



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования

«Дальневосточный федеральный университет»  
(ДФУ)

---

**Инженерная школа**

Кафедра геодезии, землеустройства и кадастра

Ярина Анастасия Евгеньевна

**ПРОБЛЕМЫ В ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО  
ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
БОЛЬШОЙ КАМЕНЬ, ШКОТОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО  
РАЙОНА И ЗАТО ГОРОД ФОКИНО  
ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

**Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры**

Профиль подготовки: «Кадастр недвижимости»

**Владивосток  
2018**

Студент \_\_\_\_\_  
(подпись)  
«26» июня 2018 г.

Руководитель выпускной  
работы \_\_\_\_\_  
старший преподаватель  
(должность, ученое звание)

\_\_\_\_\_ — Петрова Т.  
(подпись) (ФИО)  
«27» июня 2018 г.

**«Допустить к защите»**

Руководитель ОП доцент, к. г.-м.н.  
(ученое звание)  
\_\_\_\_\_ Кияшко Г.А.  
(подпись) (ФИО)  
« 09 » 06 2018 г.

Нормоконтроль \_\_\_\_\_  
ст. преподаватель  
(должность, ученое звание)  
\_\_\_\_\_ Петрова Т.  
(подпись) (ФИО)  
«27» июня 2018 г.

Зав. кафедрой доцент, к.т.н.  
(ученое звание)  
\_\_\_\_\_ Шестаков Н.В.  
(подпись) (ФИО)  
« 09 » 06 2018 г.

*Свидетель, секретарь  
каф. Т.А. Петрова, и  
Т.А. Петрова*

Защищена в ГЭК с оценкой отлично

Секретарь ГЭК  
\_\_\_\_\_ Петрова Т.А.  
(подпись) (ФИО)  
« 3 » июня 2018 г.

УТВЕРЖДАЮ  
Директор Инженерной школы

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
Подпись Ф.И.О.  
« » 201 г.

В материалах данной выпускной квалификационной работы не содержатся сведения, составляющие государственную тайну, и сведения, подлежащие экспортному контролю.



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования

**«Дальневосточный федеральный университет»  
(ДФУ)**

---

**Инженерная школа**

Кафедра геодезии, землеустройства и кадастра

Ярина Анастасия Евгеньевна

**ПРОБЛЕМЫ В ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬ-  
НОГО НАДЗОРА НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА БОЛЬ-  
ШОЙ КАМЕНЬ, ШКОТОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА И  
ЗАТО ГОРОД ФОКИНО  
ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

**Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры**

Профиль подготовки: «Кадастр недвижимости»

**Владивосток  
2018**

## АННОТАЦИЯ

Тема ВКР: «Проблемы в осуществлении государственного земельного надзора на территории городского округа Большой Камень, Шкотовского муниципального района и ЗАТО город Фокино». Объем – 60 страниц, 7 рисунков, 2 таблицы, 3 приложения, список литературы: 10 источников, все из которых являются нормативно-правовыми актами.

Объектом исследования являются земли трёх единиц административно-территориального деления Приморского края: городского округа Большой Камень, Шкотовского муниципального района и ЗАТО город Фокино.

Цель работы – исследование проблем, возникших при осуществлении государственного земельного надзора Большекаменским отделом Росреестра на данных территориях в 2017-2018 году и ранее.

В процессе работы были определены основные принципы осуществления государственного земельного надзора на территории РФ, а также на примере деятельности одного из территориальных отделов Росреестра – Большекаменского отдела, были выявлены три вида проблем, снижающих эффективность осуществления государственной функции – проблемы технического характера, проблема наличия ошибок в ЕГРН, и проблемы при проведении проверок на территории ЗОУИТ.

На основе результатов исследования были разработаны предложения, заключающиеся во внесении изменений в нормативно-правовые акты РФ, а также в оснащении территориальных отделов Росреестра более современным электронным оборудованием для проведения проверок. Реализация этих предложений может значительно повысить эффективность осуществления государственного земельного надзора – увеличится частота восстановления нарушенных прав граждан и государства на земельные участки.

Ключевые слова: земельный участок, земельное законодательство, государственный земельный надзор, проверка, административное правонарушение.

## ВВЕДЕНИЕ

В современном мире зарегистрированное право на объект недвижимости предоставляет широкий перечень возможностей для его законного владельца. Земельный участок, согласно Земельному Кодексу Российской Федерации, является одним из видов объектов недвижимости.

Функция государственного земельного надзора существует для того, чтобы обеспечивать порядок в использовании земли, обнаруживать лица, незаконно использующие земельные участки и своими действиями доставляющие неудобства законопослушным гражданам.

Актуальность данной выпускной квалификационной работы заключается в том, что исследование проблем, возникающих при осуществлении государственного земельного надзора, поможет найти решение этих проблем, что значительно повысит эффективность выполнения государственной функции, упростит работу государственных инспекторов.

Целью данной работы является исследование проблем в осуществлении государственного земельного надзора на территории городского округа Большой Камень, Шкотовского муниципального района и ЗАТО город Фокино.

При этом ставились следующие задачи:

- определение правовых основ осуществления государственного земельного надзора;
- проведение анализа результатов и процедуры осуществления государственного земельного надзора Большекаменским отделом Росреестра;
- выявление проблемных вопросов, предложение возможных вариантов решения данных проблем.

# **1 ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА НА ТЕРРИТОРИИ РФ**

## **1.1 Общие понятия**

Существуют три вида земельного надзора (контроля), установленные Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ: государственный надзор, муниципальный контроль и общественный контроль [1].

Под государственным земельным надзором понимается деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, посредством организации и проведения проверок указанных органов, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и деятельность указанных уполномоченных органов государственной власти по систематическому наблюдению за исполнением требований земельного законодательства, проведению анализа и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами своей деятельности.

Предметом проверок при осуществлении государственного земельного надзора является соблюдение в отношении объектов земельных отношений

требований законодательства, за нарушение которых предусмотрена ответственность.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 02.01.2015 № 1 "Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре", государственный земельный надзор осуществляется Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр), Федеральной службой по ветеринарному и фитосанитарному надзору и Федеральной службой по надзору в сфере природопользования и их территориальными органами [4].

Среди нормативно-правовых актов, регламентирующих осуществление государственного земельного надзора, можно выделить:

- Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ;
- Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 02.01.2015 № 1 «Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре»;
- Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2015 № 486 "Об утверждении Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по исполнению Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственной функции по осуществлению государственного земельного надзора".

Должностные лица Росреестра, уполномоченные на осуществление государственного земельного надзора, по должности являются:

- руководителем Росреестра, его территориального органа или структурного подразделения;
- заместителем руководителя Росреестра, его территориального органа или структурного подразделения;
- специалистами территориальных органов Росреестра и структурных подразделений территориальных органов.

В приказе Минэкономразвития от 20.07.2015 № 486 «Об утверждении административного регламента Федеральной службы кадастра и картографии по исполнению Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственной функции по осуществлению государственного земельного надзора» прописаны права и обязанности должностных лиц при осуществлении государственного надзора. К числу прав, например, относятся: право осуществлять плановые и внеплановые проверки соблюдения требований законодательства Российской Федерации, административные обследования объектов земельных отношений, выдавать обязательные для исполнения предписания об устранении нарушений, составлять протоколы об административных нарушениях, и другие. К числу обязанностей можно отнести: проводить проверку только на основании приказа руководителя Росреестра или его заместителя и только во время исполнения служебных обязанностей, и другие. Также существуют действия, которые должностные лица не вправе осуществлять. К их числу, например, относятся: проверять выполнение обязательных требований, не относящихся к полномочиям органа государственного надзора, превышать установленные сроки проведения проверки, и другие [10].

Приказом от 20.07.2015 № 486 также устанавливаются права и обязанности лиц, в отношении которых осуществляются мероприятия по земельному надзору. Данные лица имеют право на: непосредственное присутствие при проведении проверок, получение информации, относящейся к предмету проверки и предоставление которой не запрещено, ознакомление с результатами проверки, обжалование действий (бездействий) должностных лиц органа государственного надзора в административном и (или) судебном порядке, и другие.



Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 № 1515 «Об утверждении правил взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный земельный надзор, с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль» утвержден порядок взаимодействия органов государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля. Так, в случае выявления нарушения законодательства РФ органами муниципального земельного контроля, эти органы обязаны в течение трех рабочих дней направить копию акта проверки в орган, осуществляющий государственный земельный надзор в пределах этой же территории [6]. Со дня поступления данного акта орган государственного земельного надзора в течение пяти рабочих дней обязан его рассмотреть и принять соответствующее решение.

Формы осуществления государственного земельного надзора:

- проведение плановых и внеплановых проверок;
- проведение административных обследований объектов земельных отношений, анализа правовых актов, принятых органами государственной власти и органами местного самоуправления по вопросам использования земель и (или) земельных участков на предмет соответствия их содержания законодательству Российской Федерации;
- проведение анализа и прогнозирования состояния исполнения земельного законодательства.

В данной работе подробно рассмотрена процедура проведения плановых и внеплановых проверок, а также административных обследований объектов земельных отношений.

## **1.2 Особенности проведения плановой проверки соблюдения требований законодательства РФ**

Росреестром и его территориальными отделами ежегодно разрабатываются и утверждаются планы проведения плановых проверок. Эти планы и являются основанием для принятия решения о проведении плановой проверки.

Решение о проведении плановой проверки выносится руководителем Росреестра (территориального органа) в форме распоряжения о проведении плановой проверки [10].

Особый порядок осуществления государственного земельного надзора в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей регламентирует Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" [8]. Федеральным законом от 13.07.2015 № 246-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" внесены важные изменения, некоторые из которых имеют временные рамки.

Так, например, в первой статье данного Федерального закона от 13.07.2015 № 246-ФЗ содержится информация о том, что с 1 января 2016 года по 31 декабря 2018 года не проводятся плановые проверки в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, отнесенных к субъектам малого предпринимательства, за исключением юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих такие виды деятельности, как: деятельность в сфере здравоохранения, образования, в социальной сфере, в сфере теплоснабжения и электроэнергетики, и другие. Также в первой статье указываются особенности применения риск-ориентированного подхода при организации проверок в рамках государственного земельного надзора. Риск-ориентированный подход – метод осуществления проверок, при котором форма, продолжительность и периодичность проверки зависят от того, к какой категории риска или опасности относится деятельность юридического лица или инди-

видуального предпринимателя. Нормы относительно данного подхода применяются с первого января 2018 года [9].

В срок до 1 сентября года, предшествующего проведению плановых проверок, ежегодные планы проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей центральным аппаратом Росреестра направляются на согласование в Генеральную прокуратуру Российской Федерации, а ежегодные планы проведения проверок территориальными органами – в соответствующую прокуратуру субъекта [10]. Прокуратура может направлять в Росреестр предложения о проведении проверок, которые рассматриваются в срок до первого ноября года, предшествующего году проведения плановых проверок, после чего утвержденные ежегодные планы направляются в органы прокуратуры.

Основанием для включения в ежегодный план проведения плановых проверок является:

- для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей – истечение трех лет со дня государственной регистрации или окончания проведения последней плановой проверки;
- для органов местного самоуправления – истечение двух лет со дня проведения последней плановой проверки;
- для граждан – истечение трех лет со дня проведения последней плановой проверки;
- для органа государственной власти – истечение трех лет со дня проведения последней плановой проверки.

Согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 26.12.2014 № 1515, разрабатываемые органами муниципального земельного контроля ежегодные планы проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей согласуются с территориальными органами государственного земельного надзора.

Должностные лица осуществляют тщательную подготовку к проведению каждой плановой проверки: определяют необходимые документы, имеющиеся в

распоряжении Росреестра, при необходимости запрашивают их от иных государственных органов при межведомственном информационном взаимодействии (от Федеральной налоговой службы, Министерства внутренних дел), изучают документы и сведения, предоставленные проверяемым лицом.

Проверяемое лицо (гражданин, юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, орган государственной власти или орган местного самоуправления) уведомляется Росреестром (территориальным органом) не позднее чем за три рабочих дня до начала проведения проверки любым доступным способом, если будет существовать вещественное подтверждение получения уведомления проверяемым лицом.

Выездная плановая проверка проводится в том случае, если невозможно удостовериться в полноте и достоверности сведений, содержащихся в распоряжении Росреестра или если невозможно оценить соответствие деятельности проверяемого лица обязательным требованиям.

В ходе проведения выездной плановой проверки должностные лица осуществляют обмер границ земельного участка, фотосъемку. Устанавливают соответствие фактической площади земельного участка площади, указанной в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), фактического использования земельного участка виду разрешенного использования, и другое. В некоторых случаях (при наличии соответствующего оборудования) устанавливают соответствие координат характерных точек земельного участка значениям координат, указанным в ЕГРН.

### **1.3 Особенности проведения внеплановой проверки соблюдения требований законодательства РФ**

Юридическим фактом – основанием для принятия решения о проведении внеплановой проверки является, например:

- истечение срока исполнения проверяемым лицом выданного предписания об устранении выявленного нарушения земельного законодательства;

- мотивированное представление должностного лица Росреестра по результатам рассмотрения или предварительной проверки поступивших в Росреестр (территориальный орган) обращений и заявлений, а также средств массовой информации, о таких фактах, как: нарушение имущественных прав, возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, и о других фактах, при условии наличия информации, позволяющей установить лицо, виновное в совершении нарушения;

- выявление по итогам проведения административного обследования объекта земельных отношений признаков нарушений требований законодательства РФ [10].

Решение о проведении внеплановой проверки выносится руководителем Росреестра (территориального органа) в форме распоряжения о проведении внеплановой проверки.

О проведении внеплановой проверки проверяемое лицо уведомляется не менее чем за двадцать четыре часа до начала её проведения любым доступным способом, если будет существовать вещественное подтверждение получения уведомления проверяемым лицом. За исключением случаев, когда выявлен факт причинения угрозы жизни, здоровью граждан, вреда животным и другие виды угроз, которые указаны в подпунктах «а» и «б» подпункта 2 пункта 64 Приказа от 20.07.2015 № 486 [10].

Подготовка к проведению внеплановой проверки осуществляется должностным лицом аналогично с подготовкой к плановой проверке (стр. 14).

Проведение выездной внеплановой проверки осуществляется аналогично с проведением выездной плановой проверки (стр. 14).

Проведение внеплановой выездной проверки в отношении юридического лица или индивидуального предпринимателя согласуется с органом прокуратуры.

#### **1.4 Особенности проведения административного обследования объекта земельных отношений**

Административное обследование проводится в рамках наблюдения за исполнением требований земельного законодательства на основании информации: содержащейся в информационных системах, открытых и общедоступных информационных ресурсах, полученной в результате визуального осмотра и другими методами.

При проведении административного обследования должностное лицо исследует земельные участки на предмет установления признаков наличия или отсутствия нарушений земельного законодательства лицами, использующими эти участки.

Проведение административного обследования осуществляется без взаимодействия с правообладателями земельных участков.

В случае выявления при проведении административного обследования достаточных данных, указывающих на наличие нарушения законодательства, принимается решение о проведении внеплановой проверки.

### **1.5 Оформление результатов проведения плановых и внеплановых проверок**

По результатам проведения плановой и внеплановой проверки должностным лицом составляется акт проверки в двух экземплярах, один из которых с копиями приложений вручается проверяемому лицу (его представителю).

К акту проверки прилагаются объяснения проверяемого лица (его представителя), обмер границ земельного участка, фототаблица (в случае выездной проверки), предписание об устранении выявленных нарушений (в случае выявления нарушений).

Одна из существующих форм акта, составляемых должностным лицом по результатам проведения выездной проверки – акт о невозможности проведения проверки, который составляется в связи с отсутствием проверяемого лица

или его законного представителя, или в связи с иными обстоятельствами, воспрепятствовавшими проведению проверки (см. приложение А).

По результатам проведения плановой или внеплановой проверки в акте проверки указываются признаки выявленного нарушения законодательства РФ, или сведения об отсутствии нарушений.

Должностные лица Росреестра, уполномоченные на осуществление государственного земельного надзора, рассматривают дела об административных правонарушениях в соответствии со следующими статьями Кодекса РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ:

1) статьей 7.1 – самовольное занятие земельного участка или его части, использование земельного участка без оформления правоустанавливающих документов;

2) частью 1 статьи 8.8 – использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием или неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение срока, установленного федеральным законом;

3) частью 3 статьи 8.8 – неиспользование земельного участка;

4) частью 4 статьи 8.8 – невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

5) статьей 7.34 – нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность [2].

Составляют протоколы об административных правонарушениях, определение о передаче материалов дела мировому судье:

1) по статье 19.4.1 – в части воспрепятствования законной деятельности должностного лица, уполномоченного на осуществление государственного надзора, по проведению проверок или уклонение от таких проверок;

2) по части 25,26 статьи 19.5 – невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) должностного лица, осуществляющего государственный надзор, об устранении нарушений законодательства;

3) по статье 20.25 – неуплата административного штрафа в установленный срок.

После выявления административного правонарушения составляется протокол, либо, если требуется выяснение дополнительных обстоятельств дела, он может быть составлен в течение двух суток с момента выявления.

В протоколе указываются такие важные сведения, как: описание выявленного правонарушения, лицо, совершившее указанное правонарушение, статья Кодекса от 30.12.2001 № 195-ФЗ, предусматривающая ответственность за данное правонарушение. Также указывается номер дела об административном правонарушении, присваиваемый должностным лицом.

Предписание является обязательным для исполнения с момента его вручения, срок исполнения устанавливается должностным лицом, но не может превышать шести месяцев. В течение пятнадцати рабочих дней с момента истечения срока устранения нарушения, установленного предписанием, организуется проведение внеплановой проверки с целью определения факта устранения (неустранения) указанного нарушения.

Если ответственность за выявленное правонарушение предусмотрена одной из статей Кодекса РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ, относительно которых проводится открытое рассмотрение дел об административных правонарушениях должностными лицами Росреестра (стр. 17), должностным лицом выносится определение о назначении времени и места рассмотрения дела.

Дело об административном правонарушении, согласно Кодекса РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ, подлежит открытому рассмотрению в указанное в определении время с участием лица, в



отношении которого ведется производство по делу (его законного представителя) [2].

По результатам рассмотрения дела выносится постановление о назначении административного наказания, либо о прекращении производства по делу. Максимальный срок вынесения постановления по делу об административном правонарушении установлен Кодексом РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ, и равен двум месяцам со дня совершения административного правонарушения.

В постановлении по делу об административном правонарушении указывается статья Кодекса от 30.12.2001 № 195-ФЗ, предусматривающая административную ответственность за совершенное правонарушение, и в случае наложения административного штрафа указывается сумма (в рублях), и информация о получателе штрафа, необходимая для перечисления суммы административного штрафа.

Административный штраф должен быть уплачен в полном размере не позднее шестидесяти дней со дня вступления постановления о наложении административного штрафа в законную силу. По истечении данного срока, если отсутствует документ, свидетельствующий об уплате штрафа и отсутствует информация об уплате штрафа в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, второй экземпляр указанного постановления направляется в течение десяти дней судебному приставу-исполнителю для исполнения в порядке, предусмотренном законодательством, кроме того, составляется протокол об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 20.25 Кодекса от 30.12.2001 № 195-ФЗ, в отношении лица, не уплатившего административный штраф.

## **2 ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА БОЛЬШЕКАМЕНСКИМ МЕЖМУНИЦИПАЛЬНЫМ ОТДЕЛОМ**

### **2.1 Особенности осуществления государственного земельного надзора Большекаменским межмуниципальным отделом**

В разделе 1 данной выпускной квалификационной работы описаны общие принципы осуществления государственного земельного надзора на территории Российской Федерации. В нем также указано, что государственный земельный надзор может проводиться должностными лицами Росреестра.

Росреестр является многофункциональным органом исполнительной власти, для осуществления такой функции как надзор за соблюдением земельного законодательства были созданы самостоятельные отделы, которые есть в каждом территориальном отделении данной Федеральной службы.

Эти отделы и осуществляют государственный земельный надзор на определенной территории. В данном разделе выпускной квалификационной работы рассмотрена деятельность Большекаменского межмуниципального отдела Управления Росреестра по Приморскому краю в 2017-2018 году в сфере осуществления надзора за соблюдением обязательных требований земельного законодательства, также использованы данные за 2016 год для составления статистики по выявленным нарушениям.

Государственный земельный надзор должностными лицами Большекаменского межмуниципального отдела ведется в пределах трех территорий: городской округ Большой Камень, Шкотовский муниципальный район, ЗАТО городской округ Фокино. Три данные единицы административно-территориального деления находятся в пределах Приморского края, имеют

площади, соответственно: 119, 82 м<sup>2</sup>; 291,29 м<sup>2</sup> и 2664,5 м<sup>2</sup>. Распределение земель на этих территориях показано на рисунках 1-3 (см. приложение Б).

Как видно на рисунке 1, на территории городского округа Большой Камень наибольший процент площади занимают земли запаса и земли населённых пунктов, наименьший – земли особо охраняемых территорий и объектов и земли промышленности. Из представленных на рисунке 2 данных следует, что в ЗАТО городской округ Фокино наибольшая по площади категория земель – земли промышленности и иного специального назначения, наименьшая – земли запаса. На территории Шкотовского муниципального района более 50 % от общей площади земель в административных границах занимают земли лесного фонда, тем самым на каждую из оставшихся категорий приходится максимум 10 процентов (рисунок 3).

Помимо органа государственного земельного надзора, представленного Большекаменским межмуниципальным отделом, в пределах трёх данных территорий за соблюдением требований земельного законодательства обязаны следить так же органы муниципального земельного контроля.

В Большекаменский межмуниципальный отдел в 2017-2018 году в форме электронного документа либо на бумажном носителе предоставлялись акты проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан с указанием признаков выявленных правонарушений, проведённых в рамках осуществления муниципального земельного контроля на территории Шкотовского муниципального района, городского округа Большой Камень и ЗАТО городской округ Фокино. Должностные лица Большекаменского межмуниципального отдела в пределах своей компетенции рассматривали указанные акты, принимали решение о возбуждении дела об административном правонарушении или об отказе в возбуждении дела, что соответствует правилам взаимодействия органов государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля, указанным в разделе 1.1 данной работы (стр. 11). Копия решения должностного лица направлялась в орган муниципального земельного контроля в течение трёх рабочих дней.

