

Дата поступления рукописи в редакцию: 26.08.2025 г.
Дата принятия рукописи в печать: 11.09.2025 г.

DOI: 10.24412/2076-1503-2025-8-361-364

СИГБАТУЛИН Д.Д.,
магистр юриспруденции, выпускник ФГБОУ ВО
«Государственный университет по землеустройству»,
e-mail: mail@law-books.ru

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРОЦЕДУРЫ ВЫЯВЛЕНИЯ И ФИКСАЦИИ ФАКТОВ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Аннотация. *Институт принудительного прекращения прав на земельные участки является важным механизмом государственного контроля за использованием земель, который позволяет государству вмешиваться в отношения собственности в случаях, когда собственник или пользователь не выполняет свои обязанности по надлежащему использованию земли, тем самым защищая общественные интересы и обеспечивая устойчивое развитие территорий.*

Ключевые слова: *ненадлежащее использование земельных участков, использование земель, земельные ресурсы, Земельный кодекс.*

SIGBATULIN D.D.,
Master of Law, graduate of FSBEI HE
“State University for Land Management”

PROBLEMS OF LEGAL REGULATION OF THE PROCEDURE FOR IDENTIFYING AND RECORDING FACTS OF IMPROPER USE OF LAND PLOTS

Annotation. *The institution of compulsory termination of land rights is an important mechanism of state control over the use of land, which allows the state to intervene in property relations in cases where the owner or user does not fulfill his duties for the proper use of land, thereby protecting the public interest and ensuring the sustainable development of territories.*

Key words: *improper use of land plots, land use, land resources, Land Code.*

В современных условиях, когда земельные ресурсы становятся все более дефицитными и ценными, особенно актуальным становится вопрос об эффективности их использования. Принудительное прекращение прав на земельные участки, которые используются ненадлежащим образом, позволяет вернуть их в хозяйственный оборот и предоставить возможность другим лицам использовать их более эффективно и в соответствии с законодательством.

Проблемы правового регулирования процедуры выявления и фиксации фактов ненадлежащего использования земельных участков в Российской Федерации по сей день остаются актуальной и многогранной темой для обсуждения как в научной доктрине, так и практике. Отсутствие унифицированной системы выявления нарушений, которые касаются использования земель,

порождает ряд сложностей, начиная от субъективности оценок и заканчивая потенциальными злоупотреблениями со стороны должностных лиц. Несовершенство законодательства, которое регламентирует порядок фиксации таких нарушений, также создает благоприятную почву для оспаривания результатов проверок и привлечения виновных к ответственности.

Одной из ключевых проблем является разрозненность нормативных правовых актов, которые регулируют данную сферу. ЗК РФ содержит общие положения, которые касаются охраны земель и их целевого использования, однако конкретные процедуры выявления нарушений, полномочия органов контроля и требования к оформлению результатов проверок зачастую регламентируются ведомственными актами, региональными нормативными документами и даже муниципальными правовыми актами, что создает

правовую неопределенность и затрудняет применение единого подхода к выявлению и фиксации фактов ненадлежащего использования земельных участков на всей территории Российской Федерации [1].

Недостаточная детализация требований к доказательствам, которые подтверждают факт ненадлежащего использования земли, также является серьезной проблемой. Зачастую, для привлечения лица к ответственности требуются убедительные и неоспоримые доказательства, однако перечень таких доказательств и порядок их получения законодателем четко не определены. Иными словами, такая ситуация приводит к тому, что решения органов контроля оспариваются в судебном порядке, и суды вынуждены самостоятельно оценивать достаточность представленных доказательств, опираясь лишь на общие принципы права и внутреннее убеждение.

Дополнительно проблема усугубляется недостаточной квалификацией специалистов, которые осуществляют контрольные мероприятия. Отсутствие единых стандартов подготовки и переподготовки сотрудников, которые уполномочены на проведение проверок, приводит к тому, что в разных регионах и ведомствах применяются различные подходы к выявлению и фиксации нарушений, что, в свою очередь, создает предпосылки для субъективности оценок и ошибок при проведении проверок, что негативно сказывается на эффективности всей системы контроля за использованием земель. Также следует отметить, что совершенствование правового регулирования процедуры выявления и фиксации фактов ненадлежащего использования земельных участков в России требует комплексного подхода. Требуется разработать и принять единый федеральный закон, который бы четко регламентировал порядок проведения проверок, полномочия органов контроля, требования к оформлению результатов проверок и перечень допустимых доказательств. Кроме того, необходимо разработать и внедрить единые стандарты подготовки и переподготовки специалистов, которые осуществляют контрольные мероприятия, а также повысить уровень правовой грамотности землепользователей. Только в таком случае можно будет обеспечить эффективную защиту земель и соблюдение прав и законных интересов всех заинтересованных сторон.

