

КРИМИНАЛИСТИКА И КРИМИНОЛОГИЯ. СУДЕБНАЯ ЭКСПЕРТИЗА

DOI: 10.17803/1994-1471.2026.186.5.142-147

Д. В. Пархоменко*

Судебные экспертизы, связанные с обоснованием размеров и конфигурации земельных участков

Аннотация. Судебные экспертизы, задачей которых является обоснование (проектирование) размеров и конфигурации земельных участков под зданиями или сооружениями, выполняются в рамках судебных земельных споров, связанных с предоставлением, уточнением или разделом таких участков. В статье рассмотрен вопрос о том, в каких случаях обозначенную задачу должен решать эксперт строительно-технического, а в каких — землеустроительного профиля. Кроме того, дается общая характеристика этого вида исследований: обобщаются объект, предмет и задачи, алгоритм их проведения. Внимание уделено двум подходам, которыми эксперт может руководствоваться при ответе на вопрос суда: расчетному (проектировочному) и эксплуатационному. В контексте последнего также анализируются три направления осуществления экспертного исследования: исходя из отступов, процента застройки и фактической эксплуатации. Автор делает вывод, что в экспертизе для обеспечения полноты исследования необходимо представлять варианты, подготовленные с использованием всех этих направлений.

Ключевые слова: судебная землеустроительная экспертиза; судебный эксперт; земельный участок; обоснование площади; размеры земельного участка; конфигурация земельного участка; землеустроительная экспертиза; процент застройки; назначение экспертизы; задачи экспертизы

Для цитирования: Пархоменко Д. В. Судебные экспертизы, связанные с обоснованием размеров и конфигурации земельных участков // Актуальные проблемы российского права. — 2026. — Т. 21. — № 5. — С. 142–147. — DOI: 10.17803/1994-1471.2026.186.5.142-147

© Пархоменко Д. В., 2026

* Пархоменко Дарья Васильевна, кандидат технических наук, доцент, доцент кафедры юриспруденции Сибирского государственного университета геосистем и технологий, доцент кафедры административного, финансового и корпоративного права Новосибирского государственного университета экономики и управления, доцент кафедры трудового, земельного и финансового права Новосибирского юридического института (филиала) Томского государственного университета
ул. Плехотного, д. 10, г. Новосибирск, Российская Федерация, 630108
dara8@inbox.ru

Forensic Examinations Involving the Justification of Land Plot Dimensions and Configuration

Daria V. Parkhomenko, Cand. Sci. (Law), Associate Professor, Associate Professor, Department of Jurisprudence, Siberian State University of Geosystems and Technologies, Associate Professor, Department of Administrative, Financial and Corporate Law, Novosibirsk State University of Economics and Management, Associate Professor, Department of Labor, Land and Financial Law, Novosibirsk Law Institute (Branch), Tomsk State University, Novosibirsk, Russian Federation
dara8@inbox.ru

Abstract. Forensic examinations aimed at justifying (designing) the dimensions and configuration of land plots under buildings or structures are carried out as part of land-related judicial disputes concerning the allocation, clarification or division of such plots. The paper examines the circumstances under which these tasks should be addressed by a construction and technical expert, and when by a land-surveying expert. In addition, the paper provides a general characterization of this type of examination, summarizing its object, subject matter, tasks, and procedural algorithm. Attention is given to two approaches that an expert may use when responding to a court's inquiry: the calculative (design-oriented) approach and operational approach. Within the latter, three distinct avenues for conducting the expert examination are considered: based on setback requirements, based on the building coverage ratio, and based on actual usage. The author concludes that in order to ensure the completeness, an expert's report should present options prepared using all these approaches.

Keywords: forensic land surveying examination; forensic expert; land plot; area justification; land plot dimensions; land plot configuration; land surveying examination; building coverage ration; appointment of examination; examination tasks

Cite as: Parkhomenko DV. Forensic Examinations Involving the Justification of Land Plot Dimensions and Configuration. *Aktual'nye problemy rossijskogo prava*. 2026;21(5):142-147. (In Russ.). DOI: 10.17803/1994-1471.2026.186.5.142-147

В правоотношениях, связанных с проведением судебной землеустроительной экспертизы, существуют пограничные вопросы, касающиеся в равной мере юридических и технических аспектов. Когда такой вопрос ставится перед экспертом-землеустроителем, его задача заключается в получении ответа, в равной мере соответствующего системе требований, предусмотренных для него в юридической и технической науке¹.

