

Зоны с особыми условиями использования территории как объект исследования в рамках судебной землеустроительной экспертизы

 Д.В. Пархоменко

Новосибирский государственный университет экономики и управления, Новосибирск 630099, Россия

Аннотация. Зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) в современном виде регулируются Земельным кодексом Российской Федерации с 2019 года. Но ограничения, связанные с режимами территорий, возникли гораздо раньше и подлежат исследованию в рамках доказывания по судебным делам, связанным с земельными отношениями. Целью настоящей статьи является раскрытие ЗОУИТ как пространственного объекта и трех его компонентов: зонообразующего объекта, геопро пространственного объекта, режима запретов. Каждый из них анализируется с точки зрения объекта исследования в рамках судебной землеустроительной экспертизы. Показано, что правильное определение свойств, характеристик, состава объекта необходимо для формулирования экспертом достоверного ответа на вопрос суда. В статье обозначается многомерность пространств, исследование которых может осуществляться в отношении ЗОУИТ, определяются правовые вопросы при анализе режима ограничений в таких зонах, затрагивается тематика их жизненного цикла.

Ключевые слова: доказывание, заключение эксперта, судебная землеустроительная экспертиза, земельный участок, зона с особыми условиями использования территории, геопро пространство

Для цитирования: Пархоменко Д.В. Зоны с особыми условиями использования территории как объект исследования в рамках судебной землеустроительной экспертизы // Теория и практика судебной экспертизы. 2025. Т. 20. № 3. С. 93–98. <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2025-3-93-98>

Special Purpose Land Zones as an Object of Study in Forensic Land Surveying Examination

 Daria V. Parkhomenko

Novosibirsk State University of Economics and Management, Novosibirsk 630099, Russia

Abstract. Use of special purpose land zones (SPLZ) in their modern form is regulated by the Land Code of the Russian Federation since 2019. But the limitations associated with territorial regimes arose much earlier and are subject to examination as part of the evidence in land-related court cases. The purpose of this article is to disclose SPLZ as a spatial object as well as its three components: a zone-forming object, a geospatial object and prohibition regime. Each of them is analyzed from the point of view of the study object within the framework of forensic land surveying examination. It is shown that correct definition of properties, characteristics and composition of the object is necessary to formulate a reliable answer by the expert to the question of the court. The article describes the multidimensionality of spaces that can be examined in relation to SPLZ, identifies legal issues when analyzing the limitation regime in such zones and addresses the topics of their life cycle.

Keywords: evidence, expert opinion, forensic land surveying examination, land plot, special purpose land zones, geospace

For citation: Parkhomenko D.V. Special Purpose Land Zones as an Object of Study in Forensic Land Surveying Examination. *Theory and Practice of Forensic Science*. 2025. Vol. 20. No. 3. P. 93–98. (In Russ.). <https://doi.org/10.30764/1819-2785-2025-3-93-98>

Введение

Результаты землеустроительной экспертизы зачастую ложатся в основу решений суда. В большинстве случаев эти решения являются основаниями для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) [1].

ЕГРН, в свою очередь, ведется в формате, предполагающем наличие слоев. Сведения об объектах недвижимости, их частях отображаются на одном слое – в государственном кадастре недвижимости. Другие, представляющие собой пространство, как, например, зоны с особыми условиями использования территории, фиксируются в реестре границ.

Подобный формат позволяет легко отражать сведения в материалах карт. Электронные технологии сбора, анализа, накопления, обновления и использования геопространственных данных в настоящее время находятся в открытом доступе [2]. Например, до декабря 2024 года публичная кадастровая карта была размещена на сайте prk.rosreestr.ru и эксплуатировалась как самостоятельный электронный сервис. А Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных» (ФГГИС ЕЦП НСПД) в настоящее время размещена в составе Федеральной государственной географической информационной системы на сайте nspd.gov.ru.

