Научная статья
УДК 332.3:34
ББК 65.32-5
Щ 61

DOI: 10.53598 / 2410-3683-2021-4-290-61-67

ПРАВОВЫЕ И ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЗЕМЛЕУСТРОИТЕЛЬНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

(Рецензирована)

Татьяна Анатольевна Щербатова[1]
Игорь Викторович Щербатов[2]
[1,2]*Филиал Майкопского государственного технологического университета, пгт. Яблоновский, Россия*
[1]*shcherbatova.ta@gmail.com*
[2]*shcherbatov_igor@bk.ru*

Аннотация. В статье рассматриваются основные методологические положения и порядок проведения землеустроительной экспертизы. В процессе исследования изучены правовые и экономические основы проведения землеустроительной экспертизы, представлена организационная схема осуществления экспертизы, апробированная на реальных примерах. Произведен фактический расчет затратной сметы проведения землеустроительной экспертизы на примере раздела земельного участка. Определена потенциальная экономическая выгода работ экспертных учреждений. Научная значимость статьи заключается в обобщении современного состояния вопроса методологии землеустроительной экспертизы, практическая значимость – в возможности установления экономической целесообразности выполнения работ различными экспертными учреждениями.

Ключевые слова: землеустроительная экспертиза, земельный участок, земельный спор, территориальное управление, науки о земле, затратная смета, коммерческая надбавка, заключение эксперта.

Для цитирования: Щербатова Т.А., Щербатов И.В. Правовые и экономические основы землеустроительной экспертизы // Вестник Адыгейского государственного университета, серия «Экономика». 2021. Вып. 4 (290). С. 61-67. DOI: 10.53598 / 2410-3683-2021-4-290-61-67

Original Research Paper

LEGAL AND ECONOMIC BASIS OF LAND EXPERTISE

Tatyana A. Shcherbatova[1]
Igor V. Shcherbatov[2]
[1,2]*Branch of Maykop State Technological University, Yablonovsky, Russia*
[1]*shcherbatova.ta@gmail.com*
[2]*shcherbatov_igor@bk.ru*

Abstract. The article discusses the main methodological provisions and the procedure for conducting land survey. In the course of the research, the legal

and economic foundations of the land management examination were studied, an organizational scheme for the implementation of the examination was presented, tested on real examples. The actual calculation of the cost estimate for the land survey was carried out using the example of the division of the land plot. The potential economic benefit of the work of expert institutions has been determined. The scientific significance of the article lies in the generalization of the current state of the issue of the methodology of land management expertise, the practical significance is in the possibility of establishing the economic feasibility of performing work by various expert institutions.

Keywords: Land management expertise, land plot, land dispute, territorial administration, earth sciences, cost estimate, commercial allowance, expert opinion.

For citation: Shcherbatova T.A., Shcherbatov I.V. Legal and economic basis of land expertise // Bulletin of the Adyghe State University, series “Economics”. 2021. No. 4 (290). P. 61-67 (in Russian). DOI: 10.53598 / 2410-3683-2021-4-290-61-67

Под землеустроительной экспертизой понимается исследование, суть которого заключается в анализе и изучении специалистами материалов землеустройства, правоустанавливающей и правоудостоверяющей документации на земельный участок для сопоставления с фактическим землепользованием. Перечень задач землеустроительной экспертизы весьма широк, при этом в основу необходимости проведения экспертизы заложено возникновение в судебном деле вопросов, требующих специальных знаний в области землеустройства и кадастра недвижимости (табл. 1)

Таблица 1

Перечень основных задач землеустроительной экспертизы

№ п/п	Содержание задачи
1.	Определение и отражение на плане границ земельного участка
2.	Определение порядка пользования участком
3.	Определение площади участка, которую занимает каждый из собственников
4.	Определение соответствия границ, указанных в документации, фактическим границам участка и определение площади несоответствия
5.	Определение кадастровой, рыночной стоимости земельных участков различного назначения
6.	Изучение материалов по межеванию участков на предмет их соответствия специальным требованиям
7.	Разработка вариантов раздела участка в соответствии с долями, установленными в правоустанавливающей документации

Одной из методологических составляющих землеустроительной экспертизы является определение объектов исследования. Многие авторы (Карпик А.П., Пархоменко Д.В., Осипов А.Г. и др.) отмечают, что объекты землеустроительной экспертизы и землеустройства в соответствии с ФЗ «О землеустройстве» [1] в некоторых случаях идентичны, в большинстве случаев они не совпадают.

