



Научная статья

УДК 343.352.4

<https://doi.org/10.24412/2073-0454-2023-5-181-185>

EDN: <https://elibrary.ru/tlyrhi>

ИПОН: 2003-0059-5/23-803

MOSURED: 77/27-003-2023-05-002

Принудительное изъятие земельного участка при затягивании сроков строительства

Павел Петрович Орлов¹, Роман Борисович Осокин²

¹ Межмуниципальный отдел Министерства внутренних дел России «Моршанский», Моршанск, Россия, eagle196@yandex.ru

² Московский университет МВД России имени В.Я. Кикотя, Москва, Россия, osokinr@mail.ru

Аннотация. Осуществлен анализ законодательства РФ, в результате которого сформулирован авторский механизм принудительного изъятия земельного участка у правообладателя. Предложено изменение в законодательство, имеющее цель — стимулирование работы, направленное на снижение темпов прироста проблемных объектов. Сделана попытка авторского осмысления понятия «затягивание сроков строительства». Проведен анализ статистических сведений о коррупционных преступлениях в сфере строительства. Сделано предположение о влиянии большого количества бюрократических процедур в сфере строительства на рост коррупции. Обозначена необходимость дальнейшего исследования коррупционных преступлений в земельно-строительной сфере.

Ключевые слова: земельные отношения, земельно-строительные отношения, затягивание сроков строительства, принудительное изъятие земельного участка, коррупция

Для цитирования: Орлов П. П., Осокин Р. Б. Принудительное изъятие земельного участка при затягивании сроков строительства // Вестник Московского университета МВД России. 2023. № 5. С. 181–185. <https://doi.org/10.24412/2073-0454-2023-5-181-185>. EDN: TLYRHI.

Original article

Forced seizure of a land plot in case of delayed construction terms

Pavel P. Orlov¹, Roman B. Osokin²

¹ Intermunicipal Department of the Ministry of Internal Affairs of Russia «Morshansky», Morshansk, Russia, eagle196@yandex.ru

² Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of Russia named after V.Ya. Kikot', Moscow, Russia, osokinr@mail.ru

Abstract. The analysis of the legislation of the Russian Federation is carried out, as a result of which the author's mechanism of compulsory seizure of a land plot from the rightholder is formulated. An amendment to the legislation has been proposed with the aim of stimulating work aimed at reducing the growth rate of problematic objects. An attempt of the author's understanding of the concept of «delaying the construction period» is made. The analysis of statistical data on corruption crimes in the construction sector is carried out. The assumption is made about the influence of a large number of bureaucratic procedures in the construction sector on the growth of corruption. The necessity of further investigation of corruption crimes in the land construction sector is indicated.

Keywords: land relations, land and construction relations, delayed construction, forced withdrawal of land, corruption

For citation: Orlov P. P., Osokin R. B. Forced seizure of a land plot in case of delayed construction terms. Bulletin of the Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of Russia. 2023;(5):181–185. (In Russ.). <https://doi.org/10.24412/2073-0454-2023-5-181-185>. EDN: TLYRHI.

Отечественный законодатель охарактеризовал землю как основу жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Исходя из данной характеристики, определены требования к использованию земельного ресурса, где в качестве приоритета необходимо выделить эффективность и рациональность. Основываясь на данных фундаментальных требованиях, а также принципе справедливости [1, с. 605], законодатель остав-

ляет за собой право регулировать сферу земельных отношений.

Земли, относящиеся к территории нашего государства имеют определенную категорию: сельскохозяйственного назначения; населенных пунктов; промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения; особо

© Орлов П. П., Осокин Р. Б., 2023



охраняемых территорий и объектов; лесного фонда; водного фонда; запаса. Дальнейшее исследование законодательства позволило установить, что категории классифицируется в зависимости от выбора одного или нескольких видов разрешенного использования [2].