В то же время геопространство может определяться не только в широком смысле, но и ограничиваться сведениями о пространственных объектах и их окружении. Так, например, известно, что трубопроводный транспорт является объектом недвижимости и подлежит государственному кадастровому учету (то есть постановке в государственный кадастр недвижимости как сооружение). С другой стороны, он является зонообразующим объектом для зон двух видов: охранных зон трубопроводов и зон минимальных расстояний до магистральных или технологических трубопроводов. Д.В. Долгополов полагает, что пространство, в определенный момент времени ограниченное факторами влияния трубопроводной системы на множество пространственных объектов, процессов и явлений, а также факторами влияния природных процессов и явлений на трубопроводную систему, может определяться как геопространство трубопроводного транспорта [3].

По аналогии следует утверждать, что существует геопространство и других объектов:

- естественных (особо охраняемые природные территории, озеро Байкал и др.);
- искусственно созданных (объект культурного наследия, железная дорога, автомобильная дорога и др.).

Зоны с особыми условиями использования территории

Зоны с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ) могут рассматриваться как геопространство, фиксация которого направлена на формирование в его пределах дополнительных ограничений и (или) запретов использования земельных участков или их частей [4]. Дополнительными такие ограничения являются в отношении режима, уже сформировавшегося на территории к моменту их установления. В период с 2019 по 2022 год все зоны должны были быть поставлены на учет в реестр границ и стать публично (бесплатно) доступными для всякого заинтересованного лица [5].

В контексте судебной экспертизы важно принимать во внимание не только правовые характеристики устанавливаемой зоны, обозначенной в главе XIX Земельного кодекса Российской Федерации, но и рассматривать этот объект как целостную систему в контексте пересечения наук о Земле (как геопространственный объект) и правовых наук (как объект правового регулирования).

Называя объект пространственным, нужно обратить внимание на его отличие от иных объектов, подлежащих внесению в ЕГРН:

- ЗОУИТ являются не только земной поверхностью [6], но и пространственным объектом;

- ограничения, запреты, обязательные требования ЗОУИТ дополняют уже существующие режимы земель и земельных участков на обозначенной территории [7], но устанавливаются независимо от категорий земель и видов разрешенного использования земельных участков (п. 23 ст. 206 Земельного кодекса Российской Федерации);

- ЗОУИТ считается установленным с момента внесения сведений в ЕГРН (п. 23 ст. 206 Земельного кодекса Российской Федерации). В то же время сама природа отдельных (охранных) зон указывает на необ-

ходимость их учета с момента возникновения зонообразующего объекта для обеспечения безопасности интересов, для защиты которых она создается.

Другими словами, строительство здания в границах, например, охранной зоны линий электропередач опасно вне зависимости от того, стоит ли такая зона на учете. Поэтому представляется, что режим охранных зон должен играть предопределяющую роль в работе эксперта. Несмотря на отсутствие обратной силы в действии режимов этих объектов эксперт обязан указывать на опасности, возникающие в связи с наличием такой зоны.

ЗОУИТ как геопро пространственный объект в судебной землеустроительной экспертизе

ЗОУИТ как геопро пространственный объект имеет три компонента исследования в контексте вопросов суда эксперту. Он изучается как:

- зонообразующий объект (в связи с наличием этого объекта создается ЗОУИТ);
- геопро пространство ЗОУИТ (ограниченная пространственными характеристиками территория);
- режим запретов (правовая составляющая регулирования этого объекта).

Зонообразующий объект при проведении судебной землеустроительной экспертизы

Представляется, что ЗОУИТ в определенном смысле напоминает модель пассивного сервитута, который выделяют в законодательстве, например, Франции [8] и Испании [9], и который характеризуется наличием господствующей вещи и воздержанием от определенных действий ограниченного или неограниченного круга лиц. Существенным отличием ЗОУИТ от такой модели является его распространенность на широкий круг лиц, а не на конкретных субъектов, и при изменениях принадлежности господствующей вещи на отношения, связанные с ЗОУИТ, этот факт не влияет.