Для проведения выездных плановых и внеплановых проверок соблюдения требований законодательства РФ, а также административных обследований объектов земельных отношений каждый территориальный отдел Росреестра оснащён определенным техническим оборудованием. В распоряжении Большекаменского межмуниципального отдела находилось два вида технического оборудования: лазерный дальномер «Leica Disto D510» и спутниковое геодезическое оборудование – «Topcon Hiper SR».

Должностные лица Большекаменского межмуниципального отдела уполномочены на использование единой информационной системы государственного кадастра недвижимости (АИС ГКН) для использования информации, содержащейся в Государственном кадастре недвижимости (ГКН), а также в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), для получения информации о лицах, имеющих права на земельные участки, являющиеся объектами проверок. Доступ к системе АИС ГКН обеспечивает порталная технология через сеть Интернет.

Должностные лица межмуниципального отдела также имеют доступ к системе межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ), которая использовалась ими в случае необходимости получения дополнительных сведений от органов власти, местного самоуправления для проведения проверки или вынесения решения.

Помимо вышеперечисленных систем, при подготовке к проведению проверок также используются данные публичной кадастровой карты, сайта Федеральной налоговой службы, и другие.

## **2.2 Статистика по выявленным Большекаменским межмуниципальным отделом нарушениям земельного законодательства**

В разделе 1.5 (стр. 17) данной работы указаны статьи Кодекса РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ, соблюдение требований которых и является предметом проверок государственных инспекторов.

В конце каждого года государственными инспекторами территориальных отделов Росреестра, уполномоченными на осуществление государственного земельного надзора, составляются ежегодные отчеты, в которых указывается, сколько граждан (юридических лиц, органов местного самоуправления) было привлечено к административной ответственности в соответствии со статьями Кодекса РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ.

По данным отчёта Большекаменского межмуниципального отдела за 2017 год, должностными лицами было организовано и проведено семнадцать плановых выездных проверок на территории ЗАТО городской округ Фокино, по результатам семи проверок граждане были привлечены к административной ответственности по статье 7.1. Кодекса от 30.12.2001 № 195-ФЗ, что составило около 41 % от общего числа проведённых плановых проверок.

По результатам девяти внеплановых документарных проверок и трёх внеплановых выездных проверок по статье 19.5. Кодекса от 30.12.2001 № 195-ФЗ было составлено десять протоколов об административном правонарушении, что составило около 22 % от общего числа внеплановых проверок, после чего материалы дел были переданы на рассмотрение мировому судье.

По результатам рассмотрения актов двух проверок, предоставленных органом муниципального земельного контроля, а именно администрацией Шкотовского муниципального района, было возбуждено два административных дела по статье 7.1. Кодекса от 30.12.2001 № 195-ФЗ.

Не было выявлено признаков административных правонарушений по результатам проведения пяти административных обследований.

В таблице 1 приведены данные о процентном соотношении проверок, по результатам которых были возбуждены административные дела, и проверок,

результатом которых явилось соблюдение гражданином (индивидуальным предпринимателем) обязательных требований.

Таблица 1 – Процентное соотношение проверок

| Вид проверки              | С признаками административного правонарушения<br>(процент от общего числа проведенных проверок) | Без признаков административного правонарушения<br>(процент от общего числа проведенных проверок) |
|---------------------------|---|--|
| Плановая                  | 41  | 59   |
| Внеплановая документарная | 58  | 42   |
| Внеплановая выездная      | 23  | 77   |

По данным таблицы 1 можно сделать вывод, что при проведении плановых и внеплановых выездных проверок соблюдения земельного законодательства, процент проверок, по результатам которых не было выявлено нарушений, оказался больше процента проверок, по результатам которых нарушения были выявлены.

Из сведений, содержащихся в ежегодных отчётах Большекаменского межмуниципального отдела Управления Росреестра по Приморскому краю можно вывить наиболее часто встречающиеся нарушения, выявленные за данный год. Также, сравнив показатели за несколько лет, можно выявить общую тенденцию обнаружения нарушений.

К примеру, анализируя данные отчёта Большекаменского межмуниципального отдела по Шкотовскому муниципальному району за 2016 год, было выявлено пять видов нарушений законодательства РФ:

- самовольное занятие земельных участков, использование их без правоустанавливающих документов и документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности;
- использование земель не по целевому назначению в соответствии с их категорией земель и разрешенным использованием;

- неповиновение требованию инспектора или воспрепятствование осуществлению им своих обязанностей;
- невыполнение предписаний инспектора по вопросам устранения нарушений земельного законодательства;
- неуплата административного штрафа в установленный срок.

На рисунке 4 приведена диаграмма, показывающая количество совершенных нарушений за 2016 год на территории Шкотовского муниципального района, согласно отчёту по состоянию на 01.01.2017.

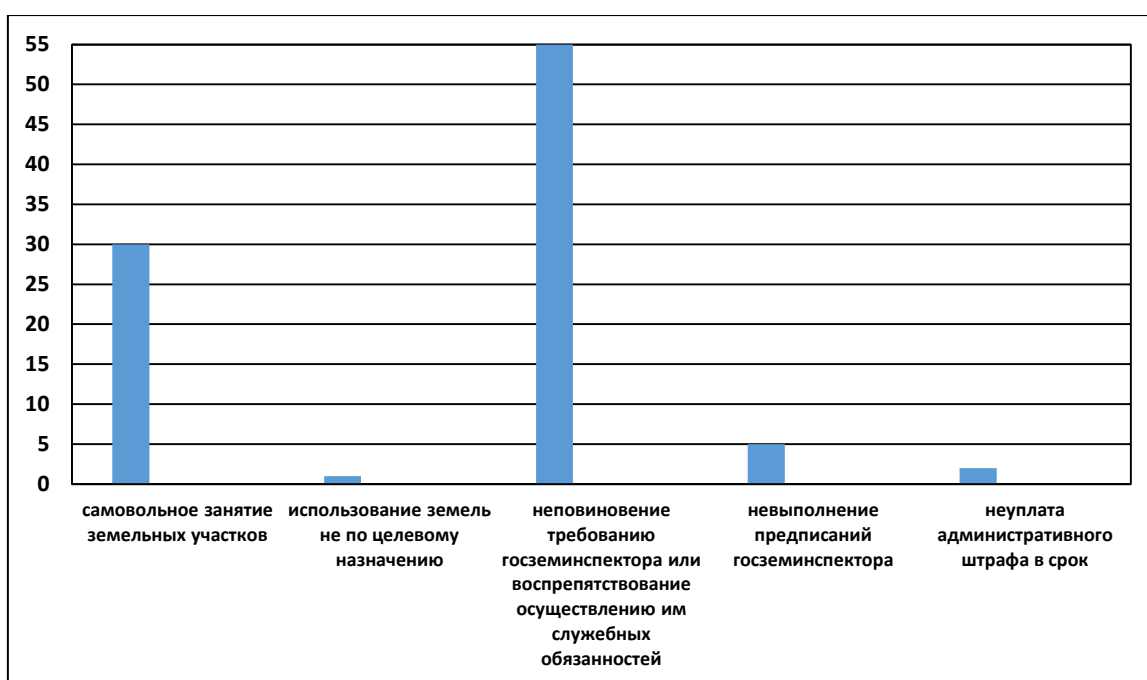


Рисунок 4 – Диаграмма, показывающая количество совершенных нарушений за 2016 год на территории Шкотовского муниципального района

Как видно на рисунке 4, наибольшее количество нарушений за 2016 год на территории Шкотовского муниципального района было выражено в неповиновении требованию инспектора или воспрепятствование осуществлению им служебных обязанностей. На втором месте – нарушения, выраженные в самовольном занятии земельных участков, использование их без правоустанавливающих документов и документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности. И, наконец, наименьшее количество нарушений выражено в ис-

пользовании земель не по целевому назначению в соответствии с их категорией земель и разрешенным использованием.

По данным отчета за 2017 год, виды нарушений, совершенных за 2017 год на территории Шкотовского муниципального района, аналогичны видам нарушений, совершенным на этой же территории за 2016 год, за исключением одного, выраженного в неиспользовании земельных участков.

На рисунке 5 приведена диаграмма, показывающая количество совершенных нарушений за 2017 год на территории Шкотовского муниципального района, согласно отчёту по состоянию на 01.01.2018.

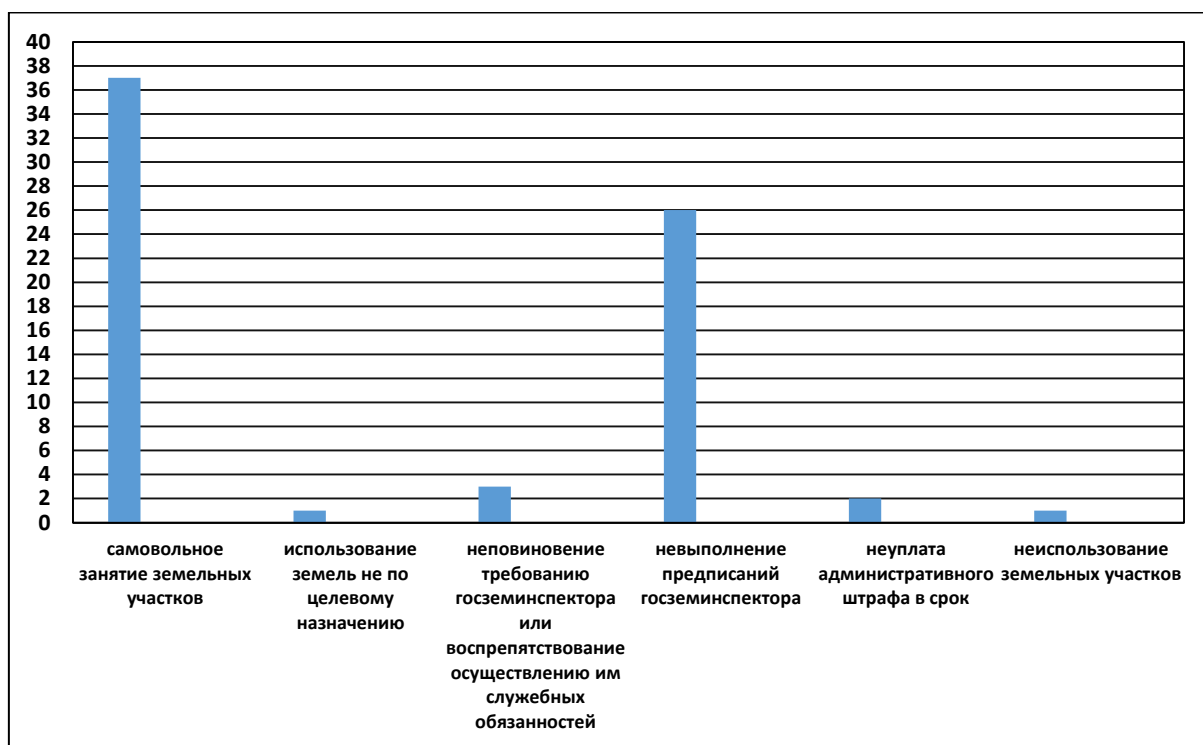


Рисунок 5 – Диаграмма, показывающая количество совершенных нарушений за 2017 год на территории Шкотовского муниципального района

Из данных, приведённых на рисунке 5, следует, что наибольшее количество нарушений за 2017 год было выражено в самовольном занятии земельных участков, использовании их без правоустанавливающих документов и документов, разрешающих осуществление хозяйственной деятельности. Также большое



количество нарушений выражено в невыполнении предписаний должностного лица.