Важной составляющей вовлечения земельных ресурсов в экономический оборот является характеристика земли, предназначенной для строительства объектов капитального строительства [3, с. 45]. Вместе с тем, по вине лиц, осуществляющих «затягивание сроков строительства», простаивают земли, что не позволяет реальным застройщикам осуществить свой потенциал в области капитального строительства. Это находит свое отражение в уменьшении налогообложения объектов незавершенного строительства, а также подталкивает лиц, попавших под категорию обманутых дольщиков выходить на митинги и принимать участия в собраниях, что существенно подрывает авторитет власти [4, с. 73].

В научной литературе понятие «затягивание сроков строительства» не проработано. Рассматривая данный термин, исходя из нецелевого использования земельного участка, необходимо обратить внимание на ст. 8.8 КоАП РФ, диспозиция которой гласит «использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению», в ч. 3 которой законодателем, установлена ответственность за неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом.

Следовательно, «затягивание сроков строительства» можно рассмотреть в двух аспектах, когда:

1) собственник не предпринял действий по осуществлению строительства в течение установленного законом срока;

2) имеются признаки строительства, однако по каким-либо причинам строительство невозможно окончить.

В настоящее время законодатель позволил собственнику земли доказывать свою невиновность по конкретным действиям или бездействию исходя из целевого назначения земельного участка. Вместе с тем, не устранение административного правонарушения, предусмотренного ст. 8.8 КоАП РФ, а также не

выполнение требования (предписания) уполномоченных государственных и муниципальных ведомств о прекращении нарушения, дает основания законодателю прекратить право собственности на земельный участок, впоследствии запустив механизм принудительного изъятия.

Срок, в течение которого необходимо начать строительство определяется исходя из требований ст. 284 Гражданского кодекса РФ, которая гласит, что земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства и не используется по целевому назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом.

Таким образом, понятие «затягивание сроков строительства» можно представить, как не использование земельного участка в целях жилищного или иного строительства в течение трех лет с момента регистрации права собственности на земельный участок, если более длительный срок не установлен законом либо невозможность окончить строительство в установленные законом сроки.

Проведенный анализ законодательства позволил сформировать механизм принудительного изъятия земельного участка, который возможно реализовать при выполнении двух условий:

♦ отказ или уклонение устранить выявленное нарушение, предусмотренное ст. 8.8 КоАП РФ;

♦ привлечение, по обозначенной статье, к административной ответственности.

Основные этапы механизма принудительного изъятия земельного участка выглядят следующим образом:

1) проведение ревизии земель. Данный этап является одним из основных элементов управления территории, от которого зависит благополучие общества [5, с. 167].

2) выявление факта нецелевого использования земельного участка, отведенного под строительство. Здесь необходимо отметить, что выявление данных фактов осуществляется органами прокуратуры, органами местного самоуправления, Росреестром, а также иными лицами, которые всегда могут сообщить информацию о преступлении, об административном правонарушении и о происшествии в государственные органы;

3) проведение проверки выявленного факта уполномоченными органами (прокуратура или органы земельного надзора);



4) направление в адрес правообладателя требования о прекращении противоправных действий или бездействия;

5) оформление административного протокола за нарушение ст. 8.8 КоАП РФ. Важно отметить, что днем обнаружения административного правонарушения считается день, когда должностное лицо, уполномоченное составлять протокол о данном административном правонарушении, выявило факт совершения этого правонарушения, при этом ошибочно исчислять срок давности с момента составления соответствующего протокола [6; 7];

6) рассмотрение административного дела в суде и вынесение постановления о наложении штрафа;

7) при условии продолжения нарушения законодательства, в адрес правообладателя направляется письменное требование о предстоящем изъятии участка;

8) соглашение правообладателя с изъятием позволяет начать публичные торги для определения рыночной цены участка;

9) несогласие правообладателя с предъявленным требованием дает основание уполномоченному органу, в судебном порядке, подать иск о принудительном изъятии земельного участка.

