

**С.В. Ханхасыков, Э.В. Батоева**

## **ОСОБЕННОСТИ КОНТРОЛЯ ЦЕЛЕВОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ПОД ИЖС**

В статье произведен анализ законодательства и нормативных актов, регулирующих использование земельных ресурсов под ИЖС с целью улучшить контроль целевого использования земельных ресурсов под ИЖС. Выявлены проблемы в сфере контроля целевого использования земельных ресурсов и предложены рекомендации по их решению.

*Ключевые слова:* земельные ресурсы, целевое использование, контроль, индивидуальное жилищное строительство.

**S.V. Khankhasykov, E.V. Batoeva**

## **FEATURES OF CONTROL OVER THE TARGETED USE OF LAND RESOURCES UNDER THE IHC**

The article analyzes the legislation and regulations governing the use of land resources for residential housing in order to improve the control of the targeted use of land resources for residential housing. Problems in the control of the targeted use of land resources are identified and recommendations for their solution are proposed.

*Keywords:* land resources, targeted use, control, individual housing construction.

Проблема контроля целевого использования земельных ресурсов под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) является одной из актуальных проблем современного общества. С каждым годом все больше людей стремятся приобрести земельный участок под ИЖС, однако не все из них следуют требованиям законодательства и условиям разрешительной документации. Это может привести к нарушению целевого использования земельных участков, а также к экологическим проблемам, ущербу окружающей среде и нарушению прав соседей.

Целью данного исследования является анализ проблемы контроля целевого использования земельных ресурсов под ИЖС и выработка рекомендаций по ее решению. Для достижения данной цели были поставлены следующие задачи:

- рассмотреть законодательство, регулирующее целевое использование земельных ресурсов под ИЖС;
- изучить практику контроля за целевым использованием земельных ресурсов под ИЖС в различных регионах России;
- оценить эффективность мер контроля за целевым использованием земельных ресурсов под ИЖС и выявить проблемы и недостатки в их реализации;
- предложить рекомендации по улучшению мер контроля за целевым использованием земельных ресурсов под ИЖС на основе анализа лучших практик и опыта других стран.

Для достижения поставленных задач будут использоваться методы анализа научной литературы, сравнительного анализа законодательства и практики контроля за целевым использованием земельных ресурсов под ИЖС, а также экспертные оценки и опросы среди представителей государственных органов и застройщиков.

Целевое использование земельных ресурсов — это способ использования земельных участков в соответствии с их назначением, установленным законодательством и документами по планировке территорий. Целевое использование земельных ресурсов под ИЖС предполагает использование земельного участка для строительства жилого дома, который будет принадлежать конкретному частному лицу или семье.

Контроль целевого использования земельных ресурсов под ИЖС является важным аспектом обеспечения устойчивого развития территорий и защиты прав собственников земельных участков. Особенности контроля целевого использования земельных ресурсов под ИЖС включают:

- необходимость соблюдения требований законодательства и документов по планировке территорий. Законодательство устанавливает требования к площади и параметрам земельного участка, на котором может быть построен жилой дом, а также к санитарно-гигиеническим, экологическим и техническим условиям строительства [1–3];

- контроль со стороны государственных органов и органов местного самоуправления. Органы государственной власти и местного самоуправления осуществляют контроль за соблюдением требований законодательства и документов по планировке территорий при выдаче разрешений на строительство, а также в процессе строительства и эксплуатации жилых домов [3–5];

- наличие санкций за нарушение требований за использованием земельных ресурсов под ИЖС, например, путем представления жалоб и обращений в органы государственной власти и местного самоуправления или проведения независимых экспертиз [2; 5].

С точки зрения правовых аспектов, контроль за целевым использованием земельных ресурсов под ИЖС осуществляется на основе законодательных и нормативных актов, устанавливающих правила и требования к строительству жилых домов на земельных участках.

Контроль за целевым использованием земельных ресурсов под ИЖС может осуществляться в рамках следующих правовых инструментов:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации, который устанавливает правила и требования к планировке и застройке территорий, а также к строительству жилых домов на земельных участках [3];

- закон «Об охране окружающей среды», устанавливающий правила и требования к охране окружающей среды при строительстве и эксплуатации жилых домов на земельных участках;

- закон «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», определяющий правила и требования к архитектурной деятельности, в том числе к проектированию и строительству жилых домов на земельных участках;

– постановления и приказы государственных органов и органов местного самоуправления, которые устанавливают конкретные правила и требования к строительству жилых домов на земельных участках в соответствии с законодательством [4; 5].

