

**АЛГОРИТМ ДЕЙСТВИЙ ОРГАНА ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕГО  
КОНТРОЛЬ В СФЕРЕ СОБЛЮДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО  
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ГРАЖДАНИНА  
ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ПРОВЕРКИ**

**Охотина Е.А., главный специалист-эксперт  
межмуниципального отдела по Барышскому и  
Кузоватовскому районам управления Росреестра по  
Ульяновской области, тел. 8(927)815-18-32,  
ketrino4ka09\_80@mail.ru**

**Хвостов Н.В., кандидат сельскохозяйственных наук,  
доцент,  
тел. 8(937)278-41-62, nvchvostov@mail.ru**

**Ерофеев С.Е., кандидат сельскохозяйственных наук,  
доцент,  
тел. 8(902)001-67-55, erofeevse75@yandex.ru  
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ**

***Ключевые слова:** земельный участок, надзор,  
нарушение земельного законодательства, ответственность*

*Работа посвящена порядку действия органов,  
осуществляющих надзор в сфере соблюдения земельного  
законодательства, а также порядку действия  
собственников земельных участков, в отношении которых  
проводится плановая выездная проверка.*

На сегодняшний день собственники земельных  
участков часто задаются вопросом: а всё-ли в порядке с  
документами на мой земельный участок? И, на мой взгляд,

этот вопрос является обоснованным, так как при проверках земельных участков, проводимых госземинспекторами, всё чаще выносится «вердикт»-самовольный захват!

Согласно ст. 25 Земельного Кодекса РФ (далее ЗК РФ) права на земельные участки, предусмотренные главами III, IV ЗК РФ возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

Самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством РФ прав на указанный земельный участок, образует состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.1 Кодекса об административных правонарушениях РФ (далее КоАП РФ).

У простого обывателя может назреть вопрос. А всех ли собственников земельных участков проверяет госземинспектор?

Мероприятия по надзору в сфере соблюдения земельного законодательства планируются органом, осуществляющим надзор за соблюдением земельного законодательства (Росреестр). И если ваш участок попал в план проверок, то вас обязательно проверят, уведомив об этом в письменной форме с вручением уведомления и копии распоряжения о проведении проверки. При проведении данного мероприятия гражданин-собственник земельного участка должен будет предоставить документ, удостоверяющий личность, а также правоустанавливающие документы на проверяемый земельный участок.

В случае воспрепятствования законной деятельности должностного лица органа государственного надзора (необеспечение проведения проверки), неповиновению законному распоряжению должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), в отношении лица может быть составлен протокол об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена ст. 19.4.1 КоАП РФ.

При проведении проверки госземинспектором используются специальные измерительные приборы, позволяющие определить площадь участка и его конфигурацию.

Случай самовольного захвата земельного участка рассмотрим на примере ситуации, сложившейся в МО «Барышский район» Ульяновской области.

Супруги А\*\*\*\* являются долевыми собственниками земельного участка, расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Барыш.

Госземинспектором была проведена проверка соблюдения земельного законодательства Российской Федерации, в результате чего выявлены нарушения требований земельного законодательства. По результатам обмера установлено, что фактическая площадь земельного участка составляет 1639 кв.м, что на 12 кв.м больше, чем по предоставленным документам. Нарушение выявлено со стороны части жилого дома, в которой проживают супруги А\*\*\*\*.

В соответствии с предписаниями госземинспектора об устранении выявленного нарушения земельного законодательства Российской Федерации супругам А необходимо было в срок до 01 мая 2020 года устранить указанное нарушение законодательства. 31 мая 2020 года госземинспектором на основании распоряжения № 864 от 15 мая 2020 года

«О проведении внеплановой выездной проверки гражданина» в целях контроля за исполнением предписаний от 01 ноября 2019 года была проведена проверка соблюдения земельного законодательства, в ходе которой выявлен факт невыполнения супругами А\*\*\*\* указанных выше предписаний.

Данное обстоятельство послужило основанием для вынесения госземинспектором в адрес супругов А\*\*\*\* предписаний за № 62 и № 63 со сроком исполнения до 1 декабря 2020 года, которые обжаловались ими в судебном порядке.

Однако вместо того, чтобы устранить указанные нарушения супруги А\*\*\*\* решили обжаловать указанные предписания в судебном порядке. В ходе судебного разбирательства была назначена землеустроительная экспертиза, на разрешение которой были поставлены следующие вопросы: согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН, выходит ли существующий забор с северо-восточной стороны участка (точки 1,2) за пределы спорного земельного участка (точки 1,2,3); какова фактическая площадь спорного земельного участка; соответствуют ли юридические (межевые) границы спорного земельного участка фактическим и при наличии реестровой ошибки в ЕГРН могут ли супруги А\*\*\*\* исправить эту ошибку самостоятельно, если да, то каким образом? Производство экспертизы было поручено АНО «Национально экспертно-криминалистический центр» г. Ульяновск.

С учётом проведённых исследований экспертами установлено, что фактическая площадь спорного земельного участка составляет 1627 кв.м. При этом в пользовании соседей Р\*\*\*\* находится часть земельного участка площадью 804 кв.м, в пользовании супругов А\*\*\*\* - 823 кв.м. Однако, согласно зарегистрированным долям в пользовании соседей Р\*\*\*\* должна находиться часть земельного участка

площадью 830 кв.м, в пользовании супругов А\*\*\*\* - 797 кв.м.