После реализации выше обозначенного механизма изъятия земельного участка у правообладателя, затягивающего сроки строительства, действие разрешения на строительство прекращается.

Необходимо отметить, механизм изъятия земельного участка, у лиц осуществляющих второй вариант затягивания сроков строительства, не отрегулирован, что, в свою очередь, влияет на экономический оборот земельных участков. Согласно сведениям Минстроя России на 2022 г. имеются проблемы с окончанием строительства у 691 застройщика, осуществляющего строительство 1795 домов общей жилой площадью 11 272 м² [8]. Данные сведения позволяют утверждать, что 1795 участков земли не вовлечены в экономический оборот. Устранением проблемы с окончанием строительства — достаточно затратное мероприятие, где только на решение проблемы обманутых дольщиков необходимо около 250–300 млрд руб. [9].

Эффективной мерой работы с застройщиками по осуществлению законной, эффективной и своевременной деятельности является наличие определенных критериев оценки, которые хорошо себя зарекомендовали при оценке деятельности органов власти. В этой связи имеется необходимость дополнить Перечень показателей для оценки эффективности деятельности высших должностных лиц (руководителей

высших исполнительных органов государственной власти) субъектов РФ и деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, утвержденный Указом Президента РФ от 4 февраля 2021 г. № 68 «Об оценке эффективности деятельности высших должностных лиц (руководителей высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации и деятельности органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации», пунктом следующего содержания: «снижение темпов прироста проблемных объектов». При этом определяя понятие проблемного объекта необходимо исходить из требований п. 1.1 ст. 23.1 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ [10].

Длительные бюрократические процедуры, связанные с получением документов, дающих определенные права на недвижимость являются предпосылкой совершения преступлений в сферах, затрагивающих земельно-строительные отношения. В этой связи не становится исключением и процедура принудительного изъятия земельного участка. Можно заключить, что сложности в процессе управления строительной отрасли, пробелы законодательства способствуют извлечению материальной и иной выгоды при осуществлении земельно-строительных отношений. Об этом свидетельствует наличие роста преступлений, связанных с коррупцией в сфере строительства, которых в 2017 г. зарегистрировано 1056, в 2018 г. — 1340, в 2019 г. — 1207, в 2020 г. — 1160, в 2021 г. — 1208. Приrost данных преступлений по отношению к 2017 г. составляет 14,4 %. Анализируя статистические сведения по получению взятки в сфере строительства, отметим увеличение регистрации данного вида коррупционных преступлений, которых в 2017 г. было зарегистрировано — 48, в 2018 г. — 49, 2019 г. — 122, в 2020 г. — 92, в 2021 г. — 109. Приrost данных преступлений по отношению к 2017 г. составляет — 127,1 %¹. Многие авторы считают латентными коррупционные преступления, совершаемые в сфере строительства, а также сфере земельных отношений [11, с. 62; 12, с. 77; 13, с. 53]. Следовательно, данных преступлений гораздо больше. Обозначенные обстоятельства позволяют отнести коррупцию в сфере земельно-строительных отношений к наиболее важным, так как для каждого жителя нашего государства жилище является основой уверенности в завтрашнем дне, а также залогом укрепления семьи и улучшения демографии. В

¹ Сведения, полученные из отчета «Коррупция» ФКУ ГИАЦ МВД России: форма «592» за период времени с 2017 по 2021 гг.



этой связи имеется необходимость дальнейшей разработки исследований в области противодействия коррупции в сфере земельно-строительных отношений [14, с. 89; 15, с. 30–31].

Подводя итог, отметим: принудительное изъятие земельного участка является эффективной мерой контроля земельных ресурсов. В этой связи необходимо развивать научное осмысление данной темы с целью дальнейшего совершенствования сферы, затрагивающей земельно-строительные отношения. Другой важной особенностью исследуемой сферы является коррупция, которая замедляет развитие земельно-строительных отношений. В целом поставленные автором задачи нашли свое решение в материалах данной работы. Предложено изменение законодательства, позволяющее снизить прирост проблемных объектов. Разработан авторский механизм принудительного изъятия земельного участка у правообладателя. Осуществлено осмысление понятия «затягивание сроков строительства». Проведен анализ статистических сведений коррупционных преступлений в сфере строительства. Материалы данной статьи могут быть использованы как в практической, так и в научной деятельности.

