

*Михайлова Наталья*

*магистрант, Московский финансово-юридический университет МФЮА, Россия,  
г. Москва*

## **АДМИНИСТРАТИВНО-ПРАВОВЫЕ ПРОБЛЕМЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН ПРИ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОМ СОГЛАСОВАНИИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**Аннотация.** В статье рассматриваются административно-правовые проблемы защиты прав граждан при предварительном согласовании предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства. На основе результатов магистерского исследования и практического опыта автора анализируются типичные основания отказов органов местного самоуправления, не соответствующие действующему законодательству, а также исследуются причины сохранения устойчивых дефектов правоприменения в данной сфере. Особое внимание уделяется недостаточной информированности граждан о механизмах защиты своих прав и недостаточной правовой подготовке работников органов публичной власти, участвующих в предоставлении земельных участков. Формулируются предложения по совершенствованию административных регламентов, развитию правового информирования и повышению качества правоприменительной практики.

**Ключевые слова.** предварительное согласование предоставления земельных участков, административный иск, защита прав граждан, органы местного самоуправления, земельные споры, административные процедуры, ИЖС, ЛПХ, муниципальный регламент, правовое информирование

Защита прав граждан в сфере государственного управления является одним из ключевых направлений современного развития публичного права. Особую

значимость данная проблема приобретает применительно к процедурам предварительного согласования предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства, поскольку именно на данной стадии формируется реальная возможность гражданина реализовать право на землю. Несмотря на наличие нормативной базы, включающей положения Земельного кодекса Российской Федерации, градостроительного законодательства и муниципальных административных регламентов, правоприменительная практика в данной сфере характеризуется большим количеством отказов, значительная часть которых вызывает обоснованные сомнения в их законности.

Актуальность рассматриваемой темы обусловлена тем, что предварительное согласование предоставления земельного участка представляет собой не формальную техническую процедуру, а юридически значимую стадию реализации прав граждан. На практике именно здесь возникают основные препятствия: администрации ссылаются на обстоятельства, не предусмотренные законом, неверно толкуют градостроительную документацию, используют расширительное толкование оснований для отказа либо выносят решения с недостаточной мотивировкой. В результате граждане, обладающие реальным правом на получение участка, вынуждены обращаться в суд для восстановления нарушенного права.

Практическая значимость проблемы подтверждается личным профессиональным опытом автора. На протяжении трех лет автор осуществляет работу в сфере предварительного согласования земельных участков. В ходе этой деятельности неоднократно выявлялись случаи, когда администрации муниципальных образований отказывали заявителям по основаниям, не соответствующим действующему законодательству. По таким спорам автором были подготовлены и поданы десятки административных исков к администрациям различных регионов Российской Федерации, причем значительное количество

заявленных требований было удовлетворено судами. Данный опыт позволяет утверждать, что проблема носит не единичный, а системный характер.

Нормативная основа предварительного согласования предоставления земельных участков строится на сочетании материальных и процедурных норм. Однако отсутствие единого федерального закона об административных процедурах приводит к тому, что значительная часть практических вопросов решается на уровне муниципальных регламентов, содержание которых нередко различается. Такая ситуация создает почву для произвольного усмотрения должностных лиц, а также для возникновения локальной административной практики, не всегда соответствующей федеральному законодательству. При этом сам заявитель не обладает достаточными возможностями для оперативной и квалифицированной проверки законности полученного отказа.

Анализ практики рассмотрения заявлений о предварительном согласовании позволяет выделить несколько наиболее распространенных групп нарушений. К их числу относятся отказы по основаниям, не предусмотренным земельным законодательством; ссылки на внутренние письма, рекомендации или локальные позиции органов, не обладающие нормативной силой; формальное указание на несоответствие градостроительным регламентам без конкретизации нарушений; а также нарушения процессуальных сроков и требований к мотивировке решения. Во многих случаях содержание отказа не позволяет заявителю понять действительные причины отрицательного решения и, следовательно, эффективно реализовать право на обжалование.

Особое место среди проблем занимает вопрос правовой информированности граждан. Значительное число заявителей не обладает достаточными знаниями о порядке предварительного согласования, перечне необходимых документов, допустимых основаниях для отказа и механизмах судебной защиты. Отсутствие доступных алгоритмов действий, образцов документов и разъяснений на

официальных ресурсах органов местного самоуправления приводит к тому, что граждане воспринимают отказ администрации как окончательное и неоспоримое решение. Это существенно снижает уровень реализации права на судебную защиту и способствует сохранению неправомерной административной практики.