Сравнив данные, приведённые на рисунке 4 и рисунке 5, можно сделать такие выводы, как:

1) большое количество нарушений выражено в самовольном занятии земельных участков, использовании их без надлежащих документов;

2) в период с 2016 года по 2017 год увеличилось количество нарушений, выраженных в невыполнении предписаний инспектора по вопросам устранения нарушений земельного законодательства, и уменьшилось количество нарушений, связанных с неповиновением требованию инспектора или воспрепятствование осуществлению им своих обязанностей;

3) количество нарушений, выраженных в использовании земель не по целевому назначению и неуплате административного штрафа в срок в 2016 год и в 2017 году примерно одинаково.

### **3 ОПИСАНИЕ ПРОБЛЕМ, ВЫЯВЛЕННЫХ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО НАДЗОРА БОЛЬШЕКАМЕНСКИМ МЕЖМУНИЦИПАЛЬНЫМ ОТДЕЛОМ**

#### **3.1 Виды выявленных проблем**

Согласно Постановлению Правительства РФ от 02.01.2015 № 1, государственный земельный надзор может осуществляться федеральными органами исполнительной власти, перечень которых закреплен в этом постановлении. Однако, стоит упомянуть тот факт, что из этого перечня специализируется на проверках соблюдения земельного законодательства в большей мере Росреестр и его территориальные органы, поэтому в деятельности этой федеральной службы в сфере государственного земельного надзора и может возникать большее число проблем.

Проблемы, описанные в данной работе, были выявлены на основе материалов, предоставленных Большекаменским межмуниципальным отделом Управления Росреестра по Приморскому краю за 2017-2018 год, а также в ходе исследования были рассмотрены некоторые материалы 2015 и 2016 года.

Под словом «проблемы» понимаются все те трудности, с которыми столкнулись государственные инспекторы по охране и использованию земель Большекаменского межмуниципального отдела при выполнении ими своих обязанностей. Все проблемы можно разделить на:

- 1) проблемы технического характера – техническое обеспечение административных процедур государственного земельного надзора;
- 2) проблемы, связанные с наличием ошибок в ЕГРН;
- 3) проблемы при проведении проверок на территории зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ).

### **3.2 Технические проблемы, возникающие при проведении проверок соблюдения земельного законодательства**

Технические проблемы были выявлены в ходе анализа процедуры проведения Большекаменским межмуниципальным отделом плановых и внеплановых выездных проверок соблюдения законодательства РФ в 2017-2018 году. К числу технических проблем можно отнести:

- проблема использования отдельных видов электронных средств измерений при проведении выездных проверок;
- проблема использования системы АИС ГКН при проведении выездных проверок.

Проблема использования отдельных видов электронных средств измерений при проведении выездных проверок является актуальной, так как в настоящее время Росреестр и его территориальные отделы, должностные лица которых уполномочены на осуществление государственного земельного надзора, заинтересованы в повышении эффективности проведения проверок. Наличие универсального оборудования, с помощью которого можно было бы проводить необходимые измерения вне зависимости от окружающей обстановки, погодных условий – один из факторов, который бы мог благоприятно сказаться на эффективности осуществления государственного земельного надзора.

Одной из главных задач должностных лиц при проведении выездных плановых и внеплановых проверок требований законодательства РФ на земельных участках является обмер границ участка, а также при необходимости – определение координат его характерных точек. Кроме этого, для выявления самовольного занятия земельного участка (или его части) производится расчет используемой фактически площади.

Очевидно, что использование простых измерительных приборов (например, мерной ручной рулетки) не может обеспечить необходимую точность измерений, поэтому в практике используют электронные средства измерений. На территории Приморского края территориальные отделы Росреестра, в том чис-

ле и Большекаменский межмуниципальный отдел, обеспечены спутниковым геодезическим оборудованием «Topcon Hiper SR», а также электронным лазерным дальномером «Leica Disto», как было упомянуто в разделе 2.1 данной работы.

Лазерный дальномер является бесспорным помощником государственного инспектора при проведении выездной проверки – можно быстро и точно измерить стороны земельного участка и сравнить их со значениями сторон, содержащимися в ЕГРН. Однако, это удобно только лишь при наличии забора, выстроенного по границам участка, так как лазерный луч рассеивается при прохождении через естественные препятствия (деревья или другая растительность). Но, к сожалению, данный прибор не позволяет установить координаты поворотных точек границ земельного участка, следовательно, с использованием указанного прибора невозможно установить фактическое местоположение и границы участка на местности.

Таким образом, лазерный дальномер «Leica Disto» не может являться единственным средством проведения измерений в рамках осуществления государственного земельного надзора, так как с его помощью можно лишь установить соответствие между длинами сторон земельного участка, сведения о которых содержатся в ЕГРН, и фактическими длинами сторон участка. В случае несовпадения сведений, невозможно определить, в какой части земельного участка используется самовольно занятая площадь, тем самым государственный инспектор не вправе на основе только лишь этих измерений составить протокол по статье 7.1 Кодекса об административных правонарушениях РФ от 30.12.2001 № 195-ФЗ, выраженного в самовольном занятии земельного участка или его части. Однако, рассматриваемый прибор может использоваться совместно с другими электронными приборами при проведении измерений, чтобы повысить их точность и тем самым сделать процедуру проведения выездной проверки более эффективной.

Второй электронный прибор для проведения измерений, имевшийся в распоряжении Большекаменского межмуниципального отдела в рассматриваемом

мый период – приемник «Topcon Hiper SR», имеет совсем иные плюсы и минусы относительно лазерного дальномера. Данный приемник является представителем спутникового геодезического оборудования, или GPS оборудования. При использовании этого прибора можно точно и быстро вычислить координаты характерных точек земельного участка, которые и сравниваются должностными лицами со значениями, указанными в ЕГРН. Также у данного прибора есть полезная функция: при постановке соответствующей задачи он автоматически вычисляет площадь земельного участка по координатам его характерных точек, что может значительно уменьшить время проведения выездной проверки и упростить задачу государственным инспекторам, проводящим проверку. Однако, использование этого прибора возможно не всегда. Близость высотных зданий, наличие высоких деревьев в округе – те факторы, которые делают результаты измерений малоточными или саму процедуру проведения измерений невозможной. Это связано с методикой данного оборудования определять своё местоположение на местности путем установления связи со спутниками, которая, в перечисленных случаях, срабатывает некорректно или не срабатывает вообще.

Учитывая вышеперечисленные достоинства и недостатки спутникового геодезического оборудования – приемника «Topcon Hiper SR», можно сделать вывод: данное оборудование, как и лазерный дальномер «Leica Disto», нельзя назвать универсальным средством измерений при проведении выездных плановых и внеплановых проверок. Должностными лицами, уполномоченными на осуществление государственного земельного надзора, проверка соблюдения требований законодательства РФ на земельном участке (земельных участках) должна проводиться в установленный в распоряжении о проведении проверки день. Поэтому в том случае, когда из-за сторонних обстоятельств (высотные здания, высокие деревья) проведение измерений при помощи спутникового геодезического оборудования на земельном участке становится невозможным, становится невозможным и проведение самой проверки в указанный день, должностным лицом составляется акт о невозможности проведения проверки,

что негативно сказывается на эффективности осуществления государственного земельного надзора.

При рассмотрении вопроса о применении геодезического оборудования на выездных проверках соблюдения требований действующего законодательства можно также упомянуть возможное использование электронных тахеометров. С их помощью можно точно определить координаты характерных точек земельного участка. Съёмка не на открытой площадке может быть не такой точной, как на открытой, но она будет выполнена, в отличие от случая применения GPS оборудования, требующего открытую площадку. Однако, человеку, проводящему измерения при помощи данного прибора, необходимо иметь больше навыков в использовании геодезического оборудования чем в случае применения GPS оборудования и лазерного дальномера. Также сам процесс съёмки занимает больше времени, что не всегда возможно обеспечить в условиях плотного графика проведения проверок.

Можно сделать вывод: у каждого из вышеперечисленных геодезических приборов есть свои достоинства и недостатки в применении при проведении выездных плановых и внеплановых проверок законодательства РФ на земельных участках. Наиболее универсальным из всех является электронный тахеометр, однако, его не используют при проведении проверок из-за сложной методики проведения измерений и более длительного, по сравнению со спутниковым геодезическим оборудованием и лазерным дальномером, процесса проведения измерений.

Возможное решение вышеописанной проблемы использования отдельных видов электронных средств измерений при проведении выездных проверок – поступление в распоряжение Росреестра и его территориальных отделов новейшего спутникового геодезического оборудования, превосходящего по своим свойствам приемник «Topcon Hiper SR». Такие виды новейшего оборудования были разработаны специально для проведения измерений в условиях закрытой площадки, что не может обеспечить приемник «Topcon Hiper SR». Представителями такого вида оборудования могут являться новейшие приемники компа-

нии «Trimble», «EFT Group», и другие. Однако, оснащение всех территориальных отделов Росреестра данным оборудованием – дорогостоящая процедура, именно поэтому в условиях наличия в распоряжении территориальных отделов приемника «Topcon Hiper SR» и лазерного дальномера «Leica Disto», наилучшее решение данной проблемы – совместное применение данных приборов при проведении выездных проверок. В случае, если ввиду каких-либо обстоятельств должностное лицо при проведении проверки с использованием приемника «Topcon Hiper SR» не будет убеждено в точности проводимых им измерений, целесообразным будет сделать измерения еще раз при помощи лазерного дальномера, после чего сравнить их. Однако, если измерения спутниковым геодезическим оборудованием будет невозможно провести вообще, использование лазерного дальномера будет бесполезно.

Второй вид технических проблем, выявленный при анализе процедуры проведения Большекаменским межмуниципальным отделом плановых и внеплановых выездных проверок в 2017 году – проблема использования единой автоматизированной системы при проведении выездных проверок.

Результаты плановых и внеплановых проверок вносились в автоматизированную информационную систему государственного кадастра объектов недвижимости (АИС ГКН), в подсистему государственного земельного надзора. Данная подсистема заблокирована с января 2018 года, в связи с переходом от системы АИС ГКН к информационной системе ЕГРН. Однако, после окончательного перехода к электронной системе ЕГРН, подсистема государственного земельного надзора вновь станет доступной для использования.

Данная подсистема создаёт единое информационное пространство для внесения данных о проведенных Росреестром и его территориальными органами проверках, позволяет автоматизировать подготовку к проведению проверок, формирование и оформление результатов проверок. Доступ к подсистеме, как указано в разделе 2.1 данной работы, обеспечивает порталная технология через сеть Интернет.