Именно через это сравнение, как представляется, довольно четко определяется разница содержания реестра объектов (в который вносятся отношения, связанные с сервитутом в российском законодательстве) и реестра границ, учету в котором подлежат ЗОУИТ.

В отношении таких объектов наиболее часто ставятся экзистенциальные (об опре-

делении существования зонообразующего объекта), атрибутивные (определяющие свойства объекта: его мощность, ценность и другое) и классификационные задачи [10] (относящие объект к определенному классу, роду, виду).

При необходимости ответа на все три вида вопросов эксперт определяет состав зонообразующего объекта (например, какие именно здания являются объектами культурного наследия) и характеристики, в каких границах существует сам объект (это связано с тем, что определение характеристик ЗОУИТ возможно только после установления характеристик, свойств, состава зонообразующего объекта).

Некоторые объекты могут быть идентифицированы экспертом в области землеустройства самостоятельно:

- объекты электроэнергетики;
- магистральный или технологический трубопровод (газопровод, нефтепровод и нефтепродуктопровод, трубопровод для продуктов переработки нефти и газа, аммиакопровод);
- линии и сооружения связи;
- стационарный пункт наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
- границы водного объекта;
- источник питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- передающий радиотехнический объект, являющийся объектом капитального строительства;
- геодезический пункт государственной геодезической сети, нивелирный пункт государственной нивелирной сети и гравиметрический пункт государственной гравиметрической сети;
- магистральный или технологический трубопровод (газопровод, нефтепровод и нефтепродуктопровод, трубопровод для продуктов переработки нефти и газа, аммиакопровод);
- тепловая сеть.

Границы нижеследующих объектов могут быть определены только при участии экспертов узкой специализации:

- объект культурного наследия;
- приаэродромная территория;
- охраняемый объект;
- охраняемый военный объект;
- особо охраняемая природная территория (государственный природный заповедник, национальный парк, природный парк, памятник природы);

- природный лечебный ресурс;
- подземный водный объект;
- территории, подверженные негативно-му воздействию вод и не обеспеченные сооружениями и (или) методами инженерной защиты;
- объект, порождающий создание санитарно-защитной зоны;
- Байкальская природная территория и экологические зоны;
- акватория водного объекта рыбохозяйственного значения.

Границы железной дороги, автомобильной дороги и гидроэнергетического объекта могут быть определены в отдельных случаях только экспертами в профильной области.

Резюмируя сказанное, следует отметить, что правильное определение характеристик, свойств, состава зонообразующего объекта лежит в основе правильных выводов при ответе на соответствующие вопросы суда, поскольку зонообразующий объект – основа установления ЗОУИТ и его режимов.

Геопространство ЗОУИТ при проведении судебной землеустроительной экспертизы

Как отмечалось выше, ЗОУИТ не могут называться или определяться как земная поверхность [6]. Они обозначаются в трехмерном формате для определенного пространства. Режим этого пространственного объекта может распространяться на подземную застройку (запрет застройки отдельными объектами в санитарно-защитной зоне [11]), надземную застройку (запреты на приаэродромных территориях) и также действовать в границах водного объекта (экономическая деятельность в рыбохозяйственной заповедной зоне озера Байкал).

Моделирование такого рода объектов для визуального отражения и понимания объема геопространственного охвата, на который распространяются правовые отношения, связанные с установленным ЗОУИТ, является самостоятельным видом исследований. В обозримом будущем представление информации о ЗОУИТ в таком виде будет доступно в виде видео-записей, объемных изображений или презентаций. Такие документы в электронном виде эксперты смогут прилагать к заключениям для того, чтобы

более полно отразить как ход исследования, так и полученные результаты, ответы на вопросы суда [12].

