

Методы контроля и судебной экспертизы межевых планов

© 2020 г. Д.В. Пархоменко

Сибирский государственный университет геосистем и технологий, Россия, Новосибирск
dara8@inbox.ru

Methods of control and legal enquiry of delimitation plan

D.V. Parkhomenko

Siberian State University of Geosystems and Technologies, Novosibirsk, Russia
dara8@inbox.ru

Received October 14, 2019

Revised December 10, 2019

Accepted February 7, 2020

Keywords: delimitation plan, geoscience, land parcel, legal enquiry, research methods.

Summary. The delimitation plan made by cadastral engineer may be controlled by nonprofessionals and by those who makes legal enquiry. However, there are no developed methods in the geoscience to control or provide legal enquiry of delimitation plan. The research aim of the article is to develop original methods of the control and legal enquiry of delimitation plan the main task of the article is to describe each of them. The importance of this research is control of unification of the delimitation plan. Also, this is an opportunity for non-professionals to understand the professional delimitation plan controllers tool. There are three original methods: test method, technological method and common mistake method. There is drawn a conclusion that each method is useful for appropriate legal enquiry or control of delimitation plan. The importance of this article is developed unique research methods of geoscience that are useful for people in their ordinary life and for professionals in their activity.

Citation: Parkhomenko D.V. Methods of control and legal enquiry of delimitation plan. *Izvestiya vuzov «Geodeziya i aerofotosyemka»*. *Izvestia vuzov «Geodesy and Aerophotosurveying»*. 2020, 64 (1): 104–110. [In Russian]. DOI: 10.30533/0536-101X-2020-64-1-104-110.

Поступила 14 октября 2019 г.

После доработки 10 декабря 2019 г.

Принята к печати 7 февраля 2020 г.

Ключевые слова: земельный участок, межевой план, методы исследования, судебная землеустроительная экспертиза.

Обосновывается необходимость контроля межевых планов широким кругом лиц, включая тех, кто не имеет специального образования. Для унификации процессов контроля межевого плана и производства судебной экспертизы автором разработаны три метода контроля межевых планов: тестовый, технологический и метод типичных ошибок. Дан анализ преимуществ и недостатков каждого авторского метода. Сделан вывод об уместности использования каждого метода в отдельных видах судебных экспертиз.

Для цитирования: Пархоменко Д.В. Методы контроля и судебной экспертизы межевых планов // Изв. вузов «Геодезия и аэрофотосъемка». 2020. Т. 64. № 1. С. 104–110. DOI: 10.30533/0536-101X-2020-64-1-104-110.

Введение

В соответствии с действующим законодательством возможность подготовки межевых планов относится к исключительной компетенции кадастрового инженера. Однако пользователем межевого плана может быть несколько категорий заинтересованных лиц (рис. 1). Известно, что для осуществления государственного кадастрового учета заказчиком

кадастровых работ предоставляется межевой план в орган кадастрового учета и регистрации прав на недвижимое имущество (Росреестр) в электронной форме — в форме документа формата XML с приложениями в установленных форматах (PDF, JPG и т.д.). Предоставляемые документы подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера [1]. Для прочтения указанных файлов пользователю подойдут



Рис. 1. Пользователи межевого плана

Fig. 1. Users of delimitation plan

общедоступные программы типа «Блокнот», «Internet Explorer».

В то же время бумажная форма остается более приемлемой для традиционного анализа правильности составления документов [2] и отсутствия в них существенных ошибок (межевой план на бумажных носителях можно получить у кадастрового инженера или в уполномоченном органе). Под таковыми в статье подразумеваются ошибки, которые должны повлечь за собой приостановление осуществления государственного кадастрового учета по тем или иным основаниям [3]. По объективным и субъективным причинам такие ошибки могут остаться невыявленными органами государственного кадастрового учета. В этом случае для пользователя могут наступить последствия отмены осуществления государственного кадастрового учета.

Постановка проблемы

Такие ошибки могут обнаружить заказчики, иные заинтересованные органы власти (контроль межевого плана) или суд (судебная экспертиза межевого плана). Это возможно как на стадии до, так и после осуществления государственного кадастрового учета уполномоченным органом. Предположительно эти пользователи не имеют специального образования в сфере наук о Земле, т.е. пользователи, не имеющие специальных знаний, тем не

менее, могут проанализировать межевой план на предмет отсутствия существенных ошибок. Особенно это касается текстовой части: при развитой способности анализировать нормативно-правовые акты, человек с любым образованием может сделать выводы о корректности межевого плана. Гораздо сложнее дело обстоит с графической частью, хотя в ряде случаев (когда используется, например, аналитический метод построений) доступно и это.