Разработанная система имеет множество преимуществ, однако, в некоторых случаях земельные участки, на которых проводились выездные проверки соблюдения требований законодательства РФ, были расположены в местах, где невозможно установить интернет соединение, тем самым осуществить вход в подсистему. В таких случаях, результаты проведения проверок в полном объеме вносились в подсистему уже после их завершения, и множество полезных функций, таких как: функция мгновенной печати акта проверки, предписания или других документов, осуществить было невозможно.

Данная техническая проблема может быть легко решена при обеспечении территориальных отделов Росреестра интернет роутерами, способными установить интернет соединение даже в самых отдаленных районах. Тем самым, все функции данной подсистемы будут доступны для государственных инспекторов при проведении выездных проверок, некоторые из этих функций смогут уменьшить время проведения проверок (например, функция мгновенной печати акта проверки).

### **3.3 Наличие ошибок в ЕГРН, как фактор, снижающий эффективность проведения проверок соблюдения законодательства РФ**

Единый государственный реестр недвижимости был создан в 2017 году с целью объединения информации об объектах недвижимости, содержащейся в государственном кадастре недвижимости (ГКН) и сведений о правах на эти объекты, содержащихся в Едином государственном реестре прав (ЕГРП). В настоящее время структура ЕГРН включает в себя: ГКН, ЕГРП, кадастровые карты, реестр границ, книгу учета документации, реестровые дела.

Именно ЕГРН условно можно назвать той системой, сведения из которой считаются достоверными и используются при проведении проверок соблюдения требованиями законодательства РФ. Например, в случае выездной проверки при проведении измерений площади и/или сторон земельного



участка полученные значения сравниваются со значениями, содержащимися в ЕГРН.

Однако, в некоторых случаях сведения, внесенные в ЕГРН, содержат ошибку. Существует два вида ошибок в ЕГРН: техническая ошибка и реестровая. Стоит упомянуть, что наличие ошибок в ЕГРН является проблемой не только при осуществлении государственного земельного надзора, эта проблема так же присуща любым процедурам, проводимым организациями, которые полагаются на сведения ЕГРН. Кроме того, граждане и юридические лица нередко несут ущерб из-за наличия таких ошибок при совершении различного рода сделок с объектами недвижимости (сделки купли-продажи и другие).

Технической ошибкой в ЕГРН признается опечатка, арифметическая или грамматическая ошибка либо другая ошибка, которая привела к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, указанным в документах, предоставленных для государственного кадастрового учета или государственной регистрации права.

Реестровой ошибкой признается содержащаяся в ЕГРН ошибка, которая также содержится в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, представленных в орган регистрации прав в порядке межведомственного информационного взаимодействия, или в ином порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218 – ФЗ [7].

Техническая ошибка может быть выявлена быстро и наглядно, реестровую же ошибку выявить не так просто. В некоторых случаях для её признания граждане обращаются к кадастровым инженерам или в суд. Исправление реестровой и технической ошибки осуществляется в случае, если оно не влечет за собой прекращение, возникновение, переход зарегистрированного права на объект недвижимости, если влечет – такая ошибка может быть исправлена только по решению суда [7].

На примере нескольких ситуаций можно проанализировать, к каким последствиям для граждан может приводить наличие в ЕГРН реестровых ошибок. Информация о выявленных ошибках получена по результатам проведения государственного земельного надзора Большекаменским межмуниципальным отделом на территории Шкотовского муниципального района.

Первый пример заключается в выявлении реестровой ошибки самим проверяемым лицом, а также упомянуты последствия совершения такой ошибки. При проведении выездной плановой проверки 10 августа 2015 года должностными лицами Большекаменского межмуниципального отдела были выявлены признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.1. Кодекса от 30.12.2001 № 195-ФЗ. В этот же день был составлен акт проведенной проверки и протокол, проверяемому лицу выдано предписание об устранении правонарушения с установленным сроком – 1 июня 2016 года.

В мае 2016 года собственница участка обратилась с ходатайством о переносе срока проведения внеплановой проверки на декабрь 2016 года. В ходатайстве указано, что на земельном участке, на котором была проведена проверка, ошибочно проведены работы по межеванию, вследствие чего были неверно установлены межевые знаки. Ходатайство было рассмотрено и удовлетворено, срок для исполнения был продлён до 1 декабря 2016 года.

Анализируя данную ситуацию, можно сделать вывод: недостоверные сведения в ЕГРН были внесены из-за неверно проведенных кадастровых или геодезических работ, либо по иной причине. После чего результат этих работ и был внесен в ЕГРН. Налицо ситуация: гражданин не виноват в содержании неверной информации о границах своего участка в ЕГРН, но штраф заплатить в соответствии с постановлением о назначении административного наказания должен.

Ещё один пример можно привести исходя из материалов судебного разбирательства 2017 года. Гражданка обратилась в Большекаменский межмуниципальный отдел с письменным заявлением, в котором содержалась информа-

ция о том, что часть принадлежащего ей участка была захвачена соседом посредством размещения траншеи вдоль смежной границы с ним, просила должностных лиц принять соответствующие меры наказания. Одновременно с этим она обратилась в Шкотовский районный суд с подобным заявлением. Именно судом в этом случае была признана реестровая ошибка. К расследованию была привлечена частная кадастровая компания, которой было выявлено, что сведения о смежной границе земельных участков в ЕГРН и по факту отличаются: координатное положение границы отличается от фактического. В результате выноса границы в натуру было определено, что участок истицы имеет смещение на 5 метров со стороны смежной границы от истинного положения.

Таким образом, суд освободил ответчика от привлечения к административной ответственности по статье 7.1 Кодекса от 30.12.2001 № 195-ФЗ. Однако, если бы судебное разбирательство не состоялось, и должностные лица Большекаменского межмуниципального отдела при проверке доводов заявительницы руководствовались бы сведениями, содержащимися в ЕГРН, гражданин был бы обязан уплатить штраф за самовольное занятие части соседнего земельного участка.

Третий пример заключается в признании реестровой ошибки кадастровым инженером при обращении к нему проверяемого лица. При проведении выездной проверки в 2017 году на земельном участке были выявлены признаки нарушения, ответственность за которое предусмотрено статьей 7.1 Кодекса от 30.12.2001 № 195-ФЗ. Проверяемое лицо сразу после проведения проверки обратилось к частному кадастровому инженеру по вопросу кажущегося ей несоответствия фактической площади земельного участка сведениям о ней, содержащимся в ЕГРН. Кадастровый инженер составил заключение, в котором указано: в результате неверного определения координат поворотных точек земельного участка в ЕГРН внесены ошибочные сведения. По этой причине площадь земельного участка, огороженного забором, оказалась на 190 м<sup>2</sup> больше значения площади, содержащегося в ЕГРН. Должностным лицом Большекаменского

межмуниципального отдела было принято решение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении.

На примере данных ситуаций можно сделать вывод: из-за наличия реестровых ошибок в сведениях ЕГРН граждане при проведении проверок в рамках осуществления государственного земельного в определенных случаях могут нести материальный и моральный ущерб. Материальный ущерб в этом случае может быть выражен в уплате административного штрафа при отсутствии факта нарушения законодательства РФ, оплате услуг кадастрового инженера при выполнении им работ по выявлению реестровых ошибок и в другом. Моральный ущерб гражданам приносят долгие судебные разбирательства и другое.

Таким образом, наличие реестровых ошибок в ЕГРН оказывает негативное влияние на осуществление государственного земельного надзора. Граждане (юридические лица), в отношении которых проводятся проверки соблюдения требований законодательства РФ, могут осуществлять свою деятельность на земельных участках в рамках законодательства, но все равно привлекаться к административной ответственности. Порядок исправления реестровых ошибок в ЕГРН законодательно установлен статьей 61 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ. В данном Федеральном законе указано, что реестровая ошибка исправляется государственным регистратором в течение трех дней со дня ее обнаружения, о чем уведомляется правообладатель объекта недвижимости.

Наличие технических ошибок в ЕГРН также способно принести немало ущерба гражданам (юридическим лицам, органам власти или местного самоуправления). В данном разделе выпускной квалификационной работы были рассмотрены примеры обнаружения реестровых ошибок в сведениях ЕГРН, а также последствия, к которым привело наличие этих ошибок. Однако, в рамках осуществления государственного земельного надзора могут быть обнаружены и технические ошибки, материальный ущерб от которых могут понести не только проверяемые лица, но и сам орган регистрации, включая отдельных регистраторов.

Как было сказано выше, техническая ошибка может возникнуть при неточном внесении сведений, указанных в предоставленных для государственного кадастрового учета и государственной регистрации права документах, в ЕГРН. Таким образом, справедливо полагать: в большинстве случаев причиной технической ошибки является невнимательность регистратора при исполнении им своих обязанностей.

Согласно пункту 2 статьи 66 Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 № 218-ФЗ, убытки, причиненные лицу в результате ненадлежащего исполнения органом регистрации прав полномочий, установленных данным Федеральным законом, возмещаются в полном объеме за счет казны Российской Федерации [7]. Орган исполнительной власти РФ, на которого в данном случае возложена обязанность возместить эти убытки – орган регистрации. В этом Федеральном законе также указано, что сам регистратор, чьи незаконные действия повлекли ущерб для органа регистрации, обязан возместить органу регистрации эти убытки.

Вышеупомянутые требования, указанные в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ, применимы в рамках осуществления государственного земельного надзора, в случае если из-за технической ошибки, допущенной государственным регистратором, проверяемое лицо понесло ущерб. В данном случае ущерб чаще всего является материальным, так как административное наказание по результатам проведения проверки и при обнаружении нарушений выносится должностным лицом в виде административного штрафа. При наличии технической ошибки в сведениях ЕГРН, факт присутствия такой ошибки можно доказать только после проведения анализа ранее предоставленных в орган регистрации документов на объект недвижимости.

В рамках выполнения данной работы была разработана схема возможной последовательности действий государственного инспектора при обнаружении ошибки в сведениях ЕГРН, указанная на рисунке 6.

Стоит отметить, что последовательность действий, указанная на рисунке 6, может быть применена не только должностными лицами при осуществлении

государственного земельного надзора, но и представителями других организаций, которые в своей деятельности полагаются на сведения ЕГРН, а также любыми заинтересованными лицами.

