

УДК 332.025.13

СОВРЕМЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРОВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА

Шульгевич Е.Д.¹, студент гр. КНб-241, I курс

Дубский А.А.², студент гр. 212-Д, IV курс

Научный руководитель: Московских И.Ю.¹, ассистент кафедры

¹Кузбасский государственный технический университет

имени Т.Ф. Горбачева, г. Кемерово

²Кузбасский техникум архитектуры, геодезии и строительства

Одной из основных задач государства является организация рационального использования земли, а государственный контроль служит мерой побуждения к эффективному использованию. Первые предпосылки к появлению земельного надзора возникли еще в далеком IX веке, когда государству требовались средства для пополнения казны, снабжения армии страны – именно тогда начали собираться данные о землях и их владельцах. Более активное развитие отрасли имело место в XVII веке, когда формировалась система генерального межевания, при которой закреплялась земельная собственность. В 1711 году под руководством Петра I был основан фискалитет – первый Институт государственного надзора, который по большей части был связан не с правонарушениями, относящимися к земельным участкам, а с хищениями из государственной казны. Самым значимым событием, напрямую связанным с земельными ресурсами, является принятие Земельного Кодекса в 1922 году, в котором подразумевалось не только распоряжение, но и охрана земель и контроль их использования [1]. На основании Кодекса позднее в 2002 году было принято Положение «О государственном земельном контроле», в котором полномочия по его осуществлению были закреплены за Федеральной службой земельного кадастра России, а затем переданы Росреестру. В настоящее время все функции выполняет не только Росреестр, но и Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору и Федеральная служба по надзору в сфере природопользования.

Государственный земельный надзор (далее - Госземнадзор) является одним из видов земельного контроля (наряду с муниципальным, производственным и общественным), осуществляющий наблюдение над соблюдением физическими и юридическими лицами, органами местного самоуправления и государственной власти требований к пользованию и охране земельных участков в собственности. К таким требованиям относятся соответствие вида разрешенного пользования к действительной осуществляющей деятельности, рациональное и бережное использование природных ресурсов и сохранение их в надлежащем виде. За нарушение требований предусматривается административная ответственность.

Организацию и осуществление Госземнадзора регулирует Федеральный закон №248-ФЗ, а также Приказ ФСБ России №126 от 31.07.2020 и 26.03.2022 соответственно.

Основным способом осуществления Госземнадзора является организация и проведение плановых и внеплановых проверок, в ходе которых выявляются соответствия или несоответствия текущего положения земельных объектов установленным нормам и правилам [2]. Контрольные мероприятия проводятся либо при взаимодействии с контролируемым лицом, либо без взаимодействия, которые проводятся по приказу уполномоченных лиц. Внеплановые проверки согласовываются с прокуратурой, одним из основанием проведения может являться требование прокурора. Частота проведения таких мероприятий зависит от категории риска исследуемого объекта – в случае категории высокого риска проверки проводятся не чаще 1 раза в год.

Помимо выездных проверок возможно проведение документарных проверок, в ходе которых изучается информация из бумаг об объекте и его собственниках и находятся расхождения указанных фактов с действительностью.

По итогу проверок владельцу дается предписание об устранении выявленных правонарушений, в котором содержатся рекомендации по принятию мер для устранения выявленных последствий, а также сроки их проведения. Если же в установленный срок нарушения не были устранены, выдавший предписание в течение 30 дней информирует собственника о неисполнении и с соответствующими документами имеет право обратиться в суд для изъятия земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости.

Одними из частных правонарушений является размещение на территории участка объектов, которые не относятся к установленному виду разрешенного пользования (например, расположение складов, гаражей, теплиц на участке, предназначенном для строительства жилых домов) и самовольное занятие близлежащих к участку в собственности территорий.

В случае размещения недопустимых объектов на участке уполномоченное лицо не позднее 5 рабочих дней после осмотра направляет уведомление о выявлении самовольной постройки в органы по месту нахождения земельного участка с приложением документов, подтверждающих этот факт. Для устранения нарушения в данной ситуации возможно изменение разрешенного вида пользования в соответствии с действительным положением. В ситуации с занятием участков, не находящихся в собственности физического или юридического лица зачастую занимаются земли, находящиеся в муниципальной или государственной собственности – в такой ситуации решением может стать оформление права собственности на занимаемую территорию.

Самым неблагоприятным правонарушением можно считать пользование сельскохозяйственными землями для других нужд. В ходе данного нарушения

в первую очередь страдает непосредственно почва, которая в дальнейшем может стать полностью непригодной для возвращения полевых культур, что приводит к полному растрочиванию потенциала земли и доставляет сложности в ситуациях, когда такие участки выставляют на торгах и аукционах.

Конечными действиями инспектора после проведения оценочных мероприятий и при нахождении серьезных правонарушений является принятие мер по недопущению причинения дальнейшего вреда земельным ресурсам и окружающим людям в виде прекращения осуществляющей деятельности как на самих участках, так и на близлежащих территориях, в критических случаях возможно изолирование населения от территории с доведением до граждан причин данных действий. В ситуации необходимо принять меры по объяснению виновнику сложившейся ситуации и привлечению его к ответственности, соответствующей текущим обстоятельствам и осуществлению мониторинга за состоянием земли на текущий момент, прогнозированием распространения и дальнейшим решением проблем.

Если же в ходе проведения сведения о текущей ситуации вносятся в реестр надзорных мероприятий с возможной выдачей собственникам рекомендаций по соблюдению необходимых требований и проведением профилактических действий.