Настоящая статья посвящена обоснованию оптимальных размеров земельного участка и его конфигурации. Слово «обоснование» в данном случае является синонимом термина «проектирование» в понимании стандарта ISO 24765, то есть обозначает процесс определения архитектуры, компонентов и других характеристик системы или ее части². Оптимальными считают-

ся такие *размеры* образуемого или уточняемого земельного участка, при которых соблюдается баланс публичного интереса в контексте недопущения предоставления земель больше необходимого размера и частного интереса с точки зрения предоставления земельного участка достаточного размера. *Конфигурация земельного участка* — его геометрическая форма, описываемая с помощью геодезических координат.

Объекты исследования лежат в плоскости как строительной, так и землеустроительной науки. Это обусловлено тем, что в строительных нормах и правилах, то есть нормативной литературе, регулирующей в первую очередь отношения в области строительства, содержится указание на то, каким образом необходимо производить расчет размеров земельного участка. Практика же зачастую диктует свои критерии и предполагает

¹ Дьяконова О. Г. О формировании частной теории управления судебно-экспертной деятельностью // Теория и практика судебной экспертизы. 2025. Т. 20. № 2. С. 82–91.

² См.: ISO 24765 Systems and software engineering — Vocabulary // URL: <https://cse.msu.edu/~cse435/Handouts/Standards/IEEE24765.pdf>.

учет особенностей местности, ее качественных и количественных характеристик, а также сложившихся отношений в сфере землепользования, которые делают каждую ситуацию уникальной и требующей самостоятельного подхода³.

Статья имеет две цели. Во-первых, установление того, эксперт какого направления должен отвечать на вопросы, касающиеся оптимальных размеров и конфигурации земельного участка. Вторая цель — описание общих характеристик этого вида исследований.

Существует не так уж много случаев, когда требуется обосновать (запроектировать) оптимальные параметры и конфигурацию земельных участков, в частности они формулируются как необходимость в определении размера и геодезических координат земельного участка:

— при предоставлении земельного участка под зданием или сооружением в порядке, предусмотренном статьей 39.20 Земельного кодекса РФ⁴;

— уточнении местоположения границ и площади земельного участка, образующегося под зданием или сооружением при разделе (или выделе из) сложившегося землепользования или земельного участка.

Традиционный вопрос суда при этом состоит в определении размера и геодезических координат земельного участка, использование которого обеспечит беспрепятственную эксплуатацию здания (сооружения). При этом вопрос может усложняться дополнительными условиями исходя из обстоятельств дела. Например, нужно принять во внимание, что колодец, выгребная яма или водонапорная башня должны находиться в границах такого земельного участка.

То есть *задача* — определение площади и геодезических координат образуемого земельного участка, *объект* исследования — конфигурация и геодезические координаты проектируемого земельного участка, а также конфигурация и геодезические координаты контура объекта, в связи с которым необходимо сформировать земельный участок.

Эти ситуации всегда обусловлены с тем, что на местности есть объект капитального строительства, который ввиду каких-то обстоятельств не имеет самостоятельного изолированного земельного участка или такой участок должен быть уменьшен либо увеличен ввиду сложившихся обстоятельств.

Чтобы решить спорный вопрос о том, является ли этот ответ прерогативой эксперта-строителя или эксперта-землеустроителя, нужно определить, какие именно навыки требуются для решения указанной задачи.

Алгоритм действий эксперта при этом следующий.

На *предварительном этапе* эксперт изучает материалы дела, знакомится с местностью в электронных ресурсах, изучает правовой режим землепользования, смежных землепользований, а также территории, на которой расположены объекты. На этой же стадии происходит предварительное планирование выездного исследования и формата получения данных: какие именно территории и объекты должны быть изучены. Зачастую важной частью исследования является не только фиксация естественных и искусственных сооружений по границе земельного участка (деревья, заборы, насыпи и т.д.), но и установление наличия обслуживающих основное здание и сооружение объектов (автономные канализации, водопроводы от автономных водонапорных башен и т.д.), фактического использования земельных участков в пределах и за пределами предполагаемого землепользования. Последний тезис особенно актуален при исследовании земельных участков сельскохозяйственного назначения и иных земельных участков, где необходимо учесть сложившиеся экологические системы, поскольку их неучет может привести к разрушению этих систем, что противоречит принципам земельного права — приоритету охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды, а также земли как природного объекта, охраняемого в качестве важнейшей составной части природы⁵.

³ Мишакова Н. В. Роль судебной практики в регулировании земельных отношений // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). 2019. № 8. С. 112–121.

⁴ СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

⁵ Ст. 1 Земельного кодекса РФ.

Основной этап включает в себя две части: выездное исследование и камеральное исследование.

В выездной части эксперт исследует местность исходя из плана, фиксируя все значимые геодезические точки с помощью специального оборудования. Отмечаются также точки и элементы, хотя и не запланированные, но существенные для полного и всестороннего исследования объекта.

