицом), назначившим экспертизу. Условия же формируются процессуальным режимом судопроизводства в той или иной судебно-экспертной ситуации, разрешение которой требует использования специальных знаний в форме проведения соответствующих исследований.

Задачи судебной экспертизы, наряду с ее предметом, входят в триаду (предмет, объект, задачи) основополагающих понятий

теории этого направления познавательной деятельности и зачастую ошибочно отождествляются с ним. Разграничить их позволяет понимание того, что «предмет» – понятие статичное, а понятие «задача», напротив, динамичное [3] и означает целенаправленное движение мысли исследователя, процесс экспертного познания. Так, если предмет судебной экспертизы – стоимость вещи, то определение ее – задача, стоящая перед экспертом. Кроме этого, в понятии «предмет экспертизы» отсутствует элемент должностования, представленный в понятии «задача экспертизы», то есть «предмет» – это то, что *может* быть установлено, а «задача» – это то, что *должно* быть установлено в результате исследования.

Задачи конкретного экспертного исследования формулируются на основе вопросов, поставленных перед экспертами с учетом обстоятельств конкретного судебного дела, типовых задач экспертизы и профессиональной направленности деятельности судебных экспертов [4, с. 107]. На практике задачи ставятся судьями, следователями, дознавателями. В теории они систематизируются, обобщаются, изучается их содержание, организационные и процессуальные аспекты, определяется частота их встречаемости в процессе судопроизводства, рассматривается специфика объектов и методические проблемы их исследования. Для упорядочивания множества задач разрабатываются их классификации по различным основаниям, имеющим значение для теории и практики производства судебной экспертизы.

Изучение вопросов, ставящихся на разрешение экспертов при судебном разбирательстве земельных споров, демонстрирует их широкий диапазон, обусловленный разнообразием поводов для тяжб этого вида. Следовательно, имеет достаточно сложную структуру и предмет доказывания по гражданским делам данной категории. Средством доказывания здесь являются преимущественно судебные землеустроительная и строительно-техническая экспертизы, поскольку объекты судебного исследования – это земельные участки, а также здания и сооружения, расположенные на них.

Наиболее существенным для понимания сути экспертных задач рассматриваемого направления и выявления специфики указанных объектов представляется такое основание для их классификации, как вид проводимых исследований. На его основе

можно выделить следующие задачи: экзистенциальную, идентификационную, классификационную, атрибутивную, ситуалогическую (обстоятельную), диагностическую, преобразовательную и стоимостную.

Рассмотрим их подробнее.

### Экзистенциальная задача

С установления наличия объекта (решения экзистенциальной задачи) начинается любое судебно-экспертное исследование – установлению подлежит сам факт существования объекта экспертизы как источника (носителя) исходных данных.

Множество объектов, подлежащих экспертному исследованию при судебном рассмотрении земельных споров [5, с. 56], можно условно разделить на *первичные* (материальные) – земельные участки, строения и сооружения, расположенные на них, и *вторичные* (материализованные) – документы, отражающие сведения (в том числе имеющие значения для дела) о первичных объектах.

Экзистенциальные исследования начинаются с изучения вторичных объектов – документов, приобретенных к материалам дела. Эксперты, как правило, получают в свое распоряжение:

- правоустанавливающие документы<sup>1</sup> на земельный участок: распоряжения органов государственной власти или постановления органов местного самоуправления, различные виды договоров (договоры об аренде, купле-продаже, дарении, мене, о залоге, ипотеке, сервитуте и пр.), свидетельства о праве на наследство;

- правоподтверждающие<sup>2</sup> документы на земельный участок: выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), содержащие сведения о спорном земельном участке, свидетельства о государственной регистрации права;

- кадастровые паспорта (кадастровые выписки) земельного участка<sup>3</sup>;

<sup>1</sup> Правоустанавливающие документы – это документы-основания для государственной регистрации наличия, возникновения и прекращения, перехода прав на недвижимое имущество, а также ограничения (обременения) прав.

<sup>2</sup> Правоподтверждающие документы – это документы, подтверждающие регистрацию прав на объект недвижимости.

<sup>3</sup> Кадастровые паспорта (кадастровые выписки) земельного участка, а также свидетельства о государственной регистрации права в настоящее время не выдаются, однако правового значения эти документы не утратили.

– ситуационные планы, в том числе представленные как выписки из паспорта территориального бюро технической инвентаризации, генпланы территорий;

– материалы топографических съемок, фотопланы местности, данные картографических сервисов спутниковых снимков местности, содержащие информацию о границах земельного участка.

Подтверждать фактические границы участка могут также материалы межевых и землеустроительных дел из государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства; материалы лесоустройства, планово-картографические материалы, имеющиеся в районных органах архитектуры и в местной администрации; документы по территориальному планированию (в том числе планшеты) муниципальных образований (схемы территориального планирования муниципальных районов, генеральные планы поселений и городских округов); проекты организации и застройки территорий садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения; иные документы.

В тех судебно-экспертных ситуациях, при которых в земельный спор вовлечены здания, сооружения и постройки хозяйственного назначения [6, с. 21], необходимы документы, содержащие технические и правовые характеристики этих объектов:

– разрешение на строительство объекта, выданное органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка;

– правоустанавливающие и правоподтверждающие документы на объекты недвижимости;

– технический паспорт территориального бюро технической инвентаризации или выписки из него, технический план;

– выписки из ЕГРН на объекты капитального строительства;

– проектная, исполнительная, договорная, а также иная документация на возведение строительного объекта, имеющая отношение к предмету экспертизы.

В случае если того или иного из вышеуказанных документов нет в материалах дела, в суд направляется ходатайство экспертов (п. 3 ст. 85 ГПК РФ<sup>4</sup>), являющееся по своей сути запросом о предоставлении недостающих документов. Цель направления такого ходатайства двояка: с одной стороны, экс-

перты стремятся обеспечить полноту исходных документальных данных, а с другой – установить факт их существования либо получить сведения о том, что запрашиваемые документы не были оформлены в установленном законом порядке. Добившись в этой части максимальной определенности, эксперты проводят экзистенциальные натурные исследования – устанавливают наличие материальных (первичных) объектов экспертизы на местности.