По мнению авторов, объекты исследования землеустроительной экспертизы можно разделить на следующие укрупненные группы. Во-первых, исследование документов, являющихся основанием для формирования, изменения и прекращения существования объектов

исследования. Имеется в виду не форма документа, а его содержание и правильность составления с точки зрения требований специального законодательства. Во-вторых, исследование непосредственно объектов, то есть земельных участков, их частей, границ, геодезических координат объектов, прочно связанных с ними, а также анализ и сопоставление с данными материалов дела. В-третьих, исследование непосредственно объектов – территорий, их частей и границ. Речь идет о зонах с особыми условиями использования территорий и территориальных зонах, их границах в соответствии с правилами землепользования и застройки.

Многие авторы отмечают, что в правовой науке и науках о земле наблюдается противостояние двух объектов: территории и земельного участка. С одой стороны, земельный участок и его часть являются объектом прав и ограничений, а территория является объектом управления и планирования. Авторы в данном случае объединяют понятия зоны, территории и их части как объекты, сведения о которых представлены в Едином государственном реестре недвижимости и реестре границ. Территория как масштабный объект может включать множество земельных участков, одни территории пересекаются с другими. Таким образом, эти объекты должны рассматриваться в комплексе, о чем свидетельствует ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [2]. В этой ситуации необходимо подумать о философском законе единства и борьбы противоположностей. Судебные дела рассматриваются в отношении конкретных земельных участков и конкретных территорий, а не в отношении земельных участков на территории вообще. Стороны по делу не имеют специального образования в области, связанной с науками о земле, являются заинтересованными в исходе дела, следовательно, не могут быть объективными. Эксперт должен формировать свое заключение путем наложения понятия территории как объекта управления и земельного участка как объекта прав. Как публичные интересы зачастую противоречат частным интересам, так и режим территории и режим земельного участка могут противоречить друг другу. Поэтому представляется справедливым мнение экспертов, что рассматривать их необходимо отдельно, но учитывать их особенности [3].

Подход к потенциальным субъектам землеустроительной экспертизы остается актуальной проблемой и дискуссионной темой. Существует мнение, что кадастровые инженеры не могут быть экспертами по этим вопросам, что есть перечень экспертных специальностей, которым обучают высшие учебные заведения. При наличии диплома, как предполагает законодатель, лицо может осуществлять экспертную деятельность. Это означает, что анализируемая сфера деятельности приравнивается к профессиональной, научной [4].

Практика складывается в пользу кадастровых инженеров. Они обладают знаниями в области землеустройства, кадастра, геодезии и картографии, а также используют специальные технические средства, научные методики, которые позволяют ответить на поставленные вопросы. В Федеральном законе «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ оговорены иные услуги, которые может оказывать кадастровый инженер в рамках своей деятельности, то есть выполнение кадастровых работ по определению суда [5]. Из этого следует, что законодатель уравнивает кадастровых инженеров с экспертами, а экспертную деятельность выводит в вид коммерческой деятельности. Экспертиза по гражданским, арбитражным и уголовным делам, предметом спора в которых выступают земельные участки, может проводиться как в государственных, так

и в негосударственных экспертных учреждениях [6].

В сметную стоимость землеустроительной экспертизы входят следующие виды работ:

• изучение документов, полученных из материалов судебного дела;

• анализ градостроительной, землеустроительной, кадастровой, лесоустроительной и иной проектной документации относительно объекта экспертизы (табл. 2);

• проведение полевых работ на геодезической основе, а именно, во-первых, работы по определению плоских прямоугольных координат пунктов съемочного обоснования с использованием глобальных навигационных спутниковых систем типа GPS, ГЛОНАСС, во-вторых, работы по определению координат характерных точек границ земельного участка геодезическим методом съемка в масштабе 1:500;

• вычерчивание графической части экспертного заключения, вычерчивание плана в масштабе 1:500, составление разбивочного чертежа в трех вариантах, формат А4 (табл. 3);

• оформление экспертного заключения (табл. 4);

• транспортные расходы.

Следует отметить, что на основании приложений № 1 и № 2 к приказу Минюста РФ от 22.06.2006 г. № 241, анализируемая нами судебная экспертиза земельного участка относится ко второй категории сложности, о чем свидетельствуют три признака сложности (территория сельского населенного пункта, удаленность, уклон). Из приказа видно, что нормативные затраты времени на проведение экспертизы составляют 57 часов [7]. Согласно приказу Минюста РФ №254/1-1, стоимость экспертного часа составляет 1167,7 руб., в том числе НДС [8]. Нормативная стоимость производства экспертизы в государственном судебно-экспертном учреждении могла бы составить 66559 руб. (57 час.*1167,7 руб.).

