

## **К ВОПРОСУ О ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА**

*Е.В. Недикова, М.А. Розава*

*Воронежский государственный аграрный университет им. Императора Петра I*

*В статье рассматривается вопрос правового регулирования в сфере землепользования в условиях произошедших изменений в земельном законодательстве.*

Ключевые слова: земельный надзор, мониторинг, земля, сельское хозяйство.

*The problem of legal regulation in the sphere of land management in conditions of the land legislation changes is considered.*

Key words: *land supervision, monitoring, land, agriculture*

Как и в любом другом субъекте Российской Федерации в Воронежской области земельные ресурсы имеют наибольший вес и представляют собой важную составляющую социально-экономического развития региона.

Воронежская область является довольно крупным субъектом Российской Федерации после Московской области по территории и численности населения, а также экономическому потенциалу в составе Центрального федерального округа.

На сегодняшний день согласно данным Управления Росреестра по Воронежской области общая площадь территории Воронежской области составляет 52,2 тыс. кв. км., в составе которых земли сельскохозяйственного назначения занимают 4 199,6 тыс. га (80% всей территории Воронежской области). Вследствие этого, Воронежская область является одним из крупнейших сельскохозяйственных регионов в Центральном федеральном округе.

В соответствии со ст. 79 Земельного кодекса Российской Федерации сельскохозяйственные угодья имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране, в частности пашни, сенокосы, пастбища и земли, занятые многолетними насаждениями.[1]

К сожалению, исходя из существующего положения большая часть землепользователей, как физических так и юридических лиц, пренебрегают нормами права по использованию и охране сельхозземель, установленными государством.

Для таких случаев действующим законодательством определен комплекс мероприятий по изъятию земельных участков у собственников или землепользователей в связи с его неиспользованием для соответствующих целей в течение трех и более лет, а также в связи с грубым нарушением правил рационального использования земли, в частности, нецелевое использование или использование которое влечет за собой снижение плодородия земель сельскохозяйственного назначения или значительное ухудшение экологической обстановки (ст. 284, 285 Гражданского кодекса Российской Федерации).[2]

С начала 2015 года в Земельный кодекс Российской Федерации были введены новые условия в организации и планировании проведения плановых и внеплановых проверок для контроля по соблюдению земельного законодательства. Причем проверяться будут как органы местного самоуправления и государственной власти, так и физические и юридические лица.

В настоящее время согласно постановлению Правительства РФ от 02.01.2015 № 1 «Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре»[3] надзор осуществляет Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору и Федеральная служба по надзору в сфере природопользования и их территориальными органами.

Проверки осуществляются в отношении объектов земельных отношений органами государственной власти, органов местного самоуправления, юридических и физических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан. Цель проверки соблюдение требований земельного законодательства, за нарушение которых в Российской Федерации предусмотрена ответственность.

В свою очередь муниципальный земельный контроль осуществляется органами местного самоуправления в отношении расположенных в границах городского округа объектов земельных отношений.[6]

В итоге проведения указанных мероприятий на собственника накладывается административное наказание в виде штрафа, выдается предписание об устранении выявленных нарушений или, в случае не устранения выявленных нарушений, направляются материалы проверки в уполномоченный орган государственной власти субъекта Российской Федерации для дальнейшего изъятия земельного участка у собственника по основаниям, установленным ст. 284, 285 Гражданского кодекса Российской Федерации, в судебном порядке.[2]

Следует отметить, что принудительное изъятие земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения у его собственника или владельца, может осуществляться при условии продолжения ненадлежащего использования земельного участка после назначения административного наказания.[7]

По результатам рассмотрения представленных материалов уполномоченный орган вправе обратиться в суд с требованием об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов в связи с его ненадлежащим использованием.

В течение шести месяцев, со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов, в связи с его ненадлежащим использованием, в отношении такого земельного участка уполномоченный орган обеспечивает при необходимости проведение кадастровых работ и проводит публичные торги по его продаже.

Если во время публичных торгов участок никто не покупает, торг признается несостоявшимся и такой земельный участок может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность по начальной цене этих торгов в течение двух месяцев со дня признания торгов несостоявшимися.

Финансовые средства, вырученные от продажи земельного участка с публичных торгов выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов.

В кодексе об административных правонарушениях Российской Федерации установлена ответственность физических и юридических лиц за использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, соответствующее его целевому назначению.