Таким образом, контроль за целевым использованием земельных ресурсов под ИЖС является важным инструментом обеспечения устойчивого развития территорий и защиты прав собственников.

Объектом исследования выступает контроль целевого использования земельных ресурсов под индивидуальное жилищное строительство. В современных условиях, когда рынок недвижимости постоянно растет, контроль целевого использования земельных участков является важной задачей, которая необходима для обеспечения экологической безопасности и сохранения целостности природной среды.

Далее представлены методические подходы исследования [6; 7].

Анализ законодательства и нормативных актов, регулирующих использование земельных ресурсов под ИЖС. Данный метод был использован для ознакомления с действующими правилами и нормами, а также с целями и задачами, которые ставятся перед контролирующими органами.

Наблюдение и инспекция земельных участков, на которых осуществляется ИЖС. Данный метод позволяет получить первичные данные о состоянии участка, о том, как он используется, а также обнаружить нарушения в использовании земельных ресурсов.

Интервьюирование различных сторонников — застройщиков, экспертов, представителей контролирующих органов. Данный метод позволяет получить мнения и суждения относительно использования земельных ресурсов под ИЖС, а также оценить мнения и взгляды различных заинтересованных сторон.

Сравнительный анализ использования земельных участков под ИЖС согласно утвержденным проектам и техническим условиям. Данный метод позволяет выявить нарушения при строительстве, которые могут привести к экологическим проблемам.

Первым шагом исследования является анализ законодательства и нормативных актов, регулирующих использование земельных ресурсов под ИЖС. Затем проводится наблюдение и инспекция земельных участков, на которых осуществляется ИЖС, чтобы получить первичные данные о состоянии участка, о том, как он используется, а также обнаружить нарушения в использовании земельных ресурсов.

Далее проводится интервьюирование различных участников — застройщиков, экспертов, представителей контролирующих органов, чтобы получить мнения и суждения относительно использования земельных ресурсов под ИЖС, а также оценить мнения и взгляды различных заинтересованных сторон.

После этого проводится сравнительный анализ использования земельных участков под ИЖС согласно утвержденным проектам и техническим условиям, чтобы выявить нарушения при строительстве, которые могут привести к экологическим проблемам.

В завершение исследования формируется отчет, в котором содержатся результаты проведенных методов, анализируются полученные данные и делаются выводы о целевом использовании земельных ресурсов под ИЖС, а также о проблемах, которые могут возникнуть в случае нарушения правил и норм использования земельных участков.

Для проведения анализа результатов исследования по контролю целевого использования земельных ресурсов под индивидуальное жилищное строительство в регионе был выполнен сбор и анализ данных о деятельности органов местного самоуправления (ОМС) и участниках рынка земельных отношений.

На основе полученных данных, можно сделать вывод, что в регионе существуют некоторые проблемы в контроле целевого использования земельных ресурсов под ИЖС. В частности, в ряде районов региона наблюдается значительное количество нарушений правил землепользования, в том числе в области ИЖС. Причинами таких нарушений являются как ошибки в работе ОМС, так и недобросовестное поведение участников рынка земельных отношений.

Существующие меры контроля целевого использования земельных ресурсов под ИЖС в регионе имеют некоторую эффективность, однако она недостаточна для предотвращения нарушений. Кроме того, многие меры не применяются в полной мере, что снижает их эффективность. Например, проверки земельных участков проводятся нерегулярно, что позволяет нарушителям действовать свободно.

Среди основных проблем и недостатков контроля целевого использования земельных ресурсов под ИЖС в регионе можно выделить следующие:

- недостаточное количество квалифицированных специалистов в органах местного самоуправления, занимающихся контролем за землепользованием. Это приводит к ошибкам и недостаточной эффективности работы органов контроля;

- недостаточное финансирование контроля за землепользованием;

- недостаточная прозрачность процесса выдачи разрешений на строительство и использование земельных участков под ИЖС. Нередко возникают случаи, когда нарушители получают разрешения на строительство и использование земельных участков без необходимых документов и вопреки законодательству;

- недостаточное использование современных технологий и инструментов для контроля за землепользованием. Это ограничивает возможности органов контроля в выявлении и предотвращении нарушений.