Эксперт производит замеры, описывает характеристики объекта, в связи с которым происходит образование или уточнение земельного участка, и иных значимых объектов на местности на дату произведения расчетов. Он принимает во внимание объекты, связанные между собой физическими свойствами или технологическими процессами и принадлежащие одному лицу. Допускается учет как капитальных объектов (зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства), так и некапитальных. Недопустимо включение в расчет объектов, хотя и связанных физически и технологически, но являющихся объектами самовольного строительства, принадлежащих третьим или неустановленным лицам. Исключение составляет прямое указание уполномоченного органа, назначившего проведение экспертизы, на необходимость включения в расчет таких объектов как условие произведения экспертизы.

Камеральное исследование представляет особый интерес в контексте настоящей статьи, а именно то, каким подходом пользуется эксперт при определении необходимой площади.

В первую очередь речь идет о традиционном *расчетном (проектировочном) подходе*, предполагающем расчет площади, необходимой для эксплуатации здания, исходя из нормативов проектирования в соответствии со строительными нормами и правилами.

Например, при проектировании оптимального земельного участка под многоквартирным жилым домом можно учесть требования СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участ-

ков в кондоминиумах», утвержденные приказом Минземстроя от 26.08.1998 № 59⁶. И хотя понятие кондоминиума, указанное в названии строительных правил, не используется в настоящее время в гражданском обороте, сами они продолжают действовать. В приложении А к приказу Минземстроя приводится актуальная таблица удельных показателей земельной доли на 1 кв. м. жилого дома, при этом учитываются как этажность, так и особенности застройки домами, в том числе по типовым решениям разных лет, с 1957 г. по настоящее время.

Достоинства такого подхода — унификация и установление единства в отношении аналогичных объектов. Его недостаток в том, что в экспертизе, как правило, говорится об уже возведенном объекте. Это значит, что местность не является пустынной, на ней уже сложились отношения по землепользованию, некоторые из них могут иметь характер исторически сложившихся, то есть длящихся более 15 лет. Такие отношения могут исключать унифицированный подход.

Важно, что даже для проектируемой застройки в ст. 40 Градостроительного кодекса РФ⁷ допускаются отклонения от минимальных или максимальных предельных размеров земельного участка при нестандартной конфигурации, препятствующих типичной застройке инженерно-геологических характеристиках земельного участка или иных его характеристиках, создающих неблагоприятные для застройки условия.

То есть даже при типовых решениях предполагается возможность превышать максимальные или уменьшать минимальные размеры земельных участков ввиду объективных обстоятельств.

В рамках первого подхода следует выделить направление, при котором регулирование осуществляется не на федеральном, а на региональном или местном уровне. Например, в Новосибирской области действуют региональные нормативы градостроительного проектирования⁸. Соответствующий документ регламентирует количество парковочных мест на расчетную

⁶ Бюллетень строительной техники. 1998. № 11–12.

⁷ СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 16.

⁸ Постановление от 12.08.2015 № 303-п «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Новосибирской области» // СПС «КонсультантПлюс».

единицу, которые должны быть предусмотрены на земельном участке при проектировании отдельных административных объектов. Так, при проектировании гостиницы в расчет берется общая площадь номеров, а для объекта здравоохранения — количество посетителей.

В структуре второго, *эксплуатационного подхода* можно использовать проектирование земельного участка:

1) исходя из необходимых для эксплуатации отступов от здания минимальных размеров земельного участка, предусмотренных правилами землепользования и застройки (проектирование по отступам);

2) минимального процента застройки земельных участков, предусмотренных правилами землепользования и застройки (проектирование по проценту застройки);

3) фактической эксплуатации земельного участка (проектирование по фактической эксплуатации).

Проектирование по отступам подразумевает, что эксперт принимает во внимание отступы, которые необходимо соблюсти в соответствии с правилами землепользования и застройки, актуальными для местонахождения земельного участка. В большинстве случаев размер таких отступов для капитальных зданий составляет 3 м, для некапитальных и сооружений — 1 м.

Такое обоснование земельного участка предполагает нарушение баланса интересов и явное отклонение в пользу публичного интереса: эксперт проектирует для предоставления самый минимум из всех доступных вариантов предоставляемых земельных участков.

Достоинства этого подхода: он оптимален в условиях плотной застройки, а также является приоритетным при высокой стоимости земельного участка. Недостаток подхода в том, что баланс сдвигается в пользу размера земельного участка необходимого, но недостаточного для качественной эксплуатации здания или сооружения, зеленых насаждений, обустройства территории и пр.

Проектирование по проценту застройки означает, что эксперт принимает во внимание процент застройки проектируемого земельного

участка зданием или сооружением, в связи с которым происходит его образование или уточнение. В соответствии с пояснительной запиской к законопроекту № 803202-8 «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации»⁹ при его подготовке был проведен анализ правоприменительной практики, сложившейся в субъектах РФ, исходя из которого Правительство РФ предложило установить минимальный процент застройки земельного участка не менее 5–10 % его общей площади.