Исходя из того что земельный участок определяется как часть земельной поверхности (ст. 6 ЗК РФ<sup>5</sup>), эксперты устанавливают, что документально зафиксированное его местоположение указывает на то место земной поверхности, которое подпадает под его описание в материалах дела. То есть эксперты убеждаются в том, что, например, земельный участок, предусмотренный для индивидуального жилищного строительства, – это не часть реки, озера, лесного массива или ущелья в горах, а, как это чаще всего бывает на практике, фрагмент определенного комплекса земельных участков, отведенных именно под указанные в материалах дела цели [7].

Учитывая, что земельный участок определяется как таковой при наличии у него характеристик, представляющих его в качестве индивидуально определенной вещи (ст. 6 ЗК РФ), эксперты наиболее существенной из этих характеристик считают наличие у него фиксированных границ. Границы являются главным индивидуализирующим признаком земельного участка и определяются при выполнении кадастровых работ по межеванию<sup>6</sup>. В ходе натурных исследований устанавливают наличие материальных (искусственных или природных) границ спорного земельного участка. Вместе с тем границы как сущностный признак земельного участка могут быть и нематериальными – зафиксированы лишь документально (например, координаты поворотных точек, положение и размеры границ определены в кадастровом паспорте земельного участка), без «выноса на местность», однако это обстоятельство не лишает земельный участок индивидуальной определенности, предусмотренной ЗК РФ.

<sup>5</sup> «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 27.12.2019).

<sup>6</sup> Ч. 4.2 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»; ч. 2 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

<sup>4</sup> «Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации» от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. от 02.12.2019).

Установив наличие спорного земельного участка, эксперты определяют, возведены ли на нем строительные объекты, вовлеченные в земельный спор, и, соответственно, констатируют их отсутствие или наличие.

Экспертное решение экзистенциальной задачи содержательно наполняет материализованное доказательство, к примеру договор купли-продажи земельного участка, и позволяет ответить на вопрос: имеется ли на местности искомый объект? Ответить на него с использованием иных средств доказывания крайне затруднительно. Желая максимально убедительно довести свои доводы до суда, граждане все чаще представляют фото- и видеоматериалы, якобы отражающие наличие земельного участка. Но даже не рассматривая вопрос о допустимости такого доказательства, можно утверждать, что с учетом особенности отражаемой информации оно не даст исчерпывающего ответа на такой вопрос.

Решение экзистенциальной задачи нередко бывает целью назначения судебной землеустроительной экспертизы. В частности, факт наличия объекта является достаточным для решения судом спора о признании права собственности. Так, в 2020 году в суде был рассмотрен спор о признании права собственности на земельный участок площадью 1 300 кв. м в порядке наследования после смерти близкого родственника. С целью выяснения имеется ли испрашиваемый земельный участок фактически (существует ли такой материальный объект), по делу была проведена судебная землеустроительная экспертиза, которая установила наличие земельного участка заявленной площади, что и явилось основанием для удовлетворения искового требования. При отсутствии положительного заключения эксперта ситуация для истца развивалась бы иным образом. При указании эксперта на то, что земельного участка площадью 1 300 кв. м в обозначенных ориентирах нет, а есть участок площадью, к примеру, 1 100 кв. м, истец должен сделать выбор: соглашаться на оформление земельного участка площадью 1 100 кв. м (уточнив свои требования) либо вступить в спор со смежными землепользователями для выяснения, в границы какого участка вошла часть его площади.

Экзистенциальная задача может быть одной из комплекса задач, подлежащих разрешению в более сложных правовых ситуациях.

### Идентификационная задача

Установление тождества материальных (первичных) объектов их отображениям в документах, представленных в распоряжение экспертов, – идентификационная задача – является логическим продолжением решения задачи экзистенциальной и направлено на уточнение результатов, полученных ранее. Определив наличие объектов, эксперты решают вопрос, тот ли это земельный участок и те ли это строительные объекты, характеристики которых отражены в правоустанавливающих, правоподтверждающих и иных документах, приобщенных к материалам дела. На практике путаница в этой части происходит нередко: в отношении земельных участков ошибки допускаются при определении и формировании границ земельных участков, а также при подготовке и оформлении соответствующих документов (например, межевого плана). Относительно зданий и сооружений имеют место как документальные ошибки, так и изменения застройки, трансформация «строительного» облика обустроенного земельного участка – одни здания перестраиваются либо вообще сносятся, на их месте возводятся новые. В таких случаях эксперты констатируют имеющие место изменения и фиксируют действительное положение вещей.

Наглядным примером такой ситуации является спор, рассмотренный в 2019 г. в Истринском городском суде<sup>7</sup>. Гражданка С. в своем исковом заявлении просила установить границы принадлежащего ей земельного участка и перенести ограждение соседа, предоставив в качестве доказательства ситуационный план земельного участка двадцатилетней давности и утверждая, что строение, включенное соседом в границы участка, возведено ею. Экспертом в рамках назначенной по указанному делу землеустроительной экспертизы решалась идентификационная задача: установить наличие (отсутствие) тождества земельных участков и тождества существующих фактически хозяйственных строений с данными о них, зафиксированными в документах, приобщенных к материалам гражданского дела.

Алгоритм решения подобной задачи во многом зависит от объема и качественного наполнения доказательств, истребованных судом у сторон. История развития института права собственности характеризуется многократным изменением документаль-

<sup>7</sup> Здесь и далее приводятся примеры судебно-экспертных ситуаций, рассмотренных в Истринском городском суде.

ного оформления прав лица на земельный участок и/или строения. Немалую путаницу внесли изменение административного деления муниципальных образований, переадресация объектов, а также допущенные ошибки при предоставлении земельных участков в одном месте, но с разными адресными ориентирами.

Категоричность вывода эксперта при решении такой задачи во многом определит (а в некоторых случаях и предопределит) правовое разрешение спора.