Кроме того, для пространственных объектов иногда выделяют четвертое измерение – параметр времени. В настоящее время этот параметр [13] актуализируется и становится все более востребованным и важным в контексте фиксации исторически сложившихся границ [14]. Существуют программы с публичным доступом к качественной космической съемке (например, программный продукт Google Earth, который непрерывно развивается с 2006 года). Однако, по наблюдениям автора, наиболее качественные и ценные для экспертного исследования снимки датируются лишь 2012–2025 гг. Со временем их качество становится все лучше. В связи с этим, следует предположить, что анализ изменения пространственных характеристик будет становиться все актуальнее в будущем [15–16].

Режим запретов ЗОУИТ при проведении судебной землеустроительной экспертизы

Известно, что эксперт отвечает на вопросы суда, требующие специальных знаний. В части наук о Земле к ним относятся вопросы технического характера. На правовые вопросы эксперт отвечать не должен – от него не требуется описывать и трактовать как текст закона, так и его сущность в отношении отраслевых норм. При этом нельзя не согласиться с утверждением о том, что в некоторых случаях суды и следователи оказываются не в состоянии ориентироваться во всех аспектах постоянно изменяющегося отраслевого законодательства [17, с. 9].

Следует отметить, что зонообразующие объекты делятся на искусственные и естественные. В отдельную группу вопросов, которые суд ставит перед экспертом, можно выделить те, что направлены на выявление жизненного цикла этого объекта и ЗОУИТ, производного от него. В задачу эксперта в этом случае входит определение времени и характеристик создания объекта (для искусственно созданных объектов) или возникновения объекта (для естественных объектов). Обычно материалами для исследования такого рода являются схемы, картографические и иные графические материалы. По аналогии исследуется время

изменения объектов и прекращения их существования.

Этот вид исследования не раскрывает ЗОУИТ как отдельный компонент, но указывает на его важную характеристику – наличие жизненного цикла. Для отдельных объектов он может быть небольшим (например, для объекта культурного наследия, основные преобразования которого пришлись на ранние эпохи, или разрушенного объекта), так и предположительно бесконечным (озеро Байкал).

Заключение

По итогам проведенного авторами исследования можно сделать следующие выводы:

1. ЗОУИТ является геопространственным объектом, и можно выделить три его компонента: зонообразующий объект, геопространство ЗОУИТ, режим запретов.

2. Правильное определение свойств, характеристик, состава зонообразующего объекта лежит в основе точного ответа на вопросы суда, связанные с ЗОУИТ.

3. Геопространство ЗОУИТ представляет собой многомерное пространство, характеристики которого эксперт может представить в различных видах.

4. ЗОУИТ, как геопространственный объект, имеет свой самостоятельный жизненный цикл и может быть изучен экспертом в этом формате.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Jinwon J. Methodology and Framework of Comparative Urban Planning Law // *Journal of Property, Planning and Environmental Law*. 2023. Vol. 15. No. 2. P. 45–62. <https://doi.org/10.1108/JPPPEL-12-2022-0037>
2. Карпик А.П. Современное состояние и проблемы геоинформационного обеспечения территорий // *Интерэкспо Гео-Сибирь*. 2012. № 5. С. 3–8.
3. Долгополов Д.В. Геопространство трубопроводного транспорта // *Вестник СГУГиТ*. 2021. Т. 26. № 1. С. 76–85. <https://doi.org/10.33764/2411-1759-2021-26-1-76-85>
4. Бородин О.Б. Цели установления зон с особыми условиями использования территорий // *Аграрное и земельное право*. 2019. № 11 (179). С. 116–117.
5. Айнуллина К.Н., Кряхтунов А.В. Законодательное регулирование зон с особыми условиями использования территорий // *Международный журнал прикладных наук и технологий «Integral»*. 2020. № 2. С. 49–53.
6. Башаева И.Ю. Понятие зон с особыми условиями использования территорий и их отличительные признаки // *Отечественная юриспруденция*. 2020. № 2 (41). С. 13–18.
7. Галиновская Е.А., Болтанова Е.С., Волков Г.А., Выпханова Г.В., Игнатьева И.А. и др. Зоны с особыми условиями использования территорий (проблемы установления и соблюдения правового режима): научно-практическое пособие / отв. ред. Е.А. Галиновская. М.: ИНФРА-М, 2020. 304 с. <https://doi.org/10.12737/1080400>
8. Лузина А.Н. Ограничения и обременения прав на недвижимое имущество в России и Франции: монография / отв. ред. Е.В. Алферова. М., 2009. 142 с.
9. Медведев С.Н. Гражданский кодекс Испании 1889 г. о сервитутах // *Северо-Кавказский юридический вестник*. 2014. № 1. С. 73–77.