Так, использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием:

1. Влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не

определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

2. Неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»[5], для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в течение срока, установленного указанным Федеральным законом, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 0,3 до 0,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее трех тысяч рублей; на должностных лиц - от 0,5 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от 2 до 10 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двухсот тысяч рублей.

Возможность принудительного изъятия у собственника сельскохозяйственных земель существовала и раньше, до вступления в силу поправки, касающиеся принудительного изъятия и прекращения прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения (Федеральный закон от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения»[4]), который начал действовать с 1 июля 2011 года, но поправки уточняют и дополняют ранее действующие правовые нормы (постановление Правительства РФ от 23 апреля 2012 г. № 369 "О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации").

До принятия этого документа, Россельхознадзору с целью установления факта неиспользования участка необходимо было вести ежегодный мониторинг в течение трех лет. В противном случае суд мог посчитать факт неиспользования земельного участка в течение требуемого периода недоказанным и отказать в требовании о его изъятии (постановление ФАС ЦО от 31 мая 2010 г. по делу № А36-4751/2009).[8]

Сейчас механизм изъятия нерациональной земли (заброшенной) земли работает, но еще несколько лет назад судебная система РФ зачастую признавала неиспользование земельных участков по целевому назначению в течение пяти лет со дня возникновения права собственности "малозначительным нарушением" (постановление ФАС ВВО от 19 ноября 2009 г. по делу № А82-12598/2009). Однако, следует отметить, что чаще судебная система указывает на ухудшение качества земельных участков в результате зарастания сорняками и кустарниками и подтверждают факт нарушения требований к ее использованию (постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 6 ноября 2012 г. № 20АП-5126/12).

Все меры правового регулирования использования земельных площадей государством направлены, в настоящее время, на сохранение плодородия земель и развитие сельского хозяйства. Но этого явно недостаточно, т.к. сами граждане, зачастую, взяв земельный участок, впоследствии не желают трудиться в агропромышленной сфере, следовательно, вопрос о продовольственной безопасности нашей страны является как никогда актуальным вследствие их нерационального использования. И изъятие земельных участков из собственности или пользования граждан и юридических лиц это лишь один из инструментов для решения данной проблемы.

## Литература:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 05.10.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 19.10.2015) // Собрание законодательства РФ", 29.10.2001, N 44, ст. 4147
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015) // Российская газета, N 238-239, 08.12.1994.
3. Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре: Постановление Правительства РФ от 02.01.2015 № 1 // Собрание законодательства РФ", N 2, 12.01.2015, ст. 514
4. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования оборота земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 29 декабря 2010 г. № 435-ФЗ // "Российская газета", N 297, 31.12.2010,
5. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения: Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ // "Парламентская газета", N 140-141, 27.07.2002,
6. Недикова Е.В. Организация территории и производства в крестьянских хозяйствах (на материалах Воронежской области): Дисс.канд. эконом. наук.- Воронеж, 1996.- 176 с.
7. Недикова Е.В. Организационно-территориальные и правовые основы формирования землепользований крестьянских (фермерских) хозяйств. Монография. – Воронеж: ФГОУ ВПО Воронежский ГАУ, 2010.- 270 с.
8. Меделяева З.П., Князев Б.Е., Саприн С.В. Экономические и правовые проблемы вовлечения невостребованных земельных долей в сельскохозяйственное производство Воронежской области//Dny vědy-2014: Materiály X Mezinárodní vědecko-praktická konference (Praha, 27 března – 05 dubna 2014 roku). – Díl 8. – Ekonomické vědy. – Praha: Publishing House «Education and Science» s.r.o., 2014. – S. 6–8.

---

**Елена Владимировна Недикова** – доктор экономических наук, доцент, заведующая кафедрой Землеустройства и ландшафтного проектирования Воронежского государственного аграрного университета им. Императора Петра I.

**Elena Vladimirovna Nedikova** – the Doctor of Economics, the associate professor managing chair of Land management and landscape design of the Voronezh state agricultural university of the Emperor Peter I.

**М.А. Рogaва** – аспирант кафедры Планировки и кадастра населенных мест Воронежского государственного аграрного университета им. Императора Петра I.

**M. A. Rogava** – the graduate student of chair of Planning and the inventory of the occupied places of the Voronezh state agricultural university of the Emperor Peter I.

394087, г. Воронеж, ул. Мичурина, д. 1  
394087, Voronezh, Michurin St., 1  
Тел.: +7 (473) 253-78-74; nedikova@emd.vsau.ru

---