Таблица 2

Расходы на проведение подготовительных работ землеустроительной экспертизы

№ п/п	Виды работ	Объем работ, шт.	Затраты труда, чел.-ч.	Стоимость работ, руб.
1.	Изучение документов, полученных из материалов судебного дела	3 тома	4	1937
2.	Изучение градостроительной, кадастровой и другой проектной документации объекта экспертизы	1 земельный участок	4	1937
	Итого:	3874		

Таблица 3

Расходы на проведение полевых работ землеустроительной экспертизы

№ п/п	Виды работ	Объем работ, шт.	Затраты труда, чел.-ч.	Стоимость работ, руб.
1.	Привязка к пунктам ОМС (ГГС)	6	6	2906
2.	Работы по определению плоских прямоугольных координат пунктов съемочного обоснования	4	1	484
3.	Работы по определению координат характерных точек границ объекта геодезическим методом	143	2,43	1177
4.	Коэффициент за сложность	1,06	-	274
	Итого:	4841		

Таблица 4

Расходы на проведение камеральных работ землеустроительной экспертизы

№ п/п	Виды работ	Объем работ, шт.	Затраты труда, чел.-ч.	Стоимость работ, руб.
1.	Подготовка графической части	4	8	3874
2.	Подготовка текстовой части	1	8	3874
	Итого:	7748		

В наших расчетах по определению показателей стоимости при проведении типовой землеустроительной экспертизы на примере участка, расположенного в МО г. Адыгейск Республики Адыгея, в связи с разделом земельного участка руководствуемся только нормативными документами, регламентирующими определение стоимости работ для государственных судебно-экспертных учреждений РФ. Трудоёмкость оказания услуг в связи с подготовкой экспертного отчета определялась на основании норм приказа Минэкономразвития РФ [9]. В расчетах учитывалась средняя заработная плата, которая в Республике Адыгея составила на 01.01.2021 г. 32,16 тыс. руб.; фонд рабочего времени в соответствии с трудовым законодательством равен 166 часов в месяц; соотношение выручки и фонда оплаты труда считается равным 2,5 (1,0/0,4); налог на добавленную стоимость – 20%. На основании п. 5 раздела 2 приказа определяем цену нормативного человеко-часа экспертных работ, которая составит 484,3 руб. (32160/166*2,5).

На основании проведенных расчетов определена величина затрат на землеустроительную экспертизу по разделу земельного участка в общей долевой собственности в сумме 16463 руб. С учетом транспортных расходов и налога на добавленную стоимость она составит 20510 руб. без коммерческой надбавки организации-исполнителя, или 33,4 трудозатрат в человеко-часах.

Таким образом, себестоимость работ эксперта меньше в 3,2 раза, а трудоемкость – в 1,7 раза, по сравнению с государственной экспертизой. Коммерческая надбавка на оказание услуг колеблется в исследуемом регионе от 30% до 100%, что зависит от степени обеспеченности высококвалифицированными кадрами и высокотехнологичным оборудованием, уровня конкурентоспособности экспертных компаний в регионе, их маркетинга [10]. В наших расчетах коммерческая надбавка организации-исполнителя может составить почти 46,0 тыс. руб. при условии установления стоимости работ, сопоставимой с нормативной для государственных экспертных учреждений.

Практическая значимость полученных результатов заключается в возможности установления экономической целесообразности выполнения работ различными экспертными учреждениями путем определения затрат на проведение землеустроительной экспертизы. Следует отметить, что стоимость производства землеустроительной экспертизы формируется на основе стоимости нормативного человеко-часа работы эксперта и общего времени на производство одной экспертизы.

Примечания:

1. О землеустройстве: федер. закон от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ // СПС КонсультантПлюс. М., 2021.

2. О государственной регистрации недвижимости: федер. закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ // СПС КонсультантПлюс. М., 2021.

3. Карпик А.П., Пархоменко Д.В. Анализ состояния методологической основы судебной землеустроительной экспертизы в Российской Федерации // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). 2019. Т. 24, № 1. С. 192-203.

4. Пархоменко Д.В., Леншина И.В. К вопросу о роли специалиста и эксперта при рассмотрении гражданских дел по спорам, связанным с ошибками в сведениях единого государственного реестра недвижимости // Вестник СГУГиТ (Сибирского государственного университета геосистем и технологий). 2017. Т. 22, № 1. С. 190-202.