Кроме того, в соответствии с законодательством [4] судебная экспертиза должна осуществляться экспертом с описанием использованных научных методов. Однако в науках о Земле на сегодняшний день нет разработанных единых методов контроля и судебной экспертизы межевых планов и иных документов. В этом заключается актуальность разработанных методов.

Методика исследований

В настоящей работе предлагаются авторские методы контроля (экспертизы) межевых планов разными группами пользователей (см. рис. 1). Задача статьи — раскрытие трех предлагаемых методов контроля межевых планов: тестовый метод, технологический метод и метод типичных ошибок (названия методам даны автором) [5]. В статье описываются сущность, отдельные положения, достоинства и недостатки каждого из указанных методов.

Тестовый метод. В своих ранних работах автор ссылается на тестовый метод, широко применяемый в разных отраслях науки (от экономического аудита до референчных значений в медицине) [6, 7]. Метод тестирования неодинаков для межевых планов разных видов, поэтому для разработки тестов необходимо разделить межевые планы по видам в соответствии с требованиями действующего законодательства [1] (рис. 2).

Предлагается модифицировать метод тестирования применительно к межевым планам, исходя из признака существенности и несущественности каждого из критериев. Вопрос о существенности каждого отдельного отрицательного ответа должен быть взвешен при осуществлении составления тестов

группой квалифицированных специалистов. Отметим, что подход к вопросам может отличаться в зависимости от вида межевых планов. Тест представляет собой набор вопросов и классификацию ответа «Нет» на вопрос как существенного, так и несущественного. Примерная форма теста представлена в табл. 1, в ней следует отметить галочкой пустое поле при отрицательном ответе на вопрос.

Таким образом, при наличии ошибки, заключающейся в неуказании, но применении верной формулы средней квадратической погрешности положения характерных точек границ частей всех земельных участков, государственный кадастровый учет может быть произведен, поскольку ошибка несущественна: концептуально требование о верном поиске



Рис. 2. Классификация межевых планов для подготовки тестов с целью контроля и судебной экспертизы (в зависимости от причин их подготовки)

Fig. 2. Classification of delimitation plan for control and legal enquiry tests

Примерная форма теста

Вопросы	Норма права – основание вопроса	Малосущественно	Существенно	Примечание
I. Текстовый раздел межевого плана, подготавливаемого в связи с уточнением части земельного участка с кадастровым номером _____.				
50. Верно ли произведен расчет средней квадратической погрешности положения характерных точек границ частей всех земельных участков?	П. 38 Приказа № 921 [1]	✗	—	—
Указаны ли в межевом плане формулы, на основании которых произведен расчет средней квадратической погрешности положения характерных точек границ частей всех земельных участков?	П. 38 Приказа № 921 [1]	✓	✗	—
II. Графический раздел межевого плана, подготавливаемого в связи с уточнением части земельного участка с кадастровым номером _____.				
44. Содержится ли раздел «Чертеж земельных участков и их частей»?	П. 7 Приказа № 921 [1]	✗	✓	—

погрешности выполнено. В случае отсутствия раздела, включение которого в межевой план обязательно в соответствии с законодательством, ошибка будет существенной. На основании этой ошибки должно последовать приостановление государственного кадастрового учета и возможна судебная отмена уже осуществленного учета.

Идея разработки теста для проверки правильности контролируемой деятельности подтверждает свою эффективность, но имеет как достоинства, так и недостатки (табл. 2). Таким образом, этот метод может широко применяться в контроле и судебной экспертизе. Данный метод эксперт должен предпочесть в случае, когда для сторон в судебном процессе особенно важны формальные детали подготовки межевого плана (спор не между землепользователями, а по поводу полноценности оказанных кадастровых работ).

Технологический метод. Этот подход, в отличие от тестового, предполагает систем-

ность анализа действий кадастрового инженера. Это означает, что лицо, производящее судебную экспертизу, составляет для себя технологическую схему [8, 9] подготовки межевого плана и в процессе контроля действует так, как должен был действовать кадастровый инженер (рис. 3).