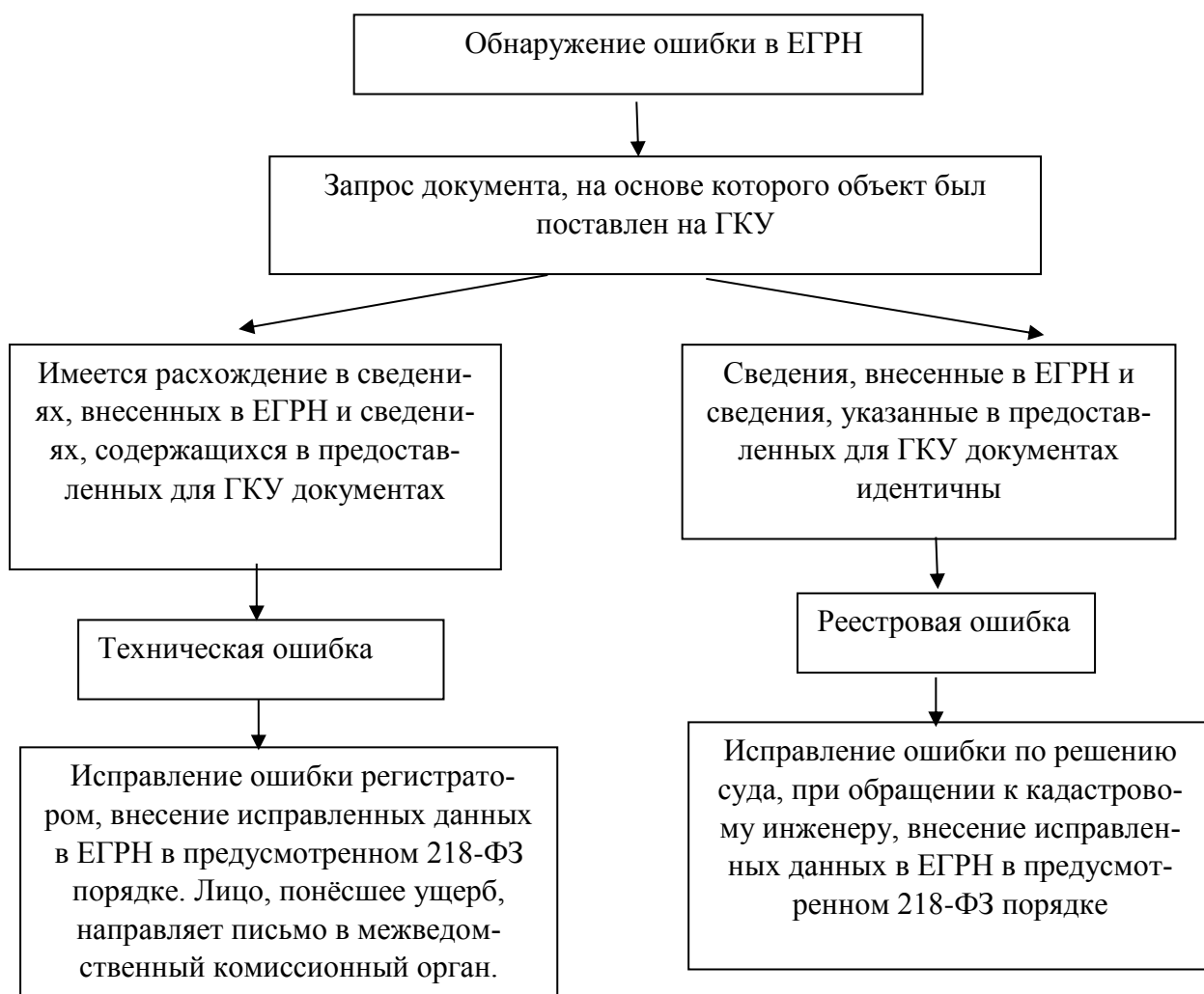


Рисунок 6 – Схема последовательности действий при обнаружении ошибки в ЕГРН

При наличии доводов о содержании ошибки в сведениях ЕГРН, первым шагом является направление запроса в орган регистрации (Росреестр) документа, на основании которого объект недвижимости, сведения о котором предположительно являются ошибочными, был поставлен на государственный кадастровый учет (ГКУ).

Вторым шагом является анализ предоставленного органом регистрации документа на предмет соответствия сведений, указанных в нем сведениям, содержащимся в ЕГРН о данном объекте недвижимости. В случае, если сведения идентичны, можно сделать вывод о наличии реестровой ошибки. Если же имеется расхождение в сведениях, указанных в запрошенном документе и сведениях, содержащимся в ЕГРН, ошибка признается технической (рисунок 6).

Реестровая ошибка может быть исправлена по решению суда, либо при обращении правообладателя (его представителя) к кадастровому инженеру для выполнения работ по исправлению кадастровой ошибки, порядок внесения изменений в ЕГРН после такого исправления указан в данной работе на странице 38.

Порядок исправления технической ошибки, как и реестровой, предусмотрен Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ. Такая ошибка может быть обнаружена как самим регистратором, так и заинтересованным лицом. Внесение исправленных сведений в ЕГРН государственным регистратором происходит аналогично с процедурой внесения подлинных сведений в ЕГРН при исправлении реестровой ошибки (стр. 38).

Как было упомянуто выше, при допущении государственным регистратором технической ошибки при внесении сведений в ЕГРН, повлекшей за собой ущерб для лиц, полагавшихся на достоверность этих сведений, ответственность за этот ущерб несет орган регистрации. Справедливо предположить, что частое допущение технических ошибок регистраторами невыгодно для органа регистрации.

Последним шагом исполнения данной схемы является исправление ошибки, содержащейся в ЕГРН. В этом шаге предложено нововведение – при обнаружении технической ошибки направлять письмо в межведомственный комиссионный орган. Этот орган может быть создан на базе Центрального аппарата Росреестра, и состоять из представителей Росреестра, а также других исполнительных органов власти, которые в своей деятельности используют сведения, содержащиеся в ЕГРН (например, налогового органа).

Обязанность направления письма в межведомственный комиссионный орган при обнаружении технической ошибки возможно предусмотреть в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ, где указана последовательность исправления такой ошибки. Направляемое письмо должно быть составлено лицом, понёсшим ущерб, и содержать следующие сведения:

- дата внесения в ЕГРН сведений, содержащих техническую ошибку;
- фамилия, имя и отчество регистратора, допустившего ошибку;
- описание объекта недвижимости, в отношении которого были внесены ошибочные сведения - кадастровый номер (при наличии), реестровый номер (при наличии), адрес или местоположение;
- краткое описание проведенной работы по выявлению технической ошибки;
- указание раздела сведений об объекте недвижимости в ЕГРН, в котором была допущена техническая ошибка;
- указание реквизитов решения регистратора о необходимости исправления технической ошибки;
- указание суммы ущерба, который понесло лицо, полагавшееся на недостоверные сведения, с приложением копий документов, подтверждающих размер ущерба (например, копия чека об уплате административного штрафа за нарушение требований законодательства РФ).

Главная цель создания межведомственного комиссионного органа – контроль за систематическим допущением регистраторами технических ошибок, из-за которых граждане (органы власти, органы местного самоуправления, юридические лица) несут материальный и/или моральный ущерб. Необходимо предусмотреть создание на базе системы АИС ГКН отдельного реестра регистраторов, в котором будет указываться, сколько технических ошибок совершил каждый из них и когда, а также степень ущерба, нанесенная лицу (лицам), полагавшимся на ошибочные данные. Сведения в этот реестр могут вноситься при ежегодных заседаниях межведомственного комиссионного органа на осно-



ве полученных за один календарный год писем об обнаружении технических ошибок. После внесения в реестр регистраторов вышеперечисленных данных, межведомственному органу станет необходимым принять решение о возможном наказании тех регистраторов, которые в течение года систематически допускали технические ошибки, повлекшие ущерб для лиц, полагавшихся на ошибочные сведения.

Для принятия такого решения, необходимо дополнить статью 5.63 Кодекса РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ следующим пунктом: «Систематическое допущение (более трех раз) в течение календарного года должностным лицом государственного учреждения, осуществляющего деятельность по предоставлению государственных услуг в области государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета недвижимого имущества технических ошибок при внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости, в случае если правообладатели или третьи лица, которые полагались на соответствующие записи в Едином государственном реестре недвижимости, понесли моральный и/или материальный ущерб, - влечет наложение административного штрафа на должностных лиц государственного учреждения, осуществляющего деятельность по предоставлению государственных услуг в области государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета недвижимого имущества за каждую последующую ошибку, - от одной тысячи до пяти тысяч рублей, в зависимости от размера нанесенного ущерба».

Таким образом, на основе предложенного пункта статьи 5.63 Кодекса РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ те регистраторы, которые в течение календарного года систематически допускали технические ошибки при внесении сведений в ЕГРН, и в результате допущения которых третьими лицами был понесен ущерб, будут привлечены к административной ответственности путем назначения административного штрафа (административных штрафов). Вышеупомянутый пункт, предложенный как часть статьи 5.63, установит максимальное число технических ошибок, повлекших за

собой ущерб для заинтересованных лиц, возможное к допущению одним регистратором в течение года без привлечения к ответственности. Тем самым, регистраторы при осуществлении ими своих должностных обязанностей будут тщательнее проверять свою работу, что уменьшит частоту случаев выплат органом регистрации различных сумм ущерба заинтересованным лицам, полагавшимся на ошибочные сведения в ЕГРН.

Проблема наличия в ЕГРН ошибок не только уменьшает эффективность осуществления государственного земельного надзора, она так же приносит ущерб гражданам, органам государственной власти, органам местного самоуправления и другим структурам, иными словами: всем, кто полагается на достоверность сведений в ЕГРН. Предложенный в данном разделе выпускной квалификационной работы способ наказания регистраторов, систематически допускающих в течение года технические ошибки, которые влекут за собой ущерб для лиц, полагающихся на ошибочные сведения, может увеличить эффективность проведения плановых и внеплановых проверок, так как сам способ направлен на уменьшение количества такого вида ошибок в ЕГРН. Уменьшить частоту внесения сведений в ЕГРН, содержащих реестровые ошибки, сложнее. В данном случае может помочь только более тщательная экспертиза документов, предоставленных в орган регистрации для внесения сведений об объекте недвижимости в ЕГРН, для возможного выявления ошибок, совершенных кадастровым инженером или иным лицом.

### **3.4 Проблемы, возникающие при проведении проверок на территории земель с особыми условиями использования территории**

При рассмотрении вопроса о наличии проблем, возникающих при проведении проверок на землях с особыми условиями использования территории, к месту будет упомянуть несколько случаев, произошедших на территории ЗАТО городской округ Фокино при проведении проверок соблюдения гражданами требований земельного законодательства. Данные проверки осуществлялись

должностными лицами Большекаменского межмуниципального отдела Управления Росреестра по Приморскому краю в 2017 и 2016 году.

Зоны с особыми условиями использования территории (далее – ЗОУИТ), согласно Градостроительному Кодексу РФ, бывают разных типов: охранный зона, запретная зона, санитарно-защитная зона, водоохранная зона, зона охраны объектов культурного наследия и другие [3]. Для каждого типа определяются свои ограничения в использовании территории, проявляющиеся, например, в запрете строительной деятельности, возведения объектов капитального строительства.

Одна из такого рода проблем была выявлена при проведении двух плановых выездных проверок соблюдения гражданами требований земельного законодательства в мае 2017 года на территории поселка Руднево, находящегося вблизи ЗАТО городской округ Фокино.

Земельные участки, на которых были проведены проверки, расположены поблизости друг от друга. Граждане, являющиеся арендаторами этих земельных участков, в феврале 2014 года заключили с администрацией ЗАТО городской округ Фокино договоры аренды двух земельных участков, предназначенных для дачного строительства, в договорах указан трехлетний срок для освоения данных земельных участков, истекающий в феврале 2017 года. Однако, по состоянию на май 2017 года оба земельных участка оказались неосвоенными, неогороженными, отсутствовали признаки деятельности человека, о чем свидетельствуют фототаблицы, являющиеся приложениями к актам проведенных проверок (см. приложение В).