Важным аспектом является обеспечение прозрачности и открытости процедуры выявления и фиксации нарушений. Следует создать механизмы, которые бы позволяли землепользователям получать полную информацию о проводимых проверках, их основаниях и целях [2]. Землепользователи должны иметь возможность участвовать

в процессе проверки, представлять свои пояснения и доказательства, а также обжаловать действия должностных лиц, если они считают их незаконными или необоснованными. На наш взгляд, такая возможность позволит повысить доверие к органам контроля и снизить количество споров, которые возникают в связи с выявлением фактов ненадлежащего использования земли.

Стоит также уделить внимание вопросам технического оснащения органов контроля. Использование современных технологий (например, беспилотные летательные аппараты, системы спутникового мониторинга и геоинформационные системы) может позволить повысить эффективность выявления нарушений и сократить время, затрачиваемое на проведение проверок. Использование данных технологий позволит также получать более объективные и достоверные данные о состоянии земельных участков, что снизит риск субъективных оценок и ошибок. Особое внимание следует уделить вопросам взаимодействия между различными органами контроля, которые осуществляют надзор за использованием земель. Требуется создать механизмы координации их деятельности, обмена информацией и проведения совместных проверок. Считаем, что реализация данной меры позволит избежать дублирования функций, повысить эффективность контроля и обеспечить комплексный подход к решению проблем, которые связаны с ненадлежащим использованием земельных участков.

В целях повышения эффективности контроля за использованием земель, необходимо также усилить ответственность за нарушение земельного законодательства. Предлагается пересмотреть размеры штрафов за ненадлежащее использование земли, установив их на уровне, достаточном для того, чтобы они оказывали сдерживающее воздействие на потенциальных нарушителей. Кроме того, стоит расширить перечень видов ответственности, которые могут быть применены к лицам, виновным в ненадлежащем использовании земли, включая, например, принудительное изъятие земельных участков, которые используются с нарушением законодательства.

Таким образом, можно сделать вывод, что анализ проблем правового регулирования процедуры выявления и фиксации фактов ненадлежащего использования земельных участков в России выявляет целый ряд существенных пробелов и коллизий, которые препятствуют эффективной реализации земельного законодательства. Отсутствие четких и единообразных критериев оценки ненадлежащего использования, размытость полномочий контролирующих органов, а также недо-

статочны детализированный процессуальный порядок выявления и фиксации нарушений создают благоприятную почву для злоупотреблений и препятствуют привлечению виновных лиц к ответственности.

В современных реалиях земельных отношений в Российской Федерации вопрос принудительного прекращения прав на земельные участки, которые использовались ненадлежащим образом, требует особого внимания. Современное законодательство содержит основания и порядок таких действий, однако, представляется необходимым его совершенствование для более эффективной защиты общественных интересов и стимулирования рационального использования земельных ресурсов. Прежде всего, как было определено в ходе проводимого исследования, предлагается четко определить критерии «ненадлежащего использования». Расплывчатые формулировки (например, «использование не в соответствии с целевым назначением» или «причинение вреда окружающей среде»), создают почву для субъективной интерпретации и злоупотреблений. Иными словами, необходимо разработать конкретные индикаторы, которые бы позволяли объективно оценить степень негативного воздействия использования земельного участка на окружающую среду, его соответствие установленным градостроительным регламентам и требованиям охраны культурного наследия.

В целях конкретизации критериев «ненадлежащего использования» земельных участков, предлагается внести соответствующие изменения в статью 42 ЗК РФ, дополнив ее пунктом, который бы определял перечень индикаторов, свидетельствующих о таком использовании. К таким индикаторам следует отнести:

- превышение допустимого уровня загрязнения почвы, воды и воздуха;
- нарушение установленных градостроительных регламентов, которое приводит к ухудшению архитектурного облика населенного пункта;
- невыполнение мероприятий по охране объектов культурного наследия, которые расположены на земельном участке;
- систематическое неиспользование земельного участка, который предназначен для сельскохозяйственного производства, в течение установленного срока.