Метод позволяет эксперту выполнить действия кадастрового инженера при подготовке межевого плана. У эксперта появляется целостная картина видения ситуации кадастровым инженерам, которая в выводах трансформируется в анализ системных ошибок кадастрового инженера при их наличии. Этот метод также имеет ряд достоинств и недостатков (табл. 3).

Метод трудоемок, а следовательно, затрачен и позволяет составить общую картину происходящего на местности. Он безусловно подходит, когда имеется спор о местоположении границ, включая способ выполнения измерений и т.д.

Достоинства и недостатки тестового метода

Достоинства	Недостатки
1. Сплошной контроль межевого плана	1.Массивность теста (длительность контроля и сопоставления)
2. Однозначность ответа на вопрос о существенности взвешиваемых критериев	2.Отсутствие целостного (системного) восприятия межевого плана: проверка и подтверждение верности частей может не свидетельствовать о верности составления межевого плана в целом
3. Возможность тестирования лицами, не имеющими специальных знаний в области наук о Земле	3.Имеет место формальный подход
4. В большинстве случаев может производиться камерально	

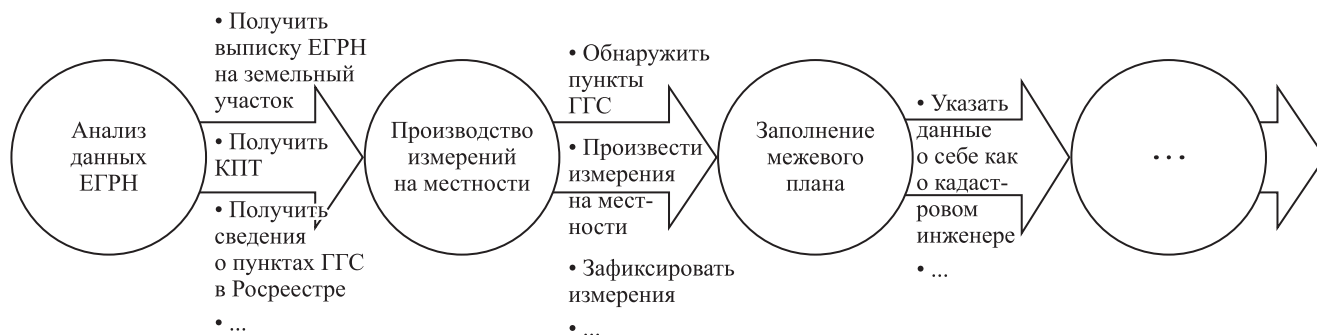


Рис. 3. Примерная технология кадастровых работ при уточнении границ частей земельного участка (фрагмент)
 Fig. 3. Sample technology of cadastral engineer works of land boundaries specification

Таблица 3

Достоинства и недостатки технологического метода

Достоинства	Недостатки
1. Системность анализа межевого плана	1. Возможность применения метода только лицом, имеющим специальные познания в области наук о Земле
2. Несущественные недостатки не попадают в поле зрения эксперта	2. Необходимость иметь полную информацию о применяемом кадастровым инженером оборудовании (информации может не быть в публичном доступе)
3. Как правило, производится в выездных условиях	3. Невозможность осуществления всех процедур в силу погодных условий, трансформации ландшафта и иных изменений

Метод типичных ошибок. Федеральное государственное бюджетное учреждение Федеральная кадастровая палата Росреестра (ФГБУ ФКП Росреестра) по каждому региону ежемесячно составляет перечень типичных ошибок [10], допущенных кадастровыми инженерами при подготовке межевых планов. Эти данные открытые и публикуются как на официальных сайтах ФГБУ ФКП Росреестра и самого Росреестра, так и в официальных группах социальных сетей. Кроме того, эти данные публикуют саморегулируемые организации кадастровых инженеров, в том числе национальное объединение. В связи с этим, анализ типичных ошибок позволяет эксперту двигаться по определенной схеме (рис. 4).