5. О кадастровой деятельности: федер. закон от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ // СПС КонсультантПлюс. М., 2021.

6. Экономическое обоснование эффективности стоимостных показателей работ в землеустроительной экспертизе / Е.В. Провалова, О.Н. Цаповская, Н.В. Хвостов [и др.] // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. 2021. № 8. С. 597-601.

7. Об утверждении норм затрат времени на производство экспертиз для определения норм экспертной нагрузки государственных судебных экспертов государственных судебно-экспертных учреждений Министерства юстиции Российской Федерации и методических рекомендаций по их применению: приказ Минюста РФ от 22 июня 2006 года № 241 (ред. от 19.03.2008) // СПС КонсультантПлюс. М., 2021.

8. Об установлении стоимости экспертного часа и утверждении прейскуранта на оказание платных услуг при производстве судебных экспертиз по гражданским и арбитражным делам, делам об административных правонарушениях, а также при производстве на договорной основе экспертных исследований для граждан и юридических лиц на 2017 год: приказ Минюста РФ от 27 декабря 2016 года № 254/1-1 // СПС КонсультантПлюс. М., 2021.

9. Об утверждении методики определения платы и предельных размеров платы за проведение кадастровых работ федеральными государственными унитарными предприятиями, находящимися в ведении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, в целях выдачи межевого плана: приказ Минэкономразвития РФ от 18 января 2012 года № 14 (ред. от 21.08.2015) // СПС КонсультантПлюс. М., 2021.

10. Щербатова Т.А., Щербатов И.В. К вопросу об управлении земельными ресурсами // Вестник Адыгейского государственного университета. Сер.: «Экономика». 2018. Вып. 3 (225). С. 159-163.

References:

1. About land management: Federal Law of June 18, 2001 No. 78-FZ // SPS ConsultantPlus. M., 2021.

2. On state registration of real estate: Federal Law of July 13, 2015 No. 218-FZ // SPS ConsultantPlus. M., 2021.

3. Karpik A.P., Parkhomenko D.V. Analysis of the state of the methodological basis of judicial land management expertise in the Russian Federation // Bulletin of SSUGT (Siberian State University of Geosystems and Technologies). 2019. V. 24, No. 1. P. 192-203.

4. Parkhomenko D.V., Lenshina I.V. On the issue of the role of a specialist and expert in considering civil cases on disputes related to errors in the information of the unified state register of real estate // Bulletin of SSUGT (Siberian State University of Geosystems and Technologies). 2017. V. 22, No. 1. P. 190-202.

5. On cadastral activity: Federal law of July 24, 2007 No. 221-FZ // ConsultantPlus. M., 2021.

6. E.V. Provalova, O.N. Tsapovskaya, N.V. Khvostov [et al.] Economic justification for the effectiveness of cost indicators of work in land management expertise // Land management, cadastre and land monitoring. 2021. No. 8. P. 597-601.

7. On approval of the norms of time spent on the production of examinations to determine the norms of the expert workload of state forensic experts of state forensic institutions of the Ministry of Justice of the Russian Federation and methodological recommendations for their application: order of the Ministry of Justice of the Russian Federation of June 22, 2006 No. 241 (ed. dated 19.03.2008) // ConsultantPlus. M., 2021.

8. On establishing the cost of an expert hour and approving the price list for the provision of paid services in the production of forensic examinations in civil and arbitration cases, cases of administrative offenses, as well as in the production of expert studies on a contractual basis for citizens and legal entities for 2017: Order of the Ministry of Justice of the Russian Federation dated December 27, 2016 No. 254/1-1 // ConsultantPlus. M., 2021.

9. On approval of the methodology for determining fees and maximum fees for carrying out cadastral work by federal state unitary enterprises under the jurisdiction of the Federal Service for State Registration, Cadastre and Cartography, in order to issue a boundary plan: order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation dated January 18, 2012 No. 14 (ed. dated 21.08.2015) // ConsultantPlus. M., 2021.

10. Shcherbatova T.A., Shcherbatov I.V. On the issue of land management // Bulletin of the Adyghe State University. Ser.: Economics. 2018. Issue. 3 (225). P. 159-163.

Конфликт интересов: авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Статья поступила в редакцию 01.12.2021; одобрена после рецензирования 08.12.2021; принята к публикации 15.12.2021.

The authors declare no conflicts of interests.

The paper was submitted 01.12.2021; approved after reviewing 08.12.2021; accepted for publication 15.12.2021.

© Т.А. Щербатова, И.В. Щербатов