### Классификационная задача

При установлении принадлежности объекта к определенному классу, группе, виду – решению классификационной задачи – эксперт уясняет, к какой категории земель относится участок – землям сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, лесного либо водного фонда и пр. (ст. 73 ЗК РФ) – и вид его разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства, малоэтажной жилой застройки, для ведения личного подсобного или дачного хозяйства и пр.<sup>8</sup> После натурных исследований эксперты сопоставляют фактическое использование земельного участка, зафиксированное в ходе осмотра, с документально определенными характеристиками. В ряде случаев, например когда на земельном участке, отведенном под ведение дачного хозяйства, возведен шестиэтажный жилой дом, результаты сопоставления со всей очевидностью показывают, что земельный участок используется не по назначению.

В отношении строительных объектов, расположенных на земельном участке, эксперт-строитель решает вопрос об их функциональном назначении и фактическом использовании (жилые, нежилые, вспомогательные, технические, подсобные), их капитальности (наличие, вид и глубина заложения фундаментов, капитальность стен), наличие инженерных коммуникаций, а также других признаков, позволяющих классифицировать строения по этим основаниям [8]. В рамках этой задачи определяются также виды строительных изделий и материалов, использованных при возведении зданий и сооружений. Решение такой задачи позволяет определить соотносимость функционального назначения земельного

участка и строительного объекта (с учетом его технических и иных характеристик), размещенного на нем.

Правовые ситуации складываются из принципа земельного законодательства о соблюдении целевого использования земельного участка при ведении хозяйственной деятельности. Указанный принцип закреплен в конституционном положении о защите и сохранении земли и иных природных ресурсов<sup>9</sup>.

В действующем правовом регулировании споры об отнесении земельного участка к тому или иному виду разрешенного использования либо категории сопряжены с оспариванием ненормативного правового акта органа власти, определяющего такие характеристики земельного участка. Их количество остается значительным: в 2017 году рассмотрено более 400 тысяч дел, в 2018 – примерно на 4 % меньше [9, с. 9].

Споры об освобождении земельного участка от строений, объектов, размещение которых на земельном участке запрещено, разрешаются через механизм доказывания *несоответствия* хозяйственного использования земельного участка его природоохранной характеристике и отнесения возведенного объекта к группе объектов, разрешенных к размещению на данном земельном участке. Такая правовая задача решается после проведения экспертизы, отвечающей на вопрос о принадлежности объекта к определенному официальному классу, виду, группе. Так, заключение эксперта, подтверждающее факт размещения на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, строительного мусора (объектов, которые не могут быть использованы для строительства), явилось основанием для принятия положительного решения по требованиям природоохранного прокурора об освобождении земельного участка от запрещенных к размещению объектов.

### Атрибутивная задача

Установление свойств объекта (атрибутивная задача) решается преимущественно

<sup>8</sup> Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изм. на 04.02.2019).

<sup>9</sup> В ст. 9 Конституции РФ закреплено, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в Российской Федерации как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. В ст. 36 Конституции РФ регламентировано, что владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляют собственники свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде и не нарушает права и законные интересы иных лиц.

но в отношении строительных объектов. Эксперты-строители определяют их свойства безопасности: прочность, надежность, устойчивость, долговечность несущих и ограждающих конструкций, а также всего здания или сооружения в целом. Эти объекты рассматриваются как потенциальные либо фактические источники негативного, деструктивного воздействия на соседние участки: ненадлежащее их возведение и расположение может быть причиной подтопления окружающей территории дождевыми и талыми водами, затенять ее, способствовать бактериологическому либо радиационному заражению, снижать эстетическую выразительность сложившейся застройки либо искусственно сформированного ландшафта и пр.

Так называемые негаторные исковые требования<sup>10</sup>, порождающие необходимость решать экспертные задачи этого вида, отличаются большим разнообразием: начиная с требований о приведении соседнего земельного участка к рельефной идентичности и заканчивая требованиями о пересадке многолетних насаждений и сносе строений ввиду затенения земельного участка.

Решение атрибутивной задачи сопряжено с рядом сложностей: ситуация, которая явилась поводом обращения в суд (как правило, погодное явление), в день проведения экспертизы чаще всего не существует, и практически эксперт должен ответить на вопросы о том, могли ли иметь место заявленные стороной обстоятельства, а также при каких условиях они могли быть. Фактически требуется произвести ретроспективный анализ ситуации и спрогнозировать использование существующих объектов (объекты могли быть изменены после происшествия), тем самым предоставить возможность суду охарактеризовать поведение субъектов правоотношений (добросовестное, злонамеренное, необдуманное и пр.). От выявления указанных обстоятельств в рамках проведения исследования во многом зависят меры, применяемые к нарушителю по результатам разрешения спора.

Примечательным является спор, рассмотренный в 2012 году. Гражданка Н. настаивала, что ее многолетние насаждения погибают из-за близкого произрастания

яблонь соседа. Проведенной по делу экспертизой было установлено, что яблони находятся на допустимом расстоянии от насаждений истца и не могут оказывать негативного влияния на них. Причиной гибели растений на самом деле являлось большое количество грызунов на участке истицы. Разумеется, что эта судебно-экспертная ситуация была разрешена не только с использованием строительно-технических и землеустроительных специальных знаний.

### **Ситуалогическая (обстоятельственная) задача**

Исследования по установлению расположения объектов – ситуалогические (обстоятельственные) задачи – достаточно разнообразны, однако среди них можно выделить три основных направления:

а) установление взаимного расположения границ (как на местности, так и по документам) спорных земельных участков (здесь речь идет о реестровой ошибке [10, с. 93], которая становится отправной точкой в возникновении земельных споров)<sup>11</sup>, а также споры о неправильных действиях при возведении ограждений (заборов) в том случае, если их устанавливают не в соответствии с документальными данными;

б) установление взаимного расположения границ земельных участков (как определенных на местности, так и документально установленных) и строительных объектов в ситуациях, когда истец, ссылаясь на нормы, регламентирующие порядок планировки и застройки территорий<sup>12</sup>, заявляет о недопустимо близком возведении «соседских» зданий или сооружений от границы его земельного участка. Результаты этих же исследований используются при установлении соблюдения санитарных норм<sup>13</sup>.