Список источников

1. Булгаков В. В., Родионова А. А. Становление принципа справедливости в земельном законодательстве России // Актуальные проблемы государства и права. 2021. Т. 5. № 20. С. 602–605.
2. Приложение к Приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» // URL://<https://home.www.consultant.ru/>
3. Матвеева М. В., Холодова О. А. Экономические и правовые аспекты вовлечения земельных ресурсов в оборот // Известия вузов. Инвестиции. Строительство. Недвижимость. 2014. № 4 (9). С. 45–51.
4. Квасникова Т. В. Криминологическая и уголовного-правовая характеристика в сфере оборота жилья (по материалам Дальневосточного федерального округа): дисс. ... канд. юрид. наук. Владивосток, 2016.
5. Жданова Р. В., Смирнова М. А., Рулева Н. П. Развитие системы инвентаризации земель в России // Московский экономический журнал. 2021. № 3. С. 160–168.
6. Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 27 января 2003 г.

№ 2 «О некоторых вопросах, связанных с введением в действие кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» // URL://<https://home.www.consultant.ru/>

7. Постановление от 3 февраля 2022 г. по делу № А63-7817/2021 Шестнадцатого арбитражного апелляционного суда (16 ААС). Судебные и нормативные акты РФ // URL://<http://sudact.ru/arbitral/doc/zqNdY3Z4VjJO/>

8. Сведения получены из Единой информационной системы жилищного строительства Минстроя России // URL://<http://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/список-проблемных-объектов?ysclid=17havtebx2926481188/>

9. Хуснулин сообщил, сколько денег нужно для решения проблем обманутых дольщиков. Бизнесонлайн // URL://<http://m/business-gazeta.ru/news/490703/>

10. Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ (ред. от 14 марта 2022 г.) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» // URL://<https://home.www.consultant.ru/>

11. Кашкаров А. А. Должностная преступность в органах публичной власти и ее предупреждение в условиях смены государственной принадлежности территории: дисс. ... д-ра юрид. наук. Краснодар, 2019.

12. Орлов П. П. Предупреждение коррупционных преступлений в сфере земельных отношений: монография. Тамбов, 2021.

13. Иванова А. А. Эффективность уголовного наказания за коррупционные преступления // Lex Russica. 2022. № 6. С. 62–73.

14. Осокин Р. Б., Кокорев В. Г. К вопросу о доказывании преступлений против собственности, совершенных с причинением значительного ущерба: проблемы и пути их решения // Преступления против правосудия, совершаемые на досудебных стадиях уголовного судопроизводства: сб. науч. ст. / отв. ред. Н. Г. Кадников. М.: ИД «Юриспруденция»; Моск. ун-т МВД России им. В.Я. Кикотя, 2020. С. 88–90.

15. Осокин Р. Б., Немтинов Д. В. К вопросу признаков преступлений в сфере экономической деятельности, совершаемых путем обмана и (или) злоупотребления доверием // Общество и право. 2016. № 2 (56). С. 28–32.

References

1. Bulgakov V. V., Rodionova A. A. The formation of the principle of justice in the land legislation of Rus-



sia // Actual problems of the state and law. 2021. Vol. 5. No. 20. P. 602–605.

2. Appendix to the Order of the Ministry of Economic Development of the Russian Federation No. 540 dated September 1, 2014 «On approval of the classifier of types of permitted use of land plots» // URL://<https://home.www.consultant.ru/>

3. Matveeva M. V., Kholodova O. A. Economic and legal aspects of involving land resources in circulation // *Izvestiya vuzov. Investment. Construction. Realty*. 2014. No. 4 (9). P. 45–51.