Кроме того, следует унифицировать порядок принудительного прекращения прав на земельные участки, устранив существующие различия в процедурах, которые реализуются на федеральном и региональном уровнях. Считаем, что данная мера позволит обеспечить единообразие пра-

воприменительной практики, а также исключить возможность произвольного лишения граждан и юридических лиц права собственности на землю. Также предлагается предусмотреть обязательное проведение независимой экспертизы, которая бы подтверждала факт ненадлежащего использования, а также гарантировать право собственника на обжалование решения о прекращении прав в судебном порядке.

Для унификации порядка принудительного прекращения прав на земельные участки, целесообразным считаем внести соответствующие изменения в статью 54 ЗК РФ, установив единый порядок осуществления данной процедуры на всей территории Российской Федерации. Данный порядок должен включать обязательное проведение независимой экспертизы, которая бы подтверждала факт ненадлежащего использования земельного участка, а также предоставление собственнику права на обжалование решения о прекращении прав в судебном порядке. При этом можно установить четкие сроки проведения экспертизы и рассмотрения жалобы собственника, а также предусмотреть ответственность за нарушение установленных сроков. Также считаем, что важно уделить дополнительное внимание стимулированию добровольного устранения нарушений землепользования. Прежде чем инициировать процедуру принудительного прекращения прав, следует предоставить собственнику реальную возможность исправить выявленные нарушения в установленный срок. Можно разработать систему льгот и преференций для тех собственников, которые добровольно устраняют нарушения и приводят использование земельных участков согласно установленным требованиям законодательства.

В целях стимулирования добровольного устранения нарушений землепользования предлагается внести соответствующие изменения в статью 62 ЗК РФ, дополнив ее положением о предоставлении собственникам, которые добровольно устранили нарушения и привели использование земельных участков в соответствие с требованиями законодательства, льгот и преференций. Например, таким собственникам может быть предоставлена возможность уплаты штрафа в размере, уменьшенном на определенный процент, а также предоставлена отсрочка или рассрочка уплаты земельного налога. Безусловно, важным считаем усилить контроль за использованием земельных участков, в том числе посредством внедрения современных информационных технологий и механизмов общественного контроля. Регулярный мониторинг состояния земель, оперативное выявление нарушений и привлечение к ответственности виновных лиц будут спо-

способствовать повышению эффективности использования земельных ресурсов и предотвращению экологических катастроф. Совершенствование российского законодательства в данной сфере должно быть направлено на достижение баланса между защитой прав собственников и обеспечением общественных интересов, которые связаны с рациональным и экологически безопасным использованием земли.

Список литературы:

[1] Рогожкин А.А. Институт прекращения права собственности при ненадлежащем использовании земельного участка / А.А. Рогожкин // Молодой ученый. – 2021. – № 30 (372). – С. 48.

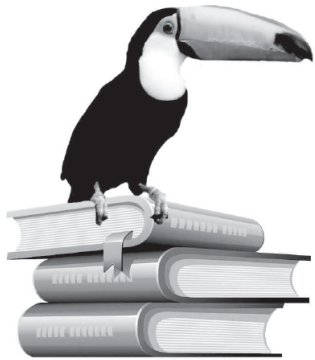
[2] Полухин А.И. Некоторые проблемы нецелевого использования земельных участков / А.И. Полухин, Л.В. Щербачева // Вестник Академии управления и производства. – 2025. – № 1. – С. 630.

Spisok literatury:

[1] Rogozhkin A.A. Institut prekrashheniya prava sobstvennosti pri nenadlezhashhem ispol'zovanii zemel'nogo uchastka / A.A. Rogozhkin // Molodoj ucheny`j. – 2021. – № 30 (372). – S. 48.

[2] Poluxin A.I. Nekotory'e problemy` nECElevogo ispol'zovaniya zemel'ny'x uchastkov / A.I. Poluxin, L.V. Shherbacheva // Vestnik Akademii upravleniya i proizvodstva. – 2025. – № 1. – S. 630.





ЮРКОМПАНИ

www.law-books.ru

Юридическое издательство
«ЮРКОМПАНИ»

Издание учебников,
учебных и методических
пособий, монографий,
научных статей.

Профессионально.

В максимально
короткие сроки.

Размещаем
в РИНЦ, E-Library.