<sup>11</sup> В ситуациях, при которых причиной пересечения границ земельных участков является ошибка в сведениях ЕГРН о земельном участке, поставленном на кадастровый учет ранее; ошибка может быть исправлена в соответствии со ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В конфликтной ситуации эти действия осуществляются в судебном порядке.

<sup>12</sup> Так, например, нормы, регламентирующие такой порядок для территорий садоводческих (дачных) товариществ (СНТ), приведены в СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения». Актуализированная редакция СНиП 30-02-97\*.

<sup>13</sup> СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест», СП 53.13330.2011.

<sup>10</sup> Негаторный иск (от лат. *negaterius* – «отрицательный») – это иск, представляющий собой внедоговорное требование владеющего вещью собственника к третьим лицам об устранении препятствий, связанных с осуществлением правомочий по пользованию и распоряжению имуществом.

Например, в случаях, когда истец заявляет, что при устройстве на соседнем участке уборных (выгребных ям), компостных устройств, птичников, хлевов, конюшен и псарен нарушены санитарно-ветеринарные правила<sup>14</sup>;

в) установление расстояния, на котором находится спорный земельный участок, от границ различного рода специальных зон (зон с особыми условиями использования территорий)<sup>15</sup>.

Споры о пересечении границ объектов составляют значительную (а в ряде регионов наибольшую) часть земельных споров, разрешаемых в судах. Причины пересечения границ могут быть различны: некачественное проведение межевых работ, изменение собственником местоположения границ принадлежащего ему объекта, перенос ограждения смежных участков землепользователем без согласия собственника объекта, погрешности при установке или замене ограждения. И констатация факта пересечения границ нуждается в его раскрытии с использованием знаний эксперта.

Решение экспертами ситуалогической (обстоятельственной) задачи позволяет суду понять, как располагались границы на момент выделения либо формирования границ земельных участков, изменялись ли они в дальнейшем, а также выявить факт расположения территории с особым режимом использования в границах земельного участка.

Достаточно часто после проведения экспертизы в рамках спора об исправлении реестровой ошибки [11] суд отказывает в удовлетворении требований о местоположении смежной границы, а также во включении в границы земельного участка земель особо охраняемых природных территорий, земель лесного фонда, зон с особым режимом использования и т. д.

Особого внимания заслуживает следующее обстоятельство. На протяжении длительного времени обсуждалась возможность отступления от принятых в советское время линейных критериев установления зон санитарной охраны (поименованы в ЗК РФ зонами с особыми условиями использования территории). В качестве аргумента сторонники пересмотра таких зон указывали, что такие зоны препятствуют экономическому разви-

тию территорий. Противники же высказывали опасения в отношении экологической ситуации. Изменения были приняты.

Пилотным нормативным актом стал Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ<sup>16</sup>, внесший изменения как в Градостроительный кодекс Российской Федерации, так и в Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». В соответствии с вступившими в действие изменениями зоны, установленные по принципу «защиты расстоянием» (по физическим законам ослабляется интенсивность физического и химического загрязнения по мере удаления от источника загрязнения), упраздняются до 2022 года.

При необходимости установления соответствия хозяйственной деятельности санитарно-гигиеническим нормативам обязанность определения, регистрации таких зон перекладывается на правообладателя источника воздействия. Он же выплачивает собственнику объектов, подвергшихся негативному воздействию, денежную компенсацию неудобств. Единых критериев определения границ таких зон нет, каждый проект индивидуален. Проект зон санитарной охраны утверждается после проведения комплексной экспертизы, в том числе и санитарно-эпидемиологической.

Принимая такие изменения, Российская Федерация «...интегрировала нормы международных договоров, а также общепринятые принципы и нормы международного права в правовую систему Российской Федерации» [12] – приоритет прав гражданина перед публичными интересами.

Вопросы обоснованности и достаточности проектируемых зон для сохранения экологической безопасности – задачи будущих исследований, в том числе судебных. По состоянию на 01.01.2020 проекты санитарно-защитных зон предприятий не утверждены, а ранее установленные ориентировочные их границы с указанной даты утратили силу.

Судебная практика ранее уже сталкивалась с такой проблемой. В 2012–2014 гг. неоднократно рассматривались иски о сносе строений (по большей части садовых домиков), размещенных в охранной зоне подземного газопровода. Эксперт в рамках судебной землеустроительной экспертизы определял

<sup>14</sup> Так, на территориях СНТ в отношении содержания птиц действуют требования, закрепленные Приказом Минсельхоза РФ от 03.04.2006 № 103 «Об утверждении Ветеринарных правил содержания птиц на личных подворьях граждан и птицеводческих хозяйствах открытого типа».

<sup>15</sup> Например, охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия и пр.

<sup>16</sup> Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

взаимное расположение подземного газопровода и строительного объекта, а также местонахождение охранной зоны газопровода. Пересечение границ влекло негативные последствия для собственника строительного объекта – принималось решение о сносе строения. В дальнейшем судебная практика была скорректирована Верховным судом РФ, указавшим на необходимость устранения опасности за счет АО «Мособлгаз» – переноса подземного газопровода, поскольку собственник земельного участка на начало строительства не обладал информацией о размещении подземного газопровода.

Иллюстрацией необходимости разрешения в рамках одного спора ряда экспертных задач является и следующий пример из судебной практики. В Истринском городском суде в 2019 году рассмотрены требования природоохранного прокурора к гражданке Ш. о внесении в ЕГРН сведений об ограничении в использовании принадлежащего ей земельного участка ввиду его вхождения во второй пояс зоны санитарной охраны источника питьевого водоснабжения, о прекращении хозяйственной деятельности, связанной с содержанием нескольких голов сельскохозяйственных животных. Экспертом было установлено, что земельный участок полностью входит во второй пояс санитарной зоны охраны источника питьевого водоснабжения<sup>17</sup>, однако земельный участок предназначен для личного подсобного хозяйства и размещенный на участке объект для содержания животных соответствует такому виду использования участка. При этом ни само здание, ни содержание сельскохозяйственных животных не создает опасности загрязнения источника питьевого водоснабжения.