Причины происхождения ошибок можно сгруппировать. Эта классификация была предложена в работе А.Г. Овчинниковой [11], а окончательный вид приобрела в методических рекомендациях для кадастровых инженеров [12]. Причинами кадастровых ошибок выступают ошибки, возникшие:

- по вине кадастрового инженера;
- по вине заказчика кадастровых работ;
- по вине третьих лиц;

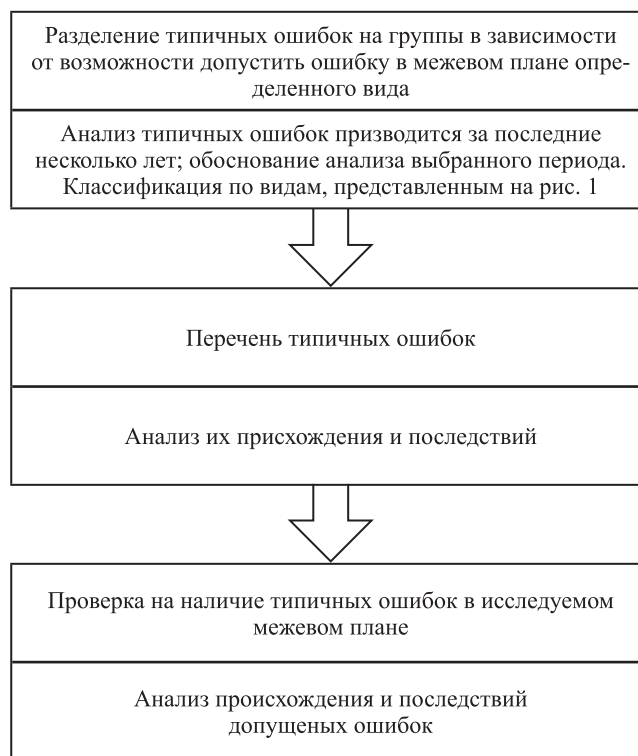


Рис. 4. Работа эксперта с типичными ошибками
 Fig. 4. The typical mistakes of the expert

при отсутствии актуальных версий XML-схем, соответствующих требованиям действующего законодательства [13];

Достоинства и недостатки метода типичных ошибок

Достоинства	Недостатки
1. Имеет публичные основы (общеизвестные ошибки, статистические данные)	1. Не охватывает нетипичные ошибки
2. Включает в себя выездные и камеральные исследования	2. Сравнительно бессистемен (не предполагает общего анализа межевого плана, только синтез)
3. Включает в себя причинно-следственные связи, позволяющие выявить основание ошибки (а следовательно, упрощает разрешение спора)	—
4. При модификации метода может включать типичные ошибки, выявляемые экспертом в процессе своей профессиональной деятельности (при использовании метода типичных ошибок это должно описываться в заключении эксперта)	

из-за неурегулированности, противоречивости, различия правоприменительной практики в отношении отдельных вопросов кадастровой деятельности и учетно-регистрационных процедур и т.д.

Однако последствия допущения ошибок отличаются в зависимости от вида межевого плана. Достоинства и недостатки этого метода представлены в табл. 4. При проверке этим методом эксперт может обнаружить и указать на нетипичную ошибку, но метод типичных ошибок не ориентирован на нетипичные ошибки. Данный метод может использоваться в самых разных спорах, он, как уже отмечалось, упрощает работу судьи, поскольку эксперт в своем исследовании указывает причины (или возможные причины, если достоверно их уточ-

нить не возможно) совершения ошибок, а значит, разрешения спора.

Выводы

1. Каждый из авторских методов может быть использован для осуществления контроля и судебной экспертизы межевых планов.

2. Каждый из методов ориентирован на специфику раскрытия информации и является наиболее подходящим при исследовании в конкретных ситуациях.

В настоящее время под руководством автора группа исследователей студенческого научного общества «Судебная землеустроительная экспертиза» СГУГиТ занимается разработкой методов по видам межевых планов. Планируется подготовка способов выполнения анализа межевого плана для каждого вида.

ЛИТЕРАТУРА

1. Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке: Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 [Электронный ресурс]. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

2. Кonyaeva A.G., Sizov A.P. Значение качества кадастровой информации и ее развитие в современной России // Использование и охрана природных ресурсов в России. 2011. № 3. С. 21–24.

3. Лебедев П.П., Sizov A.P., Лукьянова Т.С., Гуров А.Ф. Геоинформационный ресурс региона потенциальные земельно-правовые ограничения территории // Московский экономический журнал. 2018. № 5 (1). С. 86–92.

4. О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации: федеральный закон от 31.05.2001 № 73-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2001. № 23. 2291 с.

REFERENCES

1. Economic Development Ministry of the Russian Federation Order of December 8, 2015. 921. On approval of the form and composition of information of the boundary plan, requirements for its preparation. Retrieved from ConsultantPlus online database. [In Russian].