REFERENCES

1. Jinwon J. Methodology and Framework of Comparative Urban Planning Law. *Journal of Property, Planning and Environmental Law*. 2023. Vol. 15. No. 2. P. 45–62. <https://doi.org/10.1108/JPPPEL-12-2022-0037>
2. Karpik A.P. Current State and Problems of Territories GIS Support. *Interexpo Geo-Siberia*. 2012. No. 5. P. 3–8. (In Russ.).
3. Dolgoplov D.V. Pipeline Transport Geospaces. *Vestnik SSUGT. (Siberian State University of Geosystems and Technologies)*. 2021. Vol. 26. No. 1. P. 76–85. (In Russ.). <https://doi.org/10.33764/2411-1759-2021-26-1-76-85>
4. Borodina O.B. Objects of Establishing Special Purpose Land Zones. *Agrarian and Land Law*. 2019. No. 11 (179). P. 116–117. (In Russ.).
5. Ainullina K.N., Kryatunov A.V. Legislative Regulation of Special Purpose Land Zones. *International Journal of Applied Sciences and Technology «Integral»*. 2020. No. 2. P. 49–53. (In Russ.).
6. Bashaeva I.Yu. Concept of Special Purpose Land Zones and Their Distinguishing Features. *Domestic Jurisprudence*. 2020. No. 2 (41). P. 13–18. (In Russ.).
7. Galinovskaya E.A., Boltanova E.S., Volkov G.A., Vyphanova G.V., Ignatyeva I.A. et al. *Special Purpose Land Zones' (Problems of Legal Regime Establishment and Implementation): Scientific and Practical Guide* / E.A. Galinovskaya (ed.). Moscow: INFRA-M, 2020. 304 p. (In Russ.). <https://doi.org/10.12737/1080400>
8. Luzhina A.N. *Limitations and Encumbrances of Real Estate Rights in Russia and France: Monograph* / E.V. Alferova (ed.). Moscow, 2009. 142 p. (In Russ.).
9. Medvedev S.N. Spanish Civil Code of 1889 about Easements. *North Caucasian Legal Bulletin*. 2014. No. 1. P. 73–77. (In Russ.).