#### **Диагностическая задача**

Исследования по установлению состояния объекта (диагностическая задача) направлены в первую очередь на определение технического состояния строительных объектов, расположенных на земельном участке. Обычно их цель – определение возможности несанкционированных обрушений зданий или сооружений, на что указывают владельцы соседнего участка в своих исковых заявлениях, усматривая в этом угрозу своей жизни или здоровью, а также нанесение им ущерба (п. 4 ст. 222 ГК РФ).

<sup>17</sup> До 2022 г. в отношении зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения действует принцип «защиты расстоянием».

В случаях, когда иски обоснованы, риск обрушения строительного объекта обусловлен либо запредельным физическим его износом<sup>18</sup>, либо ошибками, допущенными на различных этапах его жизненного цикла<sup>19</sup>, результатом которых является такое техническое состояние, когда обрушение здания (сооружения) может произойти внезапно без какого-либо значительного воздействия.

Понятие «состояние» применимо также и к земельному участку. Для обеспечения всесторонности рассмотрения дела может иметь значение, что почвенно-растительный покров земельного участка снят либо фрагментарно нарушен, сам участок является свалкой строительного мусора либо бытовых отходов, отвалом выработанного грунта. Выводы эксперта о площади и глубине слоя отходов, а также о степени загрязнения почвы могут позволить суду при рассмотрении требований прокурора о возмещении ущерба, причиненного окружающей среде, определить размер денежной компенсации ущерба. Почва может быть насыщена вредными или опасными для жизни и здоровья людей веществами. Здесь необходимы комплексные судебно-экспертные исследования – землеустроительные и экологические. Земельный участок может быть также объектом иных техногенных воздействий, например ведения строительных работ (устройства дорог, трубопроводов, прокладки тоннелей), без соблюдения необходимого (предусмотренного нормами) расстояния от границ соседнего земельного участка [13].

На состояние земельного участка эксперты обращают внимание, и когда на него деструктивно воздействует вода, – это приводит к подтоплению, поверхность участка или его часть может быть смыта при разливе рек, селях и оползнях, в связи с чем изменится его ландшафт. Деструктивному воздействию подвергаются земельные участки и в сейсмоопасных зонах, что расширяет диапазон вопросов, разрешаемых судебными экспертами при рассмотрении гражданских дел этой категории.

#### **Преобразовательная задача**

Определение возможности и разработка вариантов реального раздела земельного

<sup>18</sup> Для деревянных зданий и сооружений такой величиной является 65 %, для каменных – 70 % физического износа.

<sup>19</sup> Жизненный цикл строительного объекта в данном случае включает в себя предпроектные инженерные и гидрогеологические изыскания, проектирование, возведение и эксплуатацию, его демонтаж и утилизацию.

участка и строительных объектов, расположенных на нем, в соответствии с условиями, заданными судом (преобразовательная задача), проводятся преимущественно при разбирательстве гражданских споров о разграничении права на домовладения, находящихся в долевой и совместной собственности [14], с выделом из него доли (ст. 252, 254, 258 ГК РФ). Производство экспертизы по таким делам включает два основных существенно отличающихся подвида судебно-экспертных исследований.

Первый подвид – определение технико-организационной возможности реального раздела объектов недвижимости между совладельцами в соответствии с заданными судом условиями: пропорционально идеальным долям совладельцев в праве собственности, с отступлением от величины этих долей по фактически сложившемуся порядку пользования домовладением. В ходе этих исследований эксперт отвечает на следующие вопросы, ряд которых суд формулирует как задания:

- Какова стоимость домовладения?
- Имеется ли возможность раздела между совладельцами жилого дома в соответствии с их идеальными долями в праве собственности?
- При невозможности раздела жилого дома в точном соответствии с идеальными долями рассмотреть возможность раздела с отступлениями от указанной величины.
- Если раздел жилого дома спорного домовладения невозможен, аргументировать такую невозможность.
- Имеется ли возможность реального раздела земельного участка в соответствии с правоустанавливающими документами, идеальными долями в праве собственности на земельный участок?
- Имеется ли возможность определения порядка пользования земельным участком между совладельцами?
- Имеется ли возможность раздела, выдела доли (долей), определения порядка пользования в соответствии либо с учетом фактического (либо сложившегося) порядка пользования земельным участком, находящимся в фактическом пользовании собственников?
- Каковы размеры границ и площадей земельных участков, находящихся в фактическом пользовании совладельцев?
- Соответствуют ли площади и границы земельных участков, находящихся в факти-

ческом пользовании совладельцев, правоустанавливающим документам?

Второй подвид – разработка возможных вариантов реального раздела с их графическим представлением и необходимыми расчетами. При этом суд ставит перед экспертами следующие вопросы и задачи.

– При наличии возможности реального раздела жилого дома разработать его варианты.

– При предложенных вариантах раздела жилого дома в соответствии с их долями рассчитать стоимостное выражение выделенной доли.

– При невозможности раздела жилого дома в точном соответствии с идеальными долями рассмотреть возможность раздела с максимальным приближением к величинам идеальных долей в натуральном выражении.

– Если провести раздел возможно только с отступлением от идеальных долей, каково стоимостное и натуральное выражение этого несоответствия по каждому из разработанных вариантов?

– Разработать варианты реального раздела земельного участка при наличии такой возможности.

– Разработать варианты порядка пользования земельным участком между его совладельцами при наличии такой возможности.

– Каковы будут доли собственников исследуемого жилого дома в случае раздела и как перераспределить доли собственников в результате выдела доли по представленным вариантам?

– Каковы виды и стоимость работ и материалов, необходимых для переоборудования жилого дома в соответствии с разработанными вариантами его раздела?

В процессе проведения судебно-экспертных исследований этого вида эксперты получают информацию, которая предполагает преобразование объектов экспертизы в будущем. Иными словами, преобразовательные задачи носят прогностический характер, тогда как все иные судебно-экспертные исследования, проводимые при разбирательстве земельных споров, имеют либо ретроспективный характер (получение знаний о прошлом на основании знаний о настоящем или другом прошлом событии, факте), либо предполагают установление свойств, состояния и отношений материальных объектов на период их исследования.