С учетом данного анализа и названного документа предлагается при проектировании земельного участка устанавливать следующее:

— общая площадь указанных здания и сооружения должна составлять не менее 10 % площади образуемого земельного участка;

— общая площадь зданий и сооружений, расположенных на земельном участке, образуемом в целях индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства для собственных нужд, — не менее 5 % площади такого земельного участка.

Но ввиду наличия особенностей характеристик земельного участка такой размер может быть увеличен или уменьшен относительно заданных параметров.

Достоинством этого подхода является его обоснованность с точки зрения проработки Правительством РФ вопроса оптимального размера, наличие аналитической работы, признанной на высшем уровне. Его недостаток — отсутствие указания на то, как должна формироваться конфигурация земельного участка.

Проектирование по фактической эксплуатации — подход, который предполагает учет фактически имеющейся на местности территориальной системы, сложившейся при эксплуатации здания или сооружения.

Под территориальной системой следует понимать совокупность территориальных элементов (дорога, фрагмент земельных участков под зданием или сооружением, инженерными системами, принадлежащими собственнику, и иное — в зависимости от назначения объекта), каждый из которых выполняет самостоятельную функцию и участвует в реализации общей цели — эксплуатации здания или сооружения

⁹ URL: https://sozd.duma.gov.ru/bill/803202-8#bh_note.

по назначению. При этом принимаются во внимание территориальные элементы:

- которые не заняты объектами недвижимости, принадлежащими третьим лицам;
- в отсутствие которых эксплуатация по назначению невозможна;
- связанные между собой;
- которые выражены на местности и могут быть определены геодезическими координатами (не поле вообще, а полевой участок определенного размера).

Достоинство такого подхода — возможность установить достаточную для функционирования площадь здания или сооружения земельного участка исходя из конфигурации земельного участка. Недостаток его в том, что баланс сдвигается в пользу достаточного размера земельного участка (или в пользу частного интереса).

От того, какой подход предпочтет эксперт при обосновании оптимальной площади и конфигурации земельного участка, будет зависеть удовлетворение в большей степени публичного или частного интереса. Поэтому автор статьи полагает, что в заключении эксперта необходимо изложить все обозначенные подходы в форме вариантов проектируемых участков, таким образом давая суду возможность самостоятельно выбрать оптимальный размер и конфигурацию земельного участка.

На заключительном этапе эксперт систематизирует полученную информацию, обобщает полученные сведения и излагает их в заключении.

Следует отметить, что рассмотренные в статье вопросы относятся и к ведению строительной науки, когда нужно лишь обосновать оптимальный размер земельного участка под зданием или сооружением, и к ведению науки о земле, когда речь идет не только об обосновании, но и об изучении местности, установлении конфигурации и геодезических координат такого земельного участка.

Резюмируя вышеизложенное, нужно сказать, что обоснование оптимальных размера и конфигурации земельного участка может производиться как экспертом строительно-технического направления, так и экспертом в области наук о земле. Если задача исследования предполагает расчеты исходя из стандартов проектирования, то его должен выполнять эксперт-строитель, а исследование местности и особенностей самого земельного участка, в первую очередь его конфигурации, — прерогатива эксперта-землеустроителя.

Особенности исследования этого направления, как и прочих, характеризуются объектом, предметом, задачами, а также методикой. Характеризуя методику экспертиз, связанных с обоснованием размеров и конфигураций земельных участков, подчеркнем, что единый подход здесь отсутствует. Автор статьи полагает, что, поскольку подходов к обоснованию существует несколько, для представления суду наиболее всестороннего исследования и полного ответа на вопрос эксперту надлежит подготовить несколько вариантов оптимальных размеров и конфигурации земельного участка.

БИБЛИОГРАФИЯ

1. Дьяконова О. Г. О формировании частной теории управления судебно-экспертной деятельностью // Теория и практика судебной экспертизы. — 2025. — Т. 20. — № 2. — С. 82–91.
2. Мишакова Н. В. Роль судебной практики в регулировании земельных отношений // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина (МГЮА). — 2019. — № 8. — С. 112–121.

Материал поступил в редакцию 12 сентября 2025 г.

REFERENCES (TRANSLITERATION)

1. Dyakonova O. G. O formirovaniy chastnoy teorii upravleniya sudebno-ekspertnoy deyatel'nostyu // Teoriya i praktika sudebnoy ekspertizy. — 2025. — T. 20. — № 2. — S. 82–91.
2. Mishakova N. V. Rol sudebnoy praktiki v regulirovaniy zemelnykh otnosheniy // Vestnik Universiteta imeni O.E. Kutafina (MGYuA). — 2019. — № 8. — S. 112–121.