

УДК 349.41 (470.620)

## ПРОБЛЕМЫ НАРУШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В КРАСНОДАРСКОМ КРАЕ

*Э.Н. Цораева, Н.А. Баева*

Рассматриваются проблемы нарушения земельного законодательства в Абинском районе Краснодарского края. Определены наиболее распространенные случаи нарушений земельного законодательства в данном районе. Разработаны рекомендации собственникам земельных участков, направленные на предупреждение нарушений земельного законодательства.

*Ключевые слова:* земельное законодательство; нарушения земельного законодательства; собственник земельного участка; рекомендации; правообладатель; Единый государственный реестр недвижимости.

---

## КРАСНОДАР КРАЙЫНДА ЖЕР МЫЙЗАМДАРЫНЫН БУЗУЛУШУ КӨЙГӨЙҮ

*Э.Н. Цораева, Н.А. Баева*

Макалада Краснодар крайынын Абин районунда жер мыйзамдарынын бузулушу көйгөйү каралат. Бул райондогу жер мыйзамдарынын бузулушунун кеңири таралган учурлары аныкталды. Жер ээлерине карата жер мыйзамдарынын бузулушун алдын алууга багытталган сунуштар иштелип чыкты.

*Түйүндүү сөздөр:* жер мыйзамдары; жер мыйзамдарынын бузулушу; жер ээлери; сунуштар; менчик ээси; Кыймылсыз мүлктүн бирдиктүү мамлекеттик реестри.

---

## PROBLEMS OF BREACH OF LAND LEGISLATION IN THE KRASNODAR REGION

*E.N. Tsoraeva, N.A. Bayeva*

The article is devoted to the problems of violation of land legislation in the Abinsky district of the Krasnodar region. It is identified the most common cases of violations of land legislation in the area. It is developed recommendations to owners of land, aimed at preventing violations of land legislation.

*Keywords:* land legislation; violations of land legislation; owner of land; recommendations; holder; Unified State Register of Immovable Property.

Актуальность данной темы обусловлена тем фактом, что в настоящий период времени участились случаи нарушения земельного законодательства в Краснодарском крае. Соответственно, представляется целесообразным охарактеризовать наиболее часто встречающиеся нарушения и разработать рекомендации для собственников земельных участков, направленные на предупреждение нарушений земельного законодательства.

Рассмотрим наиболее распространенные нарушения земельного законодательства в Абинском районе Краснодарского края:

1. Самовольное занятие земельного участка или его части (в соответствии с положениями ст.

7.1 КоАП РФ [1]). Данное нарушение земельного законодательства выражается в следующем:

- использование земельного участка до того, как соответствующий орган исполнительной власти принял решение о том, что земельный участок может быть предоставлен, продан (передан) в собственность, либо до того, как были переоформлены права на землю и выдел земельного участка;
- размещение строений, несанкционированное изменение границ земельного участка посредством переноса ограждения, что ведет к самовольному занятию дополнительного земельного участка [2].

Чтобы не допустить нарушений земельного законодательства по указанным выше основаниям, собственникам земельных участков можно порекомендовать убедиться в наличии документов, которые подтверждают право владения или пользования земельным участком, на котором планируется строительство дома, бани, гаража или иных объектов недвижимости. Кроме того, необходимо убедиться, что те материалы и имущество, которые используются в хозяйстве, размещаются строго в границах того земельного участка, права на который подтверждены документально, а не на свободной территории или на соседнем участке.

В данном случае также необходимо изучить правоустанавливающие документы на земельный участок (например, запросив информацию из Единого государственного реестра недвижимости) для того, чтобы убедиться, что у земельного участка установлены границы, поскольку при отсутствии проведенной процедуры межевания границы земельного участка продолжают оставаться неустановленными. В силу названных выше причин, если отсутствует достоверное определение местоположения границ земельного участка, а его площадь не уточнена, такой участок может стать объектом спора с соседями, кроме того, возможен самовольный захват такого участка или его части.

2. Пользование земельными участками не в соответствии с их целевым назначением относительно их принадлежности к той или иной категории земель и (или) не в соответствии с разрешенным использованием [3] (в соответствии с положениями ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ). Здесь необходимо отметить, что целевое назначение земельных участков определяется в процессе их предоставления в собственность или для пользования, что должно быть зафиксировано в правоустанавливающих документах. Иными словами, использование предоставленного земельного участка должно иметь место только в соответствии с тем его назначением, которое было установлено, причем признаки целевого назначения участка обозначаются непосредственно в его определении.

Среди видов использования земельных участков не по целевому назначению в Абинском районе необходимо выделить:

- изменение режима земель;
- нарушение землеустроительных проектов, результатов отводов и предоставления земельных участков;
- осуществление непредусмотренных видов деятельности, например, когда вместо производства сельскохозяйственной продукции осуществляется строительство какого-либо

объекта или на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, размещается объект инженерного сооружения (вышка сотовой связи) [4].