Будущее, в отличие от настоящего, существует лишь в сознании людей, оно нематериально и многовариантно, что отчасти объясняет многовариантность (альтернативность) выводов в заключениях экспертов по данной категории дел. На это ориентируют экспертов и судьи, и вопрос-задание эксперту: «...разработать возможные варианты раздела спорного домовладения» – является решением рядовой задачи. Это также коренным образом отличает рассматриваемые исследования от всех иных, где в соответствии с целями экспертного исследования и решаемых задач предпочтение отдается не многовариантным (альтернативным), а однозначным выводам.

Эта специфика обусловлена следующим. В целом судопроизводство ориентировано на установление истины по делу, в этом же направлении движется и эксперт. Истина однозначна по своей природе, поэтому правильный по существу и однозначный по форме ответ эксперта в полной мере отвечает требованиям судопроизводства. В то же время судебный процесс не сводится исключительно к поиску и установлению истины, по каждому делу должно быть принято итоговое решение. Установление истины является лишь предпосылкой такого решения, необходимым условием его правильности. Соответственно, познанием истины по делу судопроизводство не исчерпывается, это лишь средство достижения других, более масштабных целей (общих задач судопроизводства).

Истинность при рассмотрении гражданских дел, связанных с разделом недвижимости, – необходимое, как представляется, условие судебного разбирательства, а его цель – эффективное разрешение гражданского спора. Достижение этой цели во многом определяется тем, насколько полно в заключении эксперта отражены мнения сторон – их видение преобразованного в результате раздела земельного участка и строительных объектов, расположенных на нем. В этом заключается еще одна специфическая черта этих исследований: при рассмотрении гражданских дел данной категории участники судебного процесса (стороны по делу) могут определенным образом влиять на его результаты, то есть они вправе в установленном законом порядке излагать свое мнение о предпочтительности того или иного варианта реального раздела. При производстве всех иных судебно-экспертных исследований мнения заинтересованных сторон экспертами никак не учитываются, возможность

их влияния на выводы недопустима (ст. 7 Закона о ГСЭД<sup>20</sup>). Следует отметить, что стороны по делу, реализующие свое право на присутствие при производстве экспертизы, лишены такой возможности по закону при формулировке выводов в заключении эксперта (ст. 24 Закона о ГСЭД).

### Стоимостная задача

При судебном разбирательстве земельных споров, связанных с разделом домовладений между их собственниками, в ходе проведения экспертных исследований определяют стоимость всего спорного домовладения в целом, а также тех его частей, которые предлагаются к выделу спорящим сторонам. Когда же разделить домовладение в точном соответствии с величинами идеальных долей не представляется возможным, определяют стоимостное выражение несоответствия между денежным эквивалентом идеальной доли совладельца в праве собственности на домовладение<sup>21</sup> и денежным эквивалентом той части домовладения, которая предлагается ему к выделу в соответствии с разработанным экспертом вариантом реального раздела спорной недвижимости. Полученная величина, как правило, составляет сумму компенсации стороне по делу, которой в результате реального раздела достается меньшая, в сравнении с идеальной долей, часть домовладения.

Остается дискуссионным вопрос, всегда ли по данной категории дел следует рассчитывать именно рыночную стоимость недвижимости<sup>22</sup>. Как представляется, в слу-

<sup>20</sup> Федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

<sup>21</sup> Домовладение – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок, имеющий определенные границы, а также расположенное на нем основное жилое здание или несколько зданий и надворные строения и сооружения, находящиеся в собственности либо в пользовании граждан.

<sup>22</sup> Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

чаях, когда реальный раздел домовладения возможен, его рыночная стоимость не определяется, поскольку в такой судебно-экспертной ситуации отсутствуют базовые признаки рыночных отношений – нет продавца и покупателя, никто никому ничего не продает и продавать не намерен, собственники будут продолжать эксплуатировать каждый свою часть домовладения, включая земельный участок. Следовательно, здесь нет условий для стремления к соответствию с уровнем рыночных котировок цен на этот сегмент рынка недвижимости.

В такой ситуации следует использовать затратный подход к оценке<sup>23</sup>, основанный на определении стоимости издержек на создание объектов, подлежащих реальному разделу. Согласно затратному подходу общая стоимость домовладения определяется как сумма стоимости участка земли и восстановительной стоимости (стоимости замещения или воспроизводства) строительных объектов за минусом накопленного износа. Ввиду того, что земельный участок будет разделен между собственниками домовладения, его стоимость в судебно-экспертных расчетах не учитывается.

Иначе обстоит дело в ситуациях, когда выдел доли имущества одного или нескольких сосособственников невозможен. В таких случаях домовладение следует оценивать с учетом всех рыночных факторов. Это предопределено необходимостью соблюдения условия, при котором сумма компенсации позволила бы стороне (сторонам) по делу, право владения спорной недвижимостью которой (которых) прекращается с вступлением решения суда в силу, приобрести недвижимость того же качества и расположенную в аналогичном по уровню комфорта условиях [15].

Рассматривая этот вид задач, следует отметить, что наряду с определением рыночной стоимости объектов эксперты проводят и сметные расчеты<sup>24</sup>. Они необходимы и

когда земельному участку и (или) строениям, расположенным на нем, нанесен ущерб, повлекший за собой убытки, подлежащие возмещению (ст. 15 ГК РФ). Определению подлежит стоимость ремонтных работ, направленных на восстановление поврежденных зданий и сооружений, рекультивацию почвенно-растительного покрова [16].

Предметом доказывания в подобных ситуациях будет сам факт деструктивного изменения объекта, возникновения ущерба и причинная связь между ними. При этом на практике достаточно сложно определить границы компетенции судебного эксперта при установлении размеров ущерба (убытков), причиненного негативным воздействием на земельный участок и элементы его обустройства.

Цивилистическая доктрина исходит из принципа полного возмещения вреда: нанесший вред должен возместить его в натуре (предоставить вещь такого же рода и качества, исправить поврежденную вещь) или полностью возместить причиненные убытки<sup>25</sup>. Таким образом, в полной мере возместить вред можно при выплате суммы, равной:

- 1) стоимости поврежденного земельного участка и элементов его обустройства;
- 2) стоимости работ, изделий, материалов, а также иных затрат, необходимых для восстановления указанных объектов;
- 3) величине убытков, связанных с их повреждением.