2. Konyaeva A.G., Sizov A.P. The importance of cadastre information quality and its development in present Russia. *Ispol'zovanie i ohrana prirodnny'x resursov v Rossii* [Use and protection of natural resources in Russia]. 2011. 3: 21–24. [In Russian].

3. Lebedev P.P., Sizov A.P., Lukyanova T.S., Gurov A.F. Geo-information resource of the region potential land and legal restrictions of the territory. *Moskovskij e'konomicheskij zhurnal*. Moscow Economical Journal, 2018. 5 (1): 86–92. [In Russian].

4. Federal Law of May 31, 2001 № 73-FZ. On state forensic expertise in the Russian Federation (2001).

5. Электронный ресурс: <http://www.tsuab.ru/events/vtoraya-natsionalnaya-nauchno-prakticheskaya-konferentsiya-regulirovanie-zemelno-imushchestvennykh-o>.
6. *Карпик А.П., Пархоменко Д.В.* Анализ состояния методологической основы судебной землеустроительной экспертизы в Российской Федерации // Вестн. СГУГиТ. 2019. Т. 24 (1). С. 192–203.
7. *Grasbeck R.* Reference Values in Laboratory Medicine // John. Wiley and Sons Ltd. 1981. 428 p.
8. Электронный ресурс: https://www.researchgate.net/publication/335867300_On_the_Design_of_a_Modern_and_Generic_Approach_to_Land_Registration_The_Colombia_Experience.
9. *Аврунев Е.И., Пархоменко И.В.* Перспективная информационная модель государственного земельного надзора // Вестн. СГУГиТ. 2016. Вып. 2 (34). С. 158–168.
10. Электронный ресурс: <https://ncgeo.nl/downloads/79Hespanha.pdf>
11. *Овчинникова А.Г.* Методика устранения ошибок в сведениях государственного кадастра недвижимости о земельных участках. Автореф. дис. на соиск. уч. степ. канд. техн. наук. 25.00.26. М.: МИИГАиК. 2013. 24 с.
12. Методические рекомендации для кадастровых инженеров. Вып. 1. / Под общ. ред. Петрушиной М.И., Овчинниковой А.Г. М.: Кадастр недвижимости, 2018. 95 с.
13. Электронный ресурс: <https://drive.google.com/file/d/1gQVzofMEN7Yn7cuw3ByhVEaZuZF76ZP6/view>.
- Sobranie zakonodatel'stva RF.* Collection of Legislative Acts of the Russian Federation. 23. Article 2291. [In Russian].
5. URL: <http://www.tsuab.ru/events/vtoraya-natsionalnaya-nauchno-prakticheskaya-konferentsiya-regulirovanie-zemelno-imushchestvennykh-o>.
6. *Karpik, A.P., Parkhomenko, D.V.* Land expert evidence problem review in Russia. *Vestnik SGUGiT.* Vestnik SSUGT. 2019, 24 (1): 192–203. [In Russian].
7. *Grasbeck R.* Reference Values in Laboratory Medicine. John Wiley and Sons Ltd. 1981: 428 p.
8. URL: http://www.researchgate.net/publication/335867300_On_the_Design_of_a_Modern_and_Generic_Approach_to_Land_Registration_The_Colombia_Experience.
9. *Avrunev E.I., Parkhomenko I.V.* Perspective information model of the state land supervision. *Vestnik SGUGiT.* Vestnik SSUGT. 2016, 34 (2): 158–168. [In Russian].
10. URL: <https://ncgeo.nl/downloads/79Hespanha.pdf>.
11. *Ovcinnikova A.G.* *Metodika ustraneniya oshibok v svedeniyah gosudarstvennogo kadastra nedvizhimosti o zemel'nyh uchastkah.* Methodology for elimination errors in the information of the state real estate cadastre about land. PhD thesis. Moscow: Moscow State University of Geodesy and Cartography. 2013: 23 p. [In Russian].
12. *Pertushina M.I., Ovcinnikova A.G.* *Metodicheskie rekomendacii dlya kadastrykh inzhenerov. Vyp. 1.* Methodological recommendations for cadastral engineers. Moscow, Kadastr nedvizhimosti, 2018. 95 p. [In Russian].
13. URL: <https://drive.google.com/file/d/1gQVzofMEN7Yn7cuw3ByhVEaZuZF76ZP6/view>.