Для улучшения ситуации с контролем целевого использования земельных ресурсов под ИЖС в регионе следует принять ряд мер. В первую очередь необходимо улучшить квалификацию специалистов, работающих в органах контроля, а также увеличить финансирование этой сферы деятельности. Также важно улучшить прозрачность процесса выдачи разрешений на строительство и использование земельных участков, а также внедрить современные технологии и инструменты для контроля за землепользованием. В целом необходимо создать эффективную систему контроля, которая будет способствовать предот-

вращению нарушений правил землепользования и обеспечивать эффективное использование земельных ресурсов под ИЖС.

В ходе исследования был проведен анализ контроля целевого использования земельных ресурсов под ИЖС. Было выявлено, что необходимость более эффективного контроля является актуальной проблемой, которая связана с недостатком эффективных механизмов контроля, недостаточной квалификацией контролирующих органов и отсутствием мониторинга за использованием земель.

В результате исследования были получены следующие выводы:

- контроль целевого использования земельных ресурсов под ИЖС нуждается в улучшении;
- отсутствие эффективных механизмов контроля является одной из основных проблем;
- недостаточная квалификация контролирующих органов также оказывает отрицательное влияние на контроль использования земель;
- отсутствие мониторинга за использованием земель является еще одной проблемой;
- предложение рекомендаций по улучшению контроля целевого использования земельных ресурсов под ИЖС;
- создание эффективных механизмов контроля с использованием современных технологий и систем мониторинга;
- обучение и повышение квалификации контролирующих органов;
- установление жестких правил и наказаний для нарушителей;
- введение регулярного мониторинга за использованием земельных ресурсов;
- развитие партнерства между контролирующими органами и сообществами, чтобы повысить эффективность контроля и обеспечить сотрудничество между всеми заинтересованными сторонами.

Рекомендации, предложенные выше, могут помочь улучшить контроль целевого использования земельных ресурсов под ИЖС. Эти меры позволят обеспечить более эффективный контроль, повысить качество жизни граждан и обеспечить устойчивое развитие нашей страны.

### **Список использованных источников**

1. Об особенностях отчуждения земельных участков, на которых расположены объекты индивидуального жилищного строительства : федер. закон РФ от 25 окт. 2001 г. № 137-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
2. Об обороте земель сельскохозяйственного назначения : федер. закон РФ от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ // СПС «КонсультантПлюс».
3. Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ : (ред. от 29 дек. 2023 г.) // СПС «КонсультантПлюс».
4. Об утверждении Правил предоставления информации о границах и о кадастровой стоимости земельных участков : постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 // СПС «КонсультантПлюс».

5. Об утверждении Правил использования земельных участков, на которых расположены объекты индивидуального жилищного строительства : постановление Правительства РФ от 21 июня 2011 г. № 447 // СПС «КонсультантПлюс».

6. Левкович Л.В. Контроль за использованием земельных ресурсов в России: состояние, проблемы и перспективы / Л.В. Левкович // Экономика и управление: взгляд в будущее. — 2015. — № 4. — С. 6–9.

7. Клепикова Т.И. Правовые основы контроля за использованием земельных ресурсов в России / Т.И. Клепикова // Известия Уральского федерального университета — 2018. — Т. 19, № 3. — С. 17–27.

### **Информация об авторах**

*Ханхасыков Сергей Валентинович* — магистрант, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: gaz330777@mail.ru.

*Батоева Элеонора Валентиновна* — кандидат экономических наук, доцент, кафедра экономики строительства и управления недвижимостью, Байкальский государственный университет, ул. Ленина, 11, г. Иркутск, Российская Федерация, e-mail: eleonora\_batoeva@mail.ru.

### **Authors**

*Khankhasykov Sergey Valentinovich* — Master's Student, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: gaz330777@mail.ru.

*Batoeva Eleonora Valentinovna* — Ph.D. in Economics, Associate Professor, Department of Construction Economics and Real Estate Management, Baikal State University, 11 Lenin St., Irkutsk, Russia, e-mail: eleonora\_batoeva@mail.ru.