Выбор вида компенсации вреда является исключительным правом суда. Однако сделать этот выбор без участия судебных экспертов весьма проблематично. Соответственно, в рассматриваемых судебно-экспертных ситуациях суду перед экспертами целесообразно поставить следующие вопросы и задачи:

1. Возможно ли восстановить земельный участок и осуществить ремонт зданий и сооружений, расположенных на нем?

2. При наличии такой возможности определить величину затрат, связанных с проведением ремонтно-восстановительных работ.

<sup>23</sup> Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

<sup>24</sup> Сметная стоимость – сумма денежных средств, необходимых для осуществления строительства в соответствии с проектными материалами. Сметная стоимость является основой для определения размера капитальных вложений, финансирования строительства, формирования договорных цен на строительную продукцию, расчетов за выполненные подрядные (строительно-монтажные, ремонтно-строительные и др.) работы, оплаты расходов по приобретению оборудования и доставке его на стройки, а также возмещения других затрат за счет средств, предусмотренных сводным сметным расчетом.

<sup>25</sup> Под убытками, в частности в силу положений ст. 15 ГК РФ и пунктов 13 и 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», понимается «утрата или повреждение имущества, а также расходы, которые произведены (или будут произведены в будущем) лицом, право которого нарушено, для его восстановления».

3. При отсутствии такой возможности – какова будет стоимость земельного участка и элементов его обустройства?

В ситуациях, при которых земельный участок и расположенные на нем объекты были подвержены столь значительному деструктивному воздействию, что их эксплуатация в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка и функциональным назначением других объектов не представляется возможной, экспертами определяется его рыночная стоимость без учета последствий воздействия на него негативных деструктивных факторов. И только после производства экспертизы суд может определить сумму, выплата которой истцу будет отвечать принципу полного, но не избыточного возмещения ущерба.

Рыночная стоимость земельных участков будет определяться при рассмотрении судами исков о признании сделок купли-продажи земельных участков, совершенных под влиянием существенного заблуждения (ст. 178 ГК РФ) либо обмана (ст. 179 ГК РФ). Указанные сделки признаются недействительными по такому признаку, как «порок воли», то есть из-за несоответствия волеизъявления лица его действительной воле вследствие заблуждения или обмана (умышленного введения в заблуждение). Сделка купли-продажи в отношении земельного участка может быть признана недействительной вследствие заблуждения относительно качеств земельного участка и строительных объектов, расположенных на нем, существенно снижающих либо вовсе исключающих возможность их использования по назначению. Заблуждение должно быть рассмотрено с точки зрения его суще-

ственности. Это понятие в данном контексте включает в себя технико-организационную возможность устранения недостатков и экономическую целесообразность этого. Эксперты определяют эту возможность и соотношение стоимости работ, направленных на устранение недостатков, и стоимости земельного участка с расположенными на нем объектами.

Нормативно определенного уровня, предела, за которым проведение работ считается нецелесообразным, не существует, поэтому в каждой ситуации эксперты выносят свое самостоятельное суждение, сопровождая его соответствующим логически выверенным обоснованием.

### Заключение

Представленная классификация задач судебно-экспертных исследований, проводимых при судебном разбирательстве земельных споров, достаточно условна и не претендует на полноту. На практике разнообразие судебно-экспертных ситуаций и, соответственно, спектр решаемых экспертных задач значительно шире. Таким образом, наши представления следует воспринимать как некую абстракцию, упрощенную схему деятельности проблем, возникающих в ходе судопроизводства по данной категории дел и разрешаемых при производстве судебных землеустроительных и строительно-технических экспертиз. Однако изложенный материал, по нашему мнению, позволяет представить комплекс практических вопросов, стоящих перед судьями и экспертами, а также определить пути их решения.

### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Балл Г.А. О психологическом содержании понятия «задача» // Вопросы психологии. 1970. № 6. С. 75–86.
2. Леонтьев А.Н. Деятельность. Сознание. Личность. М.: Политиздат, 1975. 304 с.
3. Орлов Ю.К. Использование специальных знаний в уголовном судопроизводстве. Учеб. пособие. Вып. 2. Судебная экспертиза: общие понятия. М.: МГЮА, 2004. 24 с.
4. Колдин В.Я. Задачи экспертного исследования / Мультимодальное издание «Судебная экспертиза: перезагрузка». Ч. 2. Энциклопедический словарь теории судебной экспертизы / Под ред. С.А. Смирновой. М.: ЭКОМ, 2012. С. 107–108.
5. Wehrmann B. Land Conflicts: A Practical Guide to Dealing with Land Disputes. Eschborn: GTZ, 2008. 122 p.

### REFERENCES

1. Ball G.A. On the Psychological Content of the Concept of “Task”. *Voprosy Psichologii*. 1970. No. 6. P. 75–86. (In Russ.)
2. Leont’ev A.N. *Activity, Consciousness, Personality*. Moscow: Politizdat, 1975. 304 p. (In Russ.)
3. Orlov Yu.K. *The Use of Specialized Knowledge in Criminal Proceedings: Textbook. Issue 2. Forensic Expertise: General Concepts*. Moscow: MGUA, 2004. 24 p. (In Russ.)
4. Koldin V.Ya. The Tasks of Expert Research. In: Smirnova S.A. (ed). *Encyclopedic Dictionary of Forensic Science Theory. The Multimodal Publication Forensic Examination: Reboot. Part 2*. Moscow: EKOM, 2012. P. 107–108. (In Russ.)
5. Wehrmann B. *Land Conflicts: A Practical Guide to Dealing with Land Disputes*. Eschborn: GTZ, 2008. 122 p.