10. Бутырин А.Ю. Судебная строительно-техническая экспертиза: учебник. М.: Городец, 2024. 456 с.
11. Зарубин О.А., Байков Д.Ю. Технологический процесс подготовки описания местоположения границ зон с особыми условиями использования территории (на примере санитарно-защитной зоны) // Вектор ГеоНаук. 2023. Т. 6. № 1. С. 62–73. <https://doi.org/10.24412/2619-0761-2023-1-62-73>
12. Горобцов С.Р., Чернов А.В. Трехмерное моделирование и визуализация городских территорий с использованием современных геодезических и программных средств // Вестник СГУГиТ. (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). 2018. Т. 23. № 2. С. 165–179.
13. Пархоменко Д.В. «Четвертое измерение» в геодезической (землеустроительной) экспертизе // Теория и практика фундаментальных и прикладных исследований в сфере судебно-экспертной деятельности и ДНК-регистрации населения Российской Федерации: материалы Международной научно-практической конференции (Новосибирск, 20 октября 2023 г.). Новосибирск: Уфимский университет науки и технологий, 2023. С. 131–133. <https://doi.org/10.56777/LAWINN.2023.21.97.027>
14. Пархоменко Д.В. Актуальность разработки научно-методологического и информационного обеспечения судебной землеустроительной экспертизы // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). 2023. Т. 28. № 4. С. 129–137. <https://doi.org/10.33764/2411-1759-2023-28-4-129-137>
15. Sürmeneli H.G., Koeva M., Alkan M. The Application Domain Extension (ADE) 4D Cadastral Data Model and Its Application in Turkey // Land. 2022. Vol. 11. No. 5. <https://doi.org/10.3390/land11050634>
16. Карпик А.П., Никитин А.В. Информационная система построения инфраструктуры геопространственных данных для автомобильных и железных дорог // Вестник СГУГиТ. (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). 2016. № 4 (36). С. 7–15.
17. Россинская Е.Р., Зинин А.М. Экспертиза в судопроизводстве: учебник / Под ред. Е.Р. Россинской. М.: Проспект, 2024. 416 с.
10. Butyrin A.Yu. *Forensic Construction and Technical Examination: Textbook*. Moscow: Gorodets, 2024. 456 p. (In Russ.).
11. Zarubin O.A., Baikov D.Yu. The Technological Process of Preparing a Description of the Location of the Boundaries of Zones with Special Conditions for the Use of the Territory (Using the Example of a Sanitary Protection Zone). *Vector of Geosciences*. 2023. Vol. 6. No. 1. P. 62–73. (In Russ.). <https://doi.org/10.24412/2619-0761-2023-1-62-73>
12. Gorobtsov S.R., Chernov A.V. 3D-Modeling and Visualization of Urban Territories with Use of Modern Geodetic and Programming Means. *Vestnik SSUGT. (Siberian State University of Geosystems and Technologies)*. 2018. Vol. 23. No. 2. P. 165–179. (In Russ.).
13. Parkhomenko D.V. 4th Dimension in Geodetic (Land Surveying) Examination. *Theory and Practice of Fundamental and Applied Research in the Field of Forensic Activities and DNA Registration of the Population of the Russian Federation: Materials of the International Scientific and Practical Conference (Novosibirsk, October 20, 2023)*. Novosibirsk: Ufimskiy universitet nauki i tekhnologiy, 2023. P. 131–133. (In Russ.). <https://doi.org/10.56777/LAWINN.2023.21.97.027>
14. Parkhomenko D.V. Relevance of Scientific-Methodological and Information Support Development for Forensic Land Surveying Examination. *Vestnik SSUGT (Siberian State University of Geosystems and Technologies)*. 2023. Vol. 28. No. 4. P. 129–137. (In Russ.). <https://doi.org/10.33764/2411-1759-2023-28-4-129-137>
15. Sürmeneli H.G., Koeva M., Alkan M. The Application Domain Extension (ADE) 4D Cadastral Data Model and Its Application in Turkey. *Land*. 2022. Vol. 11. No. 5. <https://doi.org/10.3390/land11050634>
16. Karpik A.P., Nikitin A.V. Information System Set-up of Geospatial Data Infrastructure for Roads and Railways. *Vestnik SSUGT. (Siberian State University of Geosystems and Technologies)*. 2023. No. 4 (36). P. 7–15. (In Russ.).
17. Rossinskaya E.R., Zinin A.M. *Expertise in Legal Proceedings: Textbook* / E.R. Rossinskaya (ed.). Moscow: Prospekt, 2024. 416 p. (In Russ.).

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Пархоменко Дарья Васильевна – к. т. н., доцент кафедры административного, финансового и корпоративного права Новосибирского государственного университета экономики и управления; e-mail: dara8@inbox.ru

ABOUT THE AUTHOR

Parkhomenko Daria Vasyil'evna – Cand. Sc. (Engineering), Associate professor of the Administrative, Financial and Corporate Law Department, Novosibirsk State University of Economics and Management; e-mail: dara8@inbox.ru

Статья поступила: 03.03.2025
После доработки: 15.05.2025
Принята к печати: 28.07.2025

Received: March 03, 2025
Revised: May 15, 2025
Accepted: July 28, 2025