Не менее важной является проблема недостаточной правовой подготовки самих работников органов публичной власти. Практика показывает, что сотрудники отделов землепользования, а в ряде случаев и представители смежных структур, включая подразделения, взаимодействующие с Росреестром, не всегда обладают достаточным уровнем актуальных знаний о содержании земельного, градостроительного и административного законодательства. Недостаточная осведомленность о судебной практике также приводит к повторению типовых ошибок и воспроизводству неправомерных отказов. В результате складывается ситуация, при которой нарушение прав граждан обусловлено не только дефектами нормативного регулирования, но и дефицитом правовой компетентности исполнителей.

Судебная защита в таких условиях становится основным инструментом восстановления нарушенных прав. Подготовка административного искового заявления требует системного анализа норм земельного и административного законодательства, правовой оценки муниципального регламента, изучения фактических обстоятельств конкретного спора и сопоставления их с актуальной судебной практикой. Удовлетворение значительного количества административных исков по делам данной категории подтверждает, что суды в целом готовы критически оценивать доводы органов местного самоуправления и признавать незаконными решения, принятые с нарушением закона или принципов административной процедуры.

Вместе с тем судебный механизм защиты, будучи эффективным, не должен рассматриваться как единственный способ обеспечения законности в данной сфере.

Гражданин не должен быть вынужден каждый раз обращаться в суд для реализации права, которое изначально должно обеспечиваться законной и добросовестной работой администрации. Именно поэтому особое значение приобретают меры профилактического характера. К ним следует отнести совершенствование муниципальных административных регламентов, установление исчерпывающего перечня оснований для отказа, обязательное детальное мотивирование решений, создание единых информационных материалов для заявителей, а также организацию регулярного повышения квалификации работников органов публичной власти.

Представляется целесообразным также развивать практику правового просвещения граждан в сфере земельных правоотношений. Размещение на официальных сайтах муниципальных образований пошаговых инструкций по процедуре предварительного согласования, образцов заявлений, перечней типичных ошибок и разъяснений по вопросам судебного обжалования могло бы существенно снизить уровень конфликтности. Кроме того, положительный эффект могло бы дать внедрение единого стандарта консультирования граждан по вопросам предоставления земельных участков через многофункциональные центры и иные публичные сервисы.

Таким образом, анализ правоприменительной практики в сфере предварительного согласования предоставления земельных участков свидетельствует о наличии устойчивых административно-правовых проблем, препятствующих полноценной реализации прав граждан. Значительное число незаконных отказов, подтверждаемое судебной практикой и практическим опытом сопровождения административных споров, указывает на необходимость системного совершенствования не только законодательства, но и административной деятельности органов публичной власти. Повышение правовой информированности граждан, совершенствование регламентов и развитие

профессиональной подготовки должностных лиц способны существенно повысить уровень законности и сократить число конфликтов в рассматриваемой сфере.

### **Список литературы**

1. Тихий Р.С., Бескорвайная Е.С. Административные процедуры как средство обеспечения прав граждан на землю // Вестник Нижегородского университета им. Н. И. Лобачевского. 2021. № 1.

2. Маланина Е.Н. Правовое регулирование процедуры предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта // Сибирское юридическое обозрение. 2011. № 14.

3. Малышева А.В., Чинаева Д.М. К вопросу об основаниях отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка // Проблемы экономики и юридической практики. 2020. № 6.

4. Боброва О.В. Практика судебных актов по спорам, связанных с предоставлением земельных участков // Мониторинг правоприменения. 2018. № 2 (27).

5. Шарно О.И. Актуальные вопросы защиты прав на земельные участки при нарушении правил землепользования и застройки // Аграрное и земельное право. 2019. № 9 (177).

6. Кузнецова О.А. Административный порядок защиты гражданских прав // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2017. № 1.

7. Керимова С.Н., Билалов Н.М. Роль внесудебных гарантий в реализации прав граждан в Российской Федерации // Вестник Дагестанского государственного университета. Серия 3: Общественные науки. 2018. № 2.

8. Евстифеев А.А. Обжалование решений административных органов в судебном и внесудебном порядке // Право и государство: теория и практика. 2023. № 12 (228).