6. Baranyi S., Weitzner V. *Transforming Land-Related Conflict: Policy, Practice and Possibilities*. Ottawa: North-South Institute, 2006. 34 p.
7. McEntyre J.G., McNair A.J. Land Surveying and Land Registration // *Journal of the Surveying and Mapping Division*. 1963. Vol. 89. No. 1. P. 59–76.
8. Чудиевич А.Р., Бутырин А.Ю., Хамидова Д.В. Решение экспертных вопросов, связанных с установлением принадлежности строительного объекта к множеству капитальных: методические рекомендации для экспертов // *Теория и практика судебной экспертизы*. 2018. Т. 13. № 1. С. 41–51. <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2018-13-1-41-51>
9. Практика разрешения земельных споров. Научно-практическое пособие / Под ред. И.О. Красновой, Г.А. Мисник, В.Н. Власенко. М.: РГУП, 2019. 172 с.
10. Keith K.L. Government Land Surveys and Related Problems // *Iowa Law Review*. 1952. Vol. 38. No. 1. P. 86–115.
11. Nie Y., Song Z., Wang K., Diao H., Ren L. The Practice about Some Technical Problems in Current Land Use Database // *China Land Science*. 2002. No. 2. P. 26–29.
12. Любченко М.Я. Взаимодействие Европейского Суда по правам человека и национальных судебных юрисдикций. Монография. М.: Юрлитинформ, 2019. 198 с.
13. Davison J. Illegal Structures // *Multi-Storey Building Management*. 1990. Vol. 3. No. 2. P. 43–58.
14. Petr P., Horák O., Dostalík P. Divided Ownership – Development and Perspectives // *DANUBE: Law, Economics and Social Issues Review*. 2018. Vol. 9. No. 2. P. 81–95. <https://doi.org/10.2478/danb-2018-0006>
15. Бутырин А.Ю., Граббе Т.А., Попова И.И., Хишева О.И., Коваленко О.П., Братская И.Г., Попов А.Н., Шпилова И.А. Определение технической возможности и разработка вариантов преобразования жилого дома как элемента домовладения в соответствии с условиями, заданными судом. Методические рекомендации для экспертов / Сборник методических рекомендаций по производству судебных строительно-технических экспертиз / Под общ. ред. А.Ю. Бутырина. М.: РФЦСЭ, 2012. С. 55–96.
16. Alleaume P., Bodin O., Jarrault M., Klein B. Expertise Construction: Responsabilités, Dommages Ouvrage, Expertise et Rapports. Paris: Le Moniteur, 2013. 358 p.
6. Baranyi S., Weitzner V. *Transforming Land-Related Conflict: Policy, Practice and Possibilities*. Ottawa: North-South Institute, 2006. 34 p.
7. McEntyre J.G., McNair A.J. Land Surveying and Land Registration. *Journal of the Surveying and Mapping Division*. 1963. Vol. 89. No. 1. P. 59–76.
8. Chudievich A.R., Butyrin A.Yu., Khamidova D.V. Forensic Issues of Categorizing Construction Projects as Permanent Structures: Methodological Guidelines for Forensic Examiners. *Theory and Practice of Forensic Science*. 2018. Vol. 13. No. 1. P. 41–51. (In Russ.). <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2018-13-1-41-51>
9. Krasnova I.O., Misnik G.A., Vlasenko V.N. (eds). *The Practice of Resolving Land Disputes: A Scientific and Practical Guide*. Moscow: RGUP, 2019. 172 p. (In Russ.)
10. Keith K.L. Government Land Surveys and Related Problems. *Iowa Law Review*. 1952. Vol. 38. No. 1. P. 86–115.
11. Nie Y., Song Z., Wang K., Diao H., Ren L. The Practice about Some Technical Problems in Current Land Use Database. *China Land Science*. 2002. No. 2. P. 26–29.
12. Lyubchenko M.Ya. *Interaction of the European Court for Human Rights and National Judicial Jurisdictions. Monograph*. Moscow: Yurlitinform, 2019. 198 p. (In Russ.)
13. Davison J. Illegal Structures. *Multi-Storey Building Management*. 1990. Vol. 3. No. 2. P. 43–58.
14. Petr P., Horák O., Dostalík P. Divided Ownership – Development and Perspectives. *DANUBE: Law, Economics and Social Issues Review*. 2018. Vol. 9. No. 2. P. 81–95. <https://doi.org/10.2478/danb-2018-0006>
15. Butyrin A.Yu., Grabbe T.A., Popova I.I., Khisheva O.I., Kovalenko O.P., Bratskaya I.G., Popov A.N., Shipilova I.A. The Determination of Technical Possibility and Developing Options to Transform a Residential Building as an Element of a Homeownership Following the Conditions Set by the Court. Methodological Recommendations for Experts. In: Butyrin A.Yu. (ed). *Collection of Methodical Recommendations for the Production of Judicial Construction and Technical Expertise*. Moscow: RFCFS, 2012. P. 55–96. (In Russ.)
16. Alleaume P., Bodin O., Jarrault M., Klein B. Expertise Construction: Responsabilités, Dommages Ouvrage, Expertise et Rapports. Paris: Le Moniteur, 2013. 358 p.

#### ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРАХ

**Бутырин Андрей Юрьевич** – д. юр. н., заведующий лабораторией судебной строительно-технической экспертизы ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, профессор кафедры организации строительства и управления недвижимостью Московского государственного строительного университета; e-mail: stroisud@mail.ru

#### ABOUT THE AUTHORS

**Butyrin Andrei Yur'evich** – Doctor of Law, Head of the Laboratory of Construction Forensics of the Russian Federal Centre of Forensic Science of the Russian Ministry of Justice, Professor at the Department of Construction and Property Management, Moscow State University of Civil Engineering; e-mail: stroisud@mail.ru

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

**Статива Екатерина Борисовна** – к. юр. н., ведущий государственный судебный эксперт лаборатории судебной строительно-технической экспертизы ФБУ РФЦСЭ при Минюсте России, доцент кафедры организации строительства и управления недвижимостью Московского государственного строительного университета;  
e-mail: stroisud@mail.ru

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

**Stativa Ekaterina Borisovna** – Candidate of Law, Leading State Forensic Expert of the Laboratory of Construction Forensics of the Russian Federal Centre of Forensic Science of the Russian Ministry of Justice, Associate Professor at the Department of Construction and Property Management, Moscow State University of Civil Engineering;  
e-mail: stroisud@mail.ru

*Статья поступила: 07.01.2020*  
*После доработки: 07.02.2020*  
*Принята к печати: 27.02.2020*

*Received: January 07, 2020*  
*Revised: February 07, 2020*  
*Accepted: February 27, 2020*