4. Kvasnikova T. V. Criminological and criminal-legal characteristics in the sphere of housing turnover (based on the materials of the Far Eastern Federal District): diss. ... cand. jurid. sciences'. Vladivostok, 2016.

5. Zhdanova R. V., Smirnova M. A., Ruleva N. P. Development of the land inventory system in Russia // *Moscow Economic Journal*. 2021. No. 3. P. 160–168.

6. Resolution of the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation No. 2 dated January 27, 2003 «On some issues related to the Entry into Force of the Code of Administrative Offences of the Russian Federation» // URL://<https://home.www.consultant.ru/>

7. Resolution of February 3, 2022 in case no. A63-7817/2021 of the Sixteenth Arbitration Court of Appeal (16 AAC). Judicial and regulatory acts of the Russian Federation // URL://<http://sudact.ru/arbitration/doc/zqNdY3Z4VjJO/>

8. Information obtained from the Unified information system of housing construction of the Ministry of Construction of Russia // URL://<http://our.dom.rf/services/ca->

[catalog-newbuildings/list-problem-objects?ysclid=17havtebx2926481188/](http://our.dom.rf/services/catalog-newbuildings/list-problem-objects?ysclid=17havtebx2926481188/)

9. Khusnulin reported how much money is needed to solve the problems of defrauded shareholders. *Businessonlay* // URL://<http://m/business-gazeta.ru/news/490703/>

10. Federal Law No. 214-FZ of December 30, 2004 (as amended on March 14, 2022) «On Participation in the Shared construction of Apartment buildings and Other Real Estate Objects and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation» // URL://<https://home.www.consultant.ru/>

11. Kashkarov A. A. Official crime in public authorities and its prevention in the conditions of changing the state affiliation of the territory: diss. ... Dr. jurid. sciences'. Krasnodar, 2019.

12. Orlov P. P. Prevention of corruption crimes in the sphere of land relations: monograph. Tambov, 2021.

13. Ivanova A. A. Efficiency of criminal punishment for corruption crimes // *Lex Russica*. 2022. No. 6. P. 62–73.

14. Osokin R. B., Kokorev V. G. On the issue of proving crimes against property committed with significant damage: problems and ways to solve them // *Crimes against justice committed at the pre-trial stages of criminal proceedings: collection of scientific articles* / ed. N. G. Kadnikov. M.: Publishing House «Jurisprudence»; Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of Russia named after V.Ya. Kikot', 2020. P. 88–90.

15. Osokin R. B., Nemtinov D. V. On the question of signs of crimes in the sphere of economic activity committed by deception and (or) abuse of trust // *Society and Law*. 2016. № 2 (56). P. 28–32.

Информация об авторах

П. П. Орлов — начальник штаба Межмуниципального отдела Министерства внутренних дел России «Моршанский», кандидат юридических наук;

Р. Б. Осокин — начальник факультета подготовки научно-педагогических и научных кадров Московского университета МВД России имени В.Я. Кикотя, доктор юридических наук, профессор.

Information about the authors

P. P. Orlov — Chief of Staff of the Intermunicipal Department of the Ministry of Internal Affairs of Russia «Morshansky», Candidate of Legal Sciences;

R. B. Osokin — Head of the Faculty of Training of Scientific, Pedagogical and Scientific Personnel of the Moscow University of the Ministry of Internal Affairs of Russia named after V.Ya. Kikot', Doctor of Legal Sciences, Professor.

Вклад авторов: все авторы сделали эквивалентный вклад в подготовку публикации. Авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.

Contribution of the authors: the authors contributed equally to this article. The authors declare no conflicts of interests.

Статья поступила в редакцию 25.09.2023; одобрена после рецензирования 06.10.2023; принята к публикации 16.10.2023. The article was submitted 25.09.2023; approved after reviewing 06.10.2023; accepted for publication 16.10.2023.