

**Правовое обеспечение использования земельных участков в соответствии с установленными ограничениями: проблемы федерального государственного надзора**

*Жулич Татьяна Вячеславовна*

*Аспирант*

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Юридический факультет, Москва, Россия

*E-mail: gutarina@mail.ru*

Правовой режим земельных участков, наравне с целевым назначением и разрешенным использованием, может определяться ограничениями прав на земельные участки, возникающими вследствие установления зон с особыми условиями использования территории.

Согласно Положению о государственном земельном надзоре, утвержденному Постановлением Правительства РФ от 2 января 2015 года № 1, соблюдение режима зон с особыми условиями использования территорий охватывается предметом земельного надзора лишь в его малой части - в отношении режима использования земельных участков и лесов в водоохранных зонах и прибрежных полосах водных объектов.

Надзор (контроль) за соблюдением режима иных зон с особыми условиями использования территорий урегулирован в рамках иных видов надзора (контроля) - государственного экологического надзора (водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы (ст. 8.13, 23.29 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ, п.4 Положения о государственном надзоре в области использования и охраны водных объектов, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 5 июня 2013 года № 476, п.п.а) п. 3 Положения о федеральном государственном экологическом надзоре, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 8 мая 2014 года № 426), государственного санитарно-эпидемиологического надзора (санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы, пояса зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (ст. 6.3, 6.5, 23.13 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ, п.2 Положения о федеральном государственном санитарно-эпидемиологическом надзоре, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 5 июня 2013 года № 476), федерального государственного контроля (надзора) в области рыболовства и сохранения водных биологических ресурсов (рыбоохранные зоны (ст. 8.33, п.1 ст. 23.27 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации от 30 декабря 2001 года № 195-ФЗ, п. 5.5.27 Положения о Федеральном агентстве по рыболовству, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 11 июня 2008 года № 444), федерального государственного энергетического надзора (охранные зоны объектов электросетевого хозяйства (ст. 89 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ, п. 2 Положения об осуществлении федерального государственного энергетического надзора, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 20 июля 2013 года № 610) и т.д.

В качестве рамочного нормативного правового акта, регулирующего надзорно-контрольную деятельность, может быть использован Федеральный закон от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее также - Закон № 294-ФЗ). Данный закон имеет межотраслевой характер, устанавливает основы проведения надзорно-контрольных мероприятий, в сферу применения данного закона попадает значительная часть надзорно-контрольной деятельности.

Основная форма надзорно-контрольной деятельности - проверки (п.1 ст. 2 Закона № 294-ФЗ). Предметом проверки является соблюдение *юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем* совокупности предъявляемых обязательных требований (ст. 9, 10 Закона № 294-ФЗ). В случае выявления нарушений лицо, в отношении которого производилась проверка, может быть привлечено к ответственности.

Если сведений о правообладателе земельного участка не имеется, проверка не может быть назначена.

Иной формой осуществления надзора являются плановые (рейдовые) осмотры (ст. 13.2 Закона № 294-ФЗ). Целью плановых (рейдовых) осмотров является выявление нарушений обязательных требований, принятие мер по пресечению таких нарушений, а также сбор информации о выявленных нарушениях для принятия решения о назначении внеплановой проверки. Плановые (рейдовые) осмотры проводятся уполномоченными органами в одностороннем порядке, по их результатам может состояться лишь проверка, а не привлечение лица к ответственности. Спектр применения плановых (рейдовых) осмотров достаточно узок, зоны с особыми условиями использования территории данным перечнем не охватываются.

Существует также такая относительно новая форма осуществления земельного надзора, как административное обследование. Административное обследование представляет собой камеральный анализ состояния и способов использования объектов земельных отношений на основании информации, содержащейся в государственных и муниципальных информационных системах, открытых ресурсах и т.д., осуществляемый без доступа на исследуемый объект и без взаимодействия с правообладателями земельных участков (ст. 71.2 Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ, п.2 Правил проведения административного обследования объектов земельных отношений, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18 марта 2015 года № 251).

По результатам административного обследования возможно привлечение к ответственности.

Представляется целесообразным проведение плановых (рейдовых) осмотров, административного обследования в том числе и в целях соблюдения ограничений, возникающих вследствие установления зон с особыми условиями использования территорий. В отношении зон с особыми условиями использования территорий, границы которых внесены в государственный кадастр недвижимости, данные мероприятия могли бы проводиться органами земельного надзора с последующей передачей материалов в орган, уполномоченный на проведение специализированного надзора.