В настоящее время при выполнении работ по земельному надзору присутствуют проблемы, которые затрудняют проведение рабочего процесса на многих территориях Российской Федерации. Среди основных можно отметить недостаточную квалификацию инспекторов, проводящих мероприятия по исследованию территорий (т.к. для выполнения работ необходимы знания не только о функционировании приборов, но и понимание юридической части вопроса), проблемы, связанные с применяемым в сфере деятельности оборудованием – обучение программам, которые необходимо освоить, не проводится на должном уровне, а основными используемыми устройствами являются GPS-приемники, которые неспособны функционировать на некоторых территориях, к примеру в отдаленных деревнях и поселениях, где отсутствует связь. В добавок к этому при регистрации прав на новый земельный участок или недвижимость требует дополнительных усилий [5, 6]. Полнотенное внедрение приборов дистанционного зондирования Земли, сканирующих поверхность и самостоятельно обрабатывающих данные требует дополнительного спонсирования от государства.

Проведение проверок зачастую основывается на случайных выборках субъектов, т.е. отсутствует определенный механизм, по которому избираются земельные участки. Осложнение работ также происходит из-за пунктов Федерального закона № 294 от 26.12.2008, которые ограничивают частоту проведения проверок в случае, если собственником является юридическое лицо – допустимы исследования не чаще раза в 3 года. Опираясь на Федеральные законы можно определить проблемы касаемо самих правонарушений – присутствуют сложности при выявлении нарушителей в

случаях, если земли находятся в муниципальной и государственной собственности, или когда данные о земельном участке и его правообладателях вовсе не содержатся в информационных системах. Доступность отчетности о деятельности органов ограничена для населения (что может способствовать появлению сомнений в действиях Госземнадзора, честности и справедливости выносимых решений). Мера наказания не всегда удовлетворительна – низкие размеры штрафов, не меняющиеся довольно значительное количество времени и не зависящие от размера земельного участка, не стимулируют нарушителей к эффективному решению выявленных проблем.

Во времена 2022 года в связи с пандемией деятельность по земельному надзору усложнилась, так как выезд на объекты был ограничен – все это привело к увеличению случаев недобросовестного использования земель из-за отсутствия своевременных проверок [3]. В соответствии с Постановлением №336 от 10.03.2022 плановые мероприятия проводились только в отношении объектов категории чрезвычайно высокого риска (школы, роддома, лагеря, места, связанные с обеспечением проживания и т.д.) при дополнительном согласовании с органами прокуратуры, в период с марта по май были полностью приостановлены проверки физических лиц, установленные сроки устранения правонарушений были сдвинуты на несколько месяцев. Все проводимые работы осуществлялись только с помощью приборов дистанционного зондирования, которые не всегда обеспечивали точность. Многие разделы Постановления потратили свою актуальность только в начале 2025 года.

Несмотря на вышеперечисленные проблемы у Госземнадзора присутствует огромный потенциал к дальнейшему развитию. Ситуация с низкой квалификацией специалистов решается составлением методических пособий по разным аспектам деятельности [4]. Население с помощью телефонных звонков консультируется по поводу возможных правонарушений на территориях и способов не только их устранения, но и недопущения в будущем. К документации, на которую опирается Госземнадзор, добавляются Федеральные законы «О внесении изменений», один из которых регулирует вопрос значения штрафов и определяет их размер в зависимости от кадастровой стоимости земельного участка и расположенных на нем объектах.

Для решения задач, связанных с сохранением земель в благоприятном виде, возможно проведение своевременных проверок, которые содействуют рациональному использованию территорий в дальнейшей человеческой деятельности. Совершенствование нормативно-правовой базы, применяемой работниками в ходе проведения работ на различных этапах, способствует ускорению многих процессов, а при структурировании разделов в дальнейшем возможна автоматизация.

Подводя итог, можно сделать вывод, что развитие функционирования Госземнадзора является первостепенной задачей государства. Грамотное использование земельных ресурсов благоприятствует увеличению количества производимой продукции, совершенствованию областей с экологической

точки зрения и поддерживает здоровье проживающих на земельных участках граждан. Российская Федерация обладает самой обширной территорией во всем мире, именно поэтому так важно сохранить ее главнейшую особенность и величайшую ценность.

Список литературы:

1. "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 20.03.2025) // consultant URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/20124e24812aac9b53f0067c47916ab79ca837b3/
2. Государственный земельный надзор – от средних веков до наших дней // Официальный сайт органов местного самоуправления URL: https://kirovsk.ru/news/novosti/rostreestr_190418_2/
3. Постановление Правительства РФ от 10.03.2022 N 336 (ред. от 28.12.2024) "Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля" // consultant URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_411233/92d969e26a4326c5d02fa79b8f9cf4994ee5633b/
4. Государственный земельный контроль: перспективы развития в области рационального и эффективного землепользования // cyberleninka URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gosudarstvennyy-zemelnyy-kontrol-perspektivy-razvitiya-v-oblasti-ratsionalnogo-i-effektivnogo-zemlepolzovaniya>
5. Проблемы в сфере государственного земельного надзора // cyberleninka URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-v-sfere-gosudarstvennogo-zemelnogo-nadzora/viewer>
6. Проблемы государственного земельного надзора в Российской Федерации // cyberleninka URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/problemy-gosudarstvennogo-zemelnogo-nadzora-v-rossiyskoy-federatsii/viewer>