С учетом исследований, установлено, что юридические (межевые) границы земельного участка по сведениям ЕГРН смещены относительно их фактического местоположения, а именно:

1. северо-восточная граница на расстояние 3,99 - 7,73 м в сторону улицы;
2. юго-восточная граница на расстояние 0,93 - 1,49 м внутрь исследуемого земельного участка;
3. юго-западная граница на расстояние 3,85 - 5,03 м внутрь исследуемого земельного участка;
4. северо-западная граница на расстояние 0,42 - 0,73 м в сторону смежного земельного участка.

Экспертами также установлено, что конфигурация земельного участка была изменена и что в сведениях ЕГРН о местоположении границ спорного земельного участка содержится реестровая ошибка, выраженная в виде несоответствия содержащегося в ЕГРН описания местоположения границ земельного участка фактическому положению на местности, за исключением самовольного занятия земель. Указаны способы устранения реестровой ошибки.

Вместе с тем, сделан вывод о том, что исправление реестровой ошибки в ЕГРН не приведет к устранению захвата земель. Конфигурация земельного участка была изменена. Со стороны супругов А\*\*\*\* имеются прихваты земель (собственность на которые не разграничена) площадью 1 кв.м и 16 кв.м. Со стороны соседей Р\*\*\*\* имеется отступ от границ, выражающийся в уменьшении площади на 23 кв.м.

Таким образом, госземинспектором, верно был сделан вывод об использовании супругами А\*\*\*\* дополнительного земельного участка, прилегающего к спорному, без прав, предусмотренных законодательством Российской

Федерации, в нарушение положений статьи 25 Земельного кодекса.

В настоящее время в отношении земельных участков по результатам кадастровых работ составляется межевой план, который должен соответствовать требованиям, утвержденным Минэкономразвития России.

В соответствии с частью 6 статьи 72 Федерального закона от 13.07.2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», со дня вступления в силу настоящего Федерального закона (01.01.2017года) сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и сведения государственного кадастра недвижимости считаются сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости и не требующими дополнительного подтверждения, в том числе указанными в статье 4 настоящего Федерального закона участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. [1]

Согласно сведениям Единого государственного реестра недвижимости, проверяемый земельный участок являлся ранее учтенным объектом недвижимости, поставлен на кадастровый учет 29.11.2005 года в границах, с уточненной площадью 1627 кв.м. Сведения о повторном установлении местоположения границ указанного земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют. Таким образом, актуальными являются координаты и площадь спорного земельного участка, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости.

Так как факт нарушения был выявлен, то последовало и предписание об устранении выявленных нарушений законодательства, которое является обязательным для

исполнения с момента его вручения лицу, в отношении которого оно вынесено, либо его уполномоченному представителю (п. 103 Административного регламента).

Срок устранения нарушения земельного законодательства в предписании устанавливается должностным лицом с учётом вида выявленного правонарушения, времени вступления в силу постановления по делу об административном правонарушении и времени, необходимого для устранения нарушения земельного законодательства, но не более 6 месяцев. Указанный в предписании срок устранения нарушений может быть продлен: на основании ходатайства лица, в отношении которого вынесено предписание об устранении нарушений законодательства; по решению уполномоченного должностного лица Росреестра (территориального органа) в случае наличия документально подтвержденных оснований необходимости продления срока для обеспечения устранения выявленных нарушений в установленном законодательством порядке. [2]

Поскольку по результатам проверки, проведенной в отношении супругов А\*\*\*\*, выявлено нарушение статьи 25 Земельного кодекса Российской Федерации, выразившееся в ненадлежащем использовании земельного участка площадью 12 кв.м., прилегающего с юго-восточной стороны к спорному земельному участку, в соответствии с требованиями законодательства, супругам А\*\*\*\* выданы предписания об устранении выявленного нарушения требований земельного законодательства Российской Федерации. Они соответствуют требованиям законодательства по форме, содержанию и причинам их выдачи.

В нашей ситуации госземинспектор действовал в соответствии с требованиями законодательства и в рамках предоставленных ему законом полномочий. А вот гражданам

пришлось устранять нарушения действующего законодательства (в результате перераспределения земель, часть земельного участка была оформлена в собственность супругов А\*\*\*\*), да и ещё понести судебные расходы (в том числе оплатить судебную экспертизу).

Так зачем же доводить ситуацию до критической? Всё возможно сделать в рамках закона, приведя в соответствие и площадь земельного участка и документы на него.

В настоящее время существует очень много организаций, которые проводят кадастровые работы и с удовольствием примут заявку на их выполнение. Кто-то скажет, что такое «удовольствие» не из дешевых, но, и наш приведенный случай обошёлся гражданам далеко не в копеечку!

Стоит отметить и то, что на устранение правонарушения даются вполне разумные сроки, и при наличии оснований они могут быть продлены, но чаще граждане надеются на «авось пронесёт».

### **Библиографический список:**

1. Российская Федерация. Законы. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.12.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2021) // Система «Консультант плюс»

2. Тихомиров, М.Ю. Земельный контроль [текст] / М.Ю. Тихомиров. – Изд-во М.Ю. Тихомирова, 2011. – 31 с.

**THE ALGORITHM OF ACTIONS OF THE BODY EXERCISING  
CONTROL IN THE FIELD OF COMPLIANCE WITH LAND  
LEGISLATION AND THE CITIZEN DURING THE INSPECTION**

**Okhotina E.A., Khvostov N.V., Erofeev S.E.,**

***Keywords:*** *land plot, supervision, violation of land legislation, responsibility*

*The work is devoted to the procedure of the bodies that exercise supervision in the field of compliance with land legislation, as well as the procedure of the owners of land plots, in respect of which a planned on-site inspection is carried out.*