В актах проведенных проверок указаны признаки административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена пунктом 3 статьи 8.8 Кодекса от 30.12.2001 № 195-ФЗ. Проверяемым лицам были выданы предписания об устранении выявленного правонарушения, были составлены протоколы об административном правонарушении, было назначено место и время рассмотрения дел об административном правонарушении. В этот же день граждане написали объяснения, в которых указано, что к данным земельным участ-

кам нет свободного доступа для их освоения, так как они находятся в границах военного городка ЗАТО городской округ Фокино, возможность проезда куда для гражданских лиц отсутствует.

Для проверки доводов проверяемых лиц, указанных в объяснениях, письмом от 16.05.2017 года в администрацию ЗАТО городской округ Фокино были запрошены сведения о том, предусмотрен ли проектом планировки проезд граждан к арендуемым ими земельным участкам.

Ответом администрации ЗАТО городской округ Фокино от 22.05.2017 года предоставлены сведения о том, что предусмотренный проезд к земельным участкам систематически перекапывается по указанию командований войсковой части в антитеррористических целях, но освоение их невозможно из-за того, что они расположены в запретной зоне, установленной в отношении военного объекта – Партизанского лесничества Министерства обороны РФ.

В соответствии с Приказом Министерства обороны от 08.12.2015 № 1202-ДСП, на территории ЗАТО городской округ Фокино установлена запретная зона в отношении военного объекта – Партизанское лесничество МО РФ. Данный приказ издан на основании Постановления Правительства РФ от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны».

Согласно Постановлению от 05.05.2014 № 405, запретной зоной является территория вокруг военного объекта, включающая земельный участок, на котором он размещен, в границах которого запрещается или ограничивается хозяйственная и иная деятельность с целью обеспечения безопасности населения при функционировании военного объекта. На территории запретной зоны запрещается строительство объектов капитального строительства производственного, социально-бытового и иного назначения, а также проведение ландшафтно-реабилитационных, рекреационных и иных работ [5].

Территория поселка Руднево, находящегося в пределах ЗАТО городской округ Фокино, является частью запретной зоны Партизанского лесничества МО РФ, как видно из части публичной кадастровой карты, на которой тёмно-зелёным цветом обозначены зоны с особыми условиями использования территории (в том числе запретная зона Партизанского лесничества МО РФ) (рисунок 7).

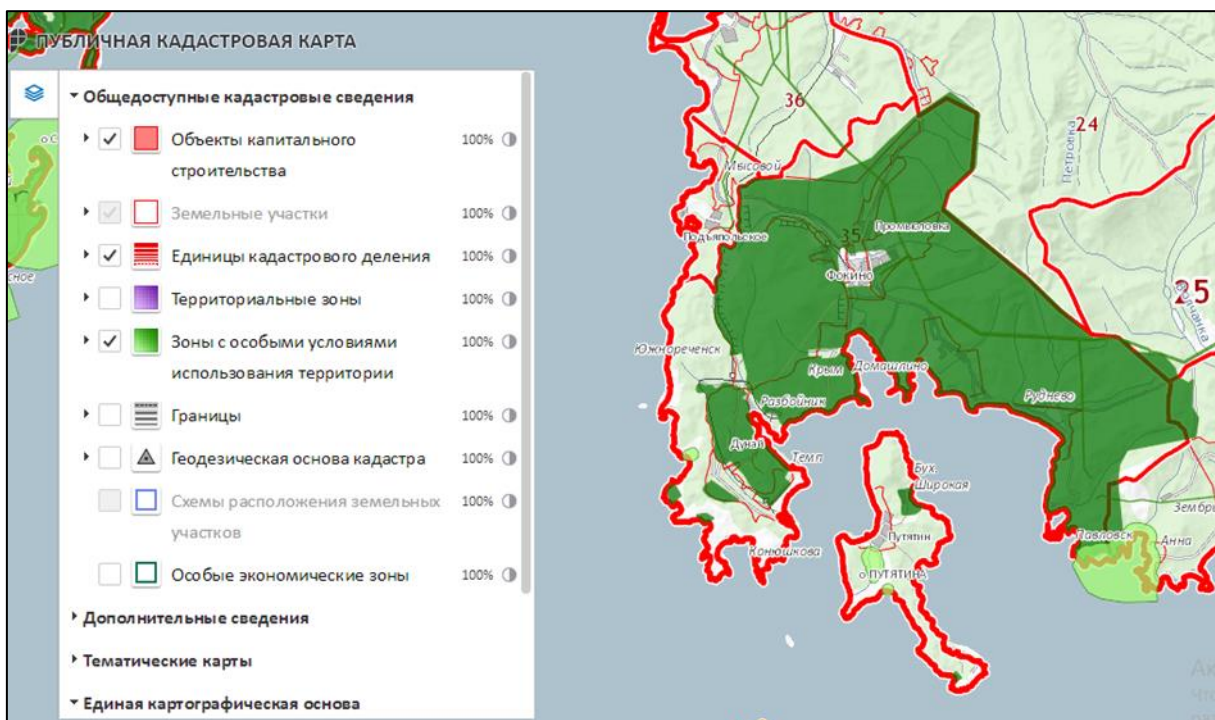


Рисунок 7 – Часть публичной кадастровой карты

В ЕГРН внесены сведения о множестве земельных участков, поставленных на государственный кадастровый учет на территории посёлка Руднево и прилегающих к нему территориях. Большинство земельных участков представлено администрацией ЗАТО городской округ Фокино гражданам в аренду. Проведение строительных работ либо работ по освоению данных земельных участков, согласно Постановлению от 05.05.2014 № 405, невозможно, так как они находятся в запретной зоне.

С точки зрения законодательства РФ, граждане, не освоившие земельный участок в установленный срок, должны быть привлечены к административной ответственности по части 3 статьи 8.8. Кодекса № 195-ФЗ в виде уплаты адми-

нистративного штрафа от двадцати до пятидесяти тысяч рублей для физических лиц [2]. Однако, у проверяемых лиц в данном случае отсутствовала возможность приступить к освоению земельных участков, а также к осуществлению дачного строительства из-за независящих от них обстоятельств. Таким образом, отсутствует факт совершения противоправного действия (бездействия), следовательно, отсутствует событие административного правонарушения. Административное делопроизводство было прекращено, граждане к административной ответственности, по решению должностного лица, привлечены не были.

Причиной возникновения данной ситуации, скорее всего, послужило отсутствие оповещения граждан о вхождении взятых ими в аренду земельных участков в границы запретной зоны.

В утратившем силу Постановлении Правительства РФ от 17.02.2000 № 135 обязанность по оповещению граждан об установлении в пределах их земельных участков ЗОУИТ была возложена на органы местного самоуправления. В 2016 году было разработано новое постановление – Постановление Правительства РФ от 12.07.2016 № 662 «Об уведомлении правообладателей земельных участков, включенных в границы ЗОУИТ...». В этом постановлении указаны все возможные способы уведомления правообладателей, а также срок уведомления – 15 дней. Однако, постановление до настоящего времени не вступило в силу.

Для предотвращения спорных ситуаций законодательно необходимо установить четкий порядок оповещения граждан о вхождении их земельных участков в границы устанавливаемой ЗОУИТ. В случае вступления в силу Постановления Правительства РФ 12.07.2016 № 662, такой порядок будет установлен. Также граждане в направляемом им уведомлении о вхождении их земельных участков в границы ЗОУИТ должны быть проинформированы о том, что они вправе написать заявление в территориальный орган Росреестра о смене вида разрешенного использования земельного участка, если деятельность в соответствии с существующим видом разрешенного использования запрещается либо ограничивается законом в связи с установлением ЗОУИТ.

Еще один пример возникновения проблем при проведении проверок на территории ЗОУИТ можно привести исходя из материалов, собранных по результатам проведения внеплановой выездной проверки в 2016 году также на территории ЗАТО городской округ Фокино.

Проверка была проведена на основании жалобы, поступившей от представителя потребительского кооператива. В жалобе указано то, что некий гражданин незаконно установил на принадлежащем кооперативу участке различного вида хозяйственные постройки и содержал собак крупных пород. Земельный участок, на котором потребительский кооператив осуществлял свою деятельность, был предоставлен ему местной администрацией в аренду 29.05.2015 г. Соседним земельным участком являлся участок, принадлежащий Министерству Обороны Российской Федерации, поэтому должностными лицами Большекаменского межмуниципального отдела было проведено всестороннее исследование спорной ситуации.

В ходе проведенного исследования было выявлено, что соседний земельный участок, принадлежащий Министерству Обороны РФ, а именно Шкотовскому военному лесничеству Тихоокеанского флота, расположен в границах запретного района военного городка, а также что границы его не установлены в соответствии с требованиями законодательства, что объяснило наличие хозяйственных построек и содержание собак на не разграниченной территории. Выяснился также факт того, что земельный участок, предоставленный потребителю кооперативу в аренду, также расположен в границах запретного района.

Арендаторы земельного участка в лице потребительского кооператива не знали о наличии ограничения (обременения) в виде установления запретного района из-за отсутствия сведений об установленных границах данного района в ЕГРН. Причиной этого может служить давность установления района – 1999 год, данные о запретном районе, по всей видимости, просто не были внесены в ЕГРН. Из-за этого возникала спорная ситуация: земельный участок уже предо-

ставлен в аренду потребительскому кооперативу, но, в то же время, он был передан военным еще в 1999 году.

Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ регламентируется создание в ЕГРН самостоятельного реестра сведений о границах зон с особыми условиями использования территории и других зон, тем или иным образом ограничивающих использование земельных участков. Таким образом, каждая ЗОУИТ должна быть не только законодательно установлена, но и иметь четко определенные границы, сведения о которых должны быть внесены в ЕГРН.

Однако, Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ вступил в силу 1 января 2017 года, а границы различного вида ЗОУИТ устанавливались на территории РФ и до 2017 года. Приказом Минэкономразвития РФ от 12.12.2014 № 798 было законодательно установлено требование о внесении в ЕГРН сведений о границах всех ЗОУИТ, установленных до вступления в силу Федерального закона «О кадастровой деятельности» от 24.07.2007 № 221-ФЗ – до 1 марта 2008 года. Срок для внесения таких сведений указан в вышеупомянутом приказе – до 1 января 2017 года.

Таким образом, до 1 января 2017 года в ЕГРН должны были быть внесены сведения о всех ЗОУИТ, установленных до 1 марта 2008 года. Однако, на примере результатов проведения внеплановой выездной проверки должностными лицами Большекаменского межмуниципального отдела по жалобе представителя потребительского кооператива, можно убедиться в том, что на деле этого не произошло.

Проблема отсутствия сведений о границах установленной ЗОУИТ является не только проблемой при осуществлении государственного земельного надзора, от нее могут нести убытки граждане, предприятия. Оформляя земельных участок, например, для целей строительства, гражданин (юридическое лицо) руководствуется сведениями, содержащимися в ЕГРН, и отсутствие зарегистрированных ограничений (обременений) на данный земельный участок позволяет ему произвести такое оформление. Однако, после выявления того факта, что земельный участок расположен в границах ЗОУИТ, сведения о которой не



были своевременно внесены в ЕГРН, лицо несет убытки в виде затрат на строительство капитальных объектов, которые впоследствии нельзя будет зарегистрировать, упущенной выгоды и других.