В качестве примера использования земельных участков не по целевому назначению можно отметить использование ООО «Абинск-ТБО» предоставленных земельных участков ненадлежащим образом в течение длительного периода времени, что привело к загрязнению, истощению, деградации, порче земель и почв. Также государственными лесными инспекторами Абинского лесничества Краснодарского края было выявлено пересечение участков ООО «Абинск-ТБО» с землями лесного фонда, повреждение лесных насаждений и захламление данной территории бытовыми отходами и иным мусором [5]. Прокурором Абинского района утверждено обвинительное заключение по уголовному делу в отношении генерального директора ООО «Абинск-ТБО», которому инкриминируется совершение преступлений, предусмотренных ч. 1 ст. 254 УК РФ [6] (загрязнение земли вредными продуктами хозяйственной деятельности вследствие нарушения правил обращения с опасными химическими веществами при их хранении, повлекшее причинение вреда окружающей среде), а также ч. 4 ст. 261 УК РФ (уничтожение лесных насаждений в результате загрязнения). По версии следствия, в период с 29 июня 2015 г. по 29 сентября 2017 г. генеральный директор, действуя умышленно, нарушая правила охраны окружающей среды, осуществил размещение бытовых отходов IV класса опасности за пределами арендуемой ООО «Абинск-ТБО» территории. В результате произошло загрязнение опасными химическими веществами прилегающих к полигону земель лесного фонда на площади 5 тыс. кв. м, причинен ущерб на сумму более 38 млн рублей. Впоследствии, согласно заключению судебно-ботанической экспертизы, из-за воздействия химических элементов погибло 426 деревьев. В результате противоправных действий лесному фонду причинен ущерб в крупном размере – более 12 млн рублей [7].

В данном случае правообладателям земельных участков можно рекомендовать тщательную проверку того, соответствует ли целевое назначение земельного участка (вид разрешенного использования), которое указано в правоустанавливающих документах на участок, а также в ЕГРН, фактическому виду его использования.

3. Неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях (в соответствии с положениями ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ).

Так, согласно акту проверки органа муниципального контроля физического лица от 30.07.2018 № 15, была проведена плановая выездная проверка соблюдения требований земельного законодательства РФ на земельном участке с кадастровым номером 23:01:0904272:1002, площадью 1051 кв. м, расположенном по адресу: Абинский район, ст. Холмская, ул. Вишневая, 20 в отношении Дзюбак Т.Н.

В ходе проверки было установлено: согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 13 февраля 2018 г. № 23/001/032/2018-3332, земельный участок с кадастровым номером 23:01:0904272:1002, площадью 1051 кв. м, расположенный по адресу Абинский район, ст. Холмская, ул. Вишневая, 20, принадлежит на праве аренды по договору аренды земельного участка под индивидуальное жилищное строительство от 5 февраля 2010 г. № 0100009556 Дзюбак Тамаре Николаевне.

В данном случае правообладателям земельных участков может быть рекомендовано следующее: для того чтобы не допустить данного вида нарушений, необходимо в те сроки, которые установлены положениями федерального законодательства, начать пользование земельным участком, причем необходимо отметить, что вид использования земельного участка должен находиться в прямом соответствии с тем видом использования, который разрешен законодательно и указан в ЕГРН и иных правоустанавливающих документах на землю.

Таким образом, необходимо отметить, что наиболее распространенными нарушениями земельного законодательства в Абинском районе Краснодарского края являются: самовольное занятие земельного участка или его части (ст. 7.1 КоАП РФ), использование земельных участков не по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием (ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ), а также неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных

целях (ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ). Разработанные рекомендации собственникам земельных участков предназначены для снижения количества нарушений земельного законодательства.

#### *Литература*

1. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 03.08.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2002. № 1 (часть I). Ст. 1.
2. О соблюдении земельного законодательства. URL: [http://www.frskuban.ru/index.php?option=com\\_content&view=article&id=50272:2017-12-12-11-40-34&catid=63:2009-10-07-07-20-30&Itemid=178](http://www.frskuban.ru/index.php?option=com_content&view=article&id=50272:2017-12-12-11-40-34&catid=63:2009-10-07-07-20-30&Itemid=178) (дата обращения: 09.09.2018).
3. Официальный сайт администрации муниципального образования Абинского района. URL: <http://www.abinskiy.ru/> (дата обращения: 10.09.2018).
4. Наиболее часто встречающиеся нарушения требований земельного законодательства и рекомендации в целях недопущения нарушений. URL: <http://abinskcity.ru/administr/muncontrol/1279-naibolee-chasto-vstrechayuschiesya-narusheniya-trebovaniy-zemelnogo-zakonodatelstva-i-rekomendacii-v-celyah-nedopuscheniya-narusheniy.html> (дата обращения: 08.09.2018).
5. СПЧ принял рекомендации по итогам выездного заседания в Краснодарском крае. URL: [https://www.zakrasnodar.ru/art/v-gorode-i-krae/spch-prinyal-rekomendatsii-po-it\\_6018.html](https://www.zakrasnodar.ru/art/v-gorode-i-krae/spch-prinyal-rekomendatsii-po-it_6018.html) (дата обращения: 13.09.2018).
6. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 29.07.2018) // Собрание законодательства Российской Федерации. 1996. № 25. Ст. 2954.
7. Прокуратурой Абинского района проведена проверка исполнения земельного законодательства, в ходе которой выявлены нарушения со стороны администрации Абинского городского поселения. URL: <http://абинсквосход.рф/2018-01-08/prokuraturoi-abinskogo-raiona-provedena-pr-overka-ispolnenia-zemelnogo-zakonodatelstva-v> (дата обращения: 11.09.2018).