Решить данную проблему можно дополнив Приказ Минэкономразвития РФ от 12.12.2014 № 798 в части определения сроков для внесения сведений об установленных до 1 марта 2008 года ЗОУИТ следующей формулировкой: «В случае, если ЗОУИТ была установлена до 1 января 2017 года, сведения о границах данной ЗОУИТ должны быть внесены в ЕГРН по заявлению органа власти или местного самоуправления до 1 января 2019 года, в противном случае сведения о границах данной ЗОУИТ не считаются актуальными». Внесение этой поправки в Приказ Минэкономразвития РФ от 12.12.2014 № 798 определит крайний срок для внесения сведений о ранее установленных ЗОУИТ, после истечения которого такие сведения перестанут быть актуальными. Это решит проблему «выявления» необозначенных в ЕГРН ЗОУИТ, но установленных документально до 2017 года. Тем самым, у граждан появится больше уверенности в возможности полагаться на сведения, содержащиеся в ЕГРН при совершении различного вида сделок и оформлении земельных участков.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе проведенных исследований были определены правовые основы осуществления государственного земельного надзора на территории РФ, в основном указанные в Земельном Кодексе РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ и в Приказе от 20.07.2015 года № 486 «Об утверждении административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по исполнению Федеральной службой государственной функции по осуществлению государственного земельного надзора».

Были проанализированы материалы, полученные в результате осуществления государственного земельного надзора территориальным отделом Росреестра – Большекаменским межмуниципальным отделом за 2017-2018 год на территории городского округа Большой Камень, Шкотовского муниципального района и ЗАТО город Фокино, а также некоторые материалы 2015 и 2016 года. Выводы, полученные в результате проведения данного анализа:

1) большое количество нарушений выражено в самовольном занятии земельных участков, использовании их без надлежащих документов;

2) в период с 2016 года по 2017 год увеличилось количество нарушений, выраженных в невыполнении предписаний инспектора по вопросам устранения нарушений земельного законодательства, и уменьшилось количество нарушений, связанных с неповиновением требованию инспектора или воспрепятствование осуществлению им своих обязанностей;

3) количество нарушений, выраженных в использовании земель не по целевому назначению и неуплате административного штрафа в срок в 2016 год и в 2017 году примерно одинаково.

Помимо анализа результатов осуществления государственного земельного надзора Большекаменским межмуниципальным отделом за указанный период, была также рассмотрена процедура проведения плановых и внеплановых проверок соблюдения земельного законодательства. Было выявлено три вида

проблем при осуществлении государственного земельного надзора, которые могут встретиться повсеместно:

- 1) проблемы технического характера – техническое обеспечение административных процедур государственного земельного надзора;
- 2) проблемы, связанные с наличием ошибок в ЕГРН;
- 3) проблемы при проведении проверок на территории зон с особыми условиями использования территории (ЗОУИТ).

Проблемы технического характера заключаются в невозможности использования в определенных условиях имеющихся в распоряжении Росреестра электронных средств измерений при проведении проверок, а также электронной системы АИС ГКН (подсистемы государственного земельного надзора). Данные проблемы могут быть устранены оснащением Росреестра и его территориальных отделов оборудованием, по своим техническим возможностям превосходящим имеющееся в распоряжении данной Федеральной службы оборудования в настоящее время, а также при обеспечении постоянного интернет соединения на штатных ноутбуках при проведении выездных проверок, для обеспечения возможности осуществления входа в систему АИС ГКН.

Проблема наличия ошибок в ЕГРН присуща не только административным процедурам проведения государственного земельного надзора, она может встречаться при проведении любых сделок с объектами недвижимости. Чтобы реже допускались реестровые ошибки, регистратору необходимо тщательнее проверять документы, поступающие в орган регистрации, что позволит выявить ошибки в таких документах и не внести в ЕГРН неверные сведения. Способ уменьшения частоты внесения в ЕГРН сведений, содержащих технические ошибки, предложен в разделе 3.2 данной работы и может быть закреплен лишь законодательно. Суть предложенного способа – установление административного наказания для регистраторов, систематически допускающих технические ошибки, влекущие за собой ущерб для лиц, полагающихся на ошибочные сведения.

Осуществление государственного земельного надзора на территории ЗОУИТ также может приносить свои трудности государственным инспекторам,

проводящим проверки, а также другим лицам. В рамках осуществления государственного земельного надзора были выявлены такие проблемы при проведении выездных проверок на территории ЗОУИТ, как: отсутствие оповещения граждан о вхождении их земельных участков в ЗОУИТ, а также проблема невнесения данных о границах ЗОУИТ в ЕГРН. Эти виды проблем могут быть устранены лишь законодательно: введением законодательно установленной методики оповещения граждан о вхождении их земельных участков в границы ЗОУИТ, которая, к примеру, описана в не вступившем до настоящего времени в силу Постановлении Правительства РФ от 12.07.2016 № 662 «Об уведомлении правообладателей земельных участков, включенных в границы ЗОУИТ...». А также введением требования о внесении данных в ЕГРН об установленных до 1 января 2017 года ЗОУИТ сроком до 1 января 2019 года, данное требование возможно указать в Приказе Минэкономразвития РФ от 12.12.2014 № 798.

Вышеупомянутые проблемы объединяет одно: их наличие мешает установленному порядку осуществления государственного земельного надзора, негативно сказывается на процедуре проведения проверок. Анализ причин этих проблем, наблюдение за частотой их появления и поиск возможных решений помогут сделать осуществление данной государственной функции более эффективным - увеличится частота восстановления нарушенных прав граждан и государства на земельные участки.

## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ: [принят Гос. Думой 28 сентября 2001 года]: офиц. текст: по состоянию на 11 авг. 2017 г./Официальный интернет-портал правовой информации, URL: <http://www.pravo.gov.ru>

2. Кодекс РФ об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ: [принят Гос. Думой 20 декабря 2001 года]: офиц. текст: по состоянию на 10 авг. 2017 г./Официальный интернет-портал правовой информации, URL: <http://www.pravo.gov.ru>

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ: [принят Гос. Думой 22 декабря 2004 года]: офиц. текст: по состоянию на 31 дек. 2017 г./Официальный интернет-портал правовой информации, URL: <http://www.pravo.gov.ru>

4. Постановление Правительства РФ от 02.01.2015 № 1 "Об утверждении Положения о государственном земельном надзоре": [утверждено Правительством РФ 2 января 2015 г.]: офиц. текст: по состоянию на 7 августа 2017 г./Официальный интернет-портал правовой информации, URL: <http://www.pravo.gov.ru>

5. Постановление Правительства РФ от 05.05.2014 № 405 (ред. от 27.07.2017) "Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны" от 05.05.2014 № 405: [утверждено Правительством РФ 5 мая 2014 года]: офиц. текст: по состоянию на 27 июля 2017 г./Официальный интернет-портал правовой информации, URL: <http://www.pravo.gov.ru>

6. Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 № 1515 "Об утверждении Правил взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный земельный надзор, с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль": [утверждено Правительством

РФ 26 декабря 2014 года]: офиц. текст: по состоянию на 1 января 2015 г./Официальный интернет-портал правовой информации, URL: <http://www.pravo.gov.ru>

7. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ: [принят Гос. Думой 3 июля 2015 г.]: офиц. текст: по состоянию на 13 июля 2015 г./Официальный интернет-портал правовой информации, URL: <http://www.pravo.gov.ru>

8. Федеральный закон "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" от 26.12.2008 № 294-ФЗ: [принят Гос. Думой 19 декабря 2008 г.]: офиц. текст: по состоянию на 1 июля 2017 г./Официальный интернет-портал правовой информации, URL: <http://www.pravo.gov.ru>

9. Федеральный закон "О внесении изменений в Федеральный закон "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" от 13.07.2015 № 246-ФЗ: [принят Гос. Думой 1 июля 2015 г.]: офиц. текст: по состоянию на 14 июля 2017 г./Официальный интернет-портал правовой информации, URL: <http://www.pravo.gov.ru>

10. Приказ от 20.07.2015 года № 486 «Об утверждении административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по исполнению Федеральной службой государственной функции по осуществлению государственного земельного надзора» офиц. текст: по состоянию на 2 апреля 2017 г./Официальный интернет-портал правовой информации, URL: <http://www.pravo.gov.ru>



МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования

**«Дальневосточный федеральный университет»**

**Инженерная школа**  
Кафедра геодезии, землеустройства и кадастра

**ОТЗЫВ РУКОВОДИТЕЛЯ ВКР**

на выпускную квалификационную работу студента (ки)

Яриной Анастасии Евгеньевны

(фамилия, имя, отчество)

Направление подготовки 21.03.02 Землеустройство и кадастры

Профиль подготовки: «Кадастр недвижимости»

группа Б3402

Руководитель ВКР старший преподаватель, Петрова Т.А.

(ученая степень, ученое звание, ФИО)

На тему «Проблемы в осуществлении государственного земельного надзора на территории городского округа Большой Камень, Шкотовского муниципального района и ЗАТО город Фокино»

Дата защиты ВКР « 03 » 07 2018 г.

Выпускная квалификационная работа Яриной Анастасии Евгеньевны посвящена проблемам в осуществлении государственного земельного надзора на территории городского округа Большой Камень, Шкотовского муниципального района и ЗАТО город Фокино.

Выбранная тема выпускной квалификационной работы является актуальной, так как решение проблем при осуществлении государственного земельного надзора может значительно повысить эффективность проведения административных процедур в рамках данной государственной функции.

В своих исследованиях автором самостоятельно была проанализирована нормативно-правовая база, регламентирующая осуществление государственного земельного надзора на территории РФ, а также практические материалы, предоставленные Большемакменским отделом Управления Росреестра по Приморскому краю.

Автором было выявлено три вида проблем на основе проведенного анализа: проблемы технического характера, проблема наличия ошибок в ЕГРН, проблемы в проведении проверок на территориях, в отношении

которых установлена ЗОУИТ.

Данные проблемы наглядно представлены в работе на примере различных ситуаций. В третьем разделе автором подробно описан каждый вид выявленных проблем, предложены пути их возможного решения.

Проведенные исследования имеют научную и практическую значимость для всего Приморского края, так как предложенные меры по устранению проблем в осуществлении государственного земельного надзора могут быть реализованы в рамках действующего законодательства. Их реализация поможет государственным инспекторам чаще устанавливать справедливость в использовании земель как частными лицами, так и государством.

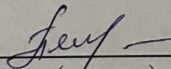
Выпускная квалификационная работа соответствует требованиям, установленным учебно-методическим пособием по выполнению, оформлению и защите выпускных квалификационных работ студентов Инженерной школы Дальневосточного Федерального университета.

Процент оригинальности текста ВКР – 89 %.

Выполненная работа заслуживает оценки «отлично».

Автор достоин возможности присуждения степени «бакалавр» по направлению 21.03.02 Землеустройство и кадастры.

Старший преподаватель \_\_\_\_\_  
(ученая степень, уч. звание)

  
(подпись)

Петрова Т.А. \_\_\_\_\_  
(и. о. фамилия)

« 27 » \_\_\_\_\_ июня \_\_\_\_\_ 2018 г.