

УТВЕРЖДАЮ

Глава городского округа «Котлас»

_____ С.Ю. Дейнеко

« ____ » _____ 2022 г.

**Обобщение практики по проведению
муниципального земельного контроля
на территории городского округа
Архангельской области «Котлас» в 2021 году**

Проведение муниципального земельного контроля на территории городского округа Архангельской области «Котлас» в 2021 году осуществлялся в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 26.12.2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», Положением о муниципальном земельном контроле на территории Архангельской области, утвержденным постановлением Правительства Архангельской области от 29.12.2014 года № 592-пп, административным регламентом осуществления муниципального земельного контроля на территории городского округа Архангельской области «Котлас», утвержденным постановлением администрации МО «Котлас» от 12.03.2020 года № 473.

Муниципальный земельный контроль осуществляется за соблюдением в отношении объектов земельных отношений, расположенных на территории городского округа «Котлас», органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований законодательства Российской Федерации, законодательства Архангельской области, за нарушение которых законодательством Российской Федерации, законодательством Архангельской области предусмотрена административная и иная ответственность

Плановые проверки по муниципальному земельному контролю в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на 2021 год запланированы не были.

Проверки по муниципальному земельному контролю в Ежегодный план проведения плановых проверок юридических лиц (их филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений) и индивидуальных предпринимателей на 2021 год не включались.

В План проведения плановых проверок граждан на 2021 год было включено 2 проверки, из которых:

- по 2 плановым проверкам нарушений обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, не выявлено.

Кроме того, в 2021 году было проведено 8 внеплановых проверок, из которых:

- 2 внеплановые проверки по исполнению ранее выданных предписаний об устранении нарушений земельного законодательства;

- 6 внеплановых проверок по результатам плановых (рейдовых) осмотров земельных участков.

По результатам проведенных 2 внеплановых проверок исполнения ранее выданного предписания об устранении нарушения земельного законодательства:

- 2 субъекта проверки предписание исполнили, нарушения земельного законодательства устранили;

По результатам 4 внеплановых проверок, которые были проведены по результатам плановых (рейдовых) осмотров земельных участков, учитывая мотивированное представление должностного лица:

- по 1 внеплановой проверке земельный участок освобожден от возведенного объекта. Однако, при демонтаже остался строительный мусор. Ввиду того, что на момент проверки возведенный объект убран, но оставлен строительный мусор, в отношении проверяемого лица выдано предписание об освобождении земельного участка от строительного мусора до 01.10.2021 года, в настоящее время нарушение устранено.

- по 2 внеплановым проверкам выявлены нарушения ст. ст. 25,26 Земельного кодекса Российской Федерации, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.1 КоАП РФ. По данным проверкам составлены результаты и направлены в Росреестр. Из них по 1 внеплановой проверке отказано в возбуждении дела об административном правонарушении. На определение об отказе в возбуждении дела об административном правонарушении подана жалоба в Котласский городской суд Архангельской области. По результатам рассмотрения жалобы суд вынес решение об оставлении определения Управления Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу без изменения, а жалобу без удовлетворения. По 1 внеплановой проверке Управлением Росреестра составлен протокол об административном правонарушении ст. 7.1 КоАП РФ. Однако, 15.10.2021 по делу № 14-23/25 Управлением Росреестра по Архангельской области и Ненецкому автономному округу Котласским межмуниципальным отделом вынесено постановление о прекращении производства по делу об административном правонарушении, в связи с малозначительностью административного правонарушения.

- 1 внеплановая проверка не проведена, о чем составлен акт о невозможности проведения внеплановой проверки, содержащий информацию о причинах невозможности проведения внеплановой проверки.

Между тем, Отделом по земельным отношениям был проведен рейдовый осмотр земельного участка, по которому выявлено нарушение ст.

ст. 25,26 Земельного кодекса Российской Федерации, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.1 КоАП РФ. Для назначения внеплановой проверки в Межмуниципальный отдел МВД РФ «Котласский» было направлено письмо, с просьбой оказать содействие в установлении лиц по факту самовольного занятия земельного участка. Также по результатам осмотра информация о самовольно размещенных объектах направлена в Управление городского хозяйства администрации городского округа Архангельской области «Котлас» для рассмотрения и организации комиссии по пресечению самовольного строительства на территории городского округа «Котлас».

В 2021 году выдано 3 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

Наиболее часто встречающимися нарушениями обязательных требований земельного законодательства являются:

- самовольное занятие земельного участка (статья 7.1 КоАП РФ);
- использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием (часть 1 статьи 8.8 КоАП РФ).

Разъяснения действующего земельного законодательства с целью недопущения нарушений

Статьей 7.1 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных законодательством прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. К таким характеристикам относятся границы земельного участка, координаты поворотных точек земельного участка и т.п. Владелец земельного участка обязан использовать его в границах своей территории и с учетом координат характерных точек. Нарушение в виде самовольного занятия земельного участка может быть допущено в результате строительства или проведения иных работ (облагораживание территории, ограждение территории), также земельный участок может быть приобретен с уже имеющимися постройками, которые находятся за границами участка.

Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». В случае отсутствия документов на земельный участок или часть земельного участка, используемого участником земельных отношений, можно говорить о признаках использования указанной территории без прав, что также является правонарушением, предусмотренным ст. 7.1 КоАП РФ.

Ответственность по ст. 7.1 КоАП РФ наступает как за активные действия, направленные на занятие земельного участка, так и в результате использования уже занятой территории без предусмотренных законодательством прав.

Что необходимо сделать, чтобы не допустить данное нарушение:

- проверить, имеются ли документы, подтверждающие право владения или пользования земельным участком;

- проверить, зарегистрированы ли на него в установленном порядке права,

- земельный участок следует использовать в границах, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости. Выявить несоответствие в части использования земельного участка вне границ, указанных в Едином государственном реестре недвижимости, возможно путём изучения находящихся на руках землеустроительных дел и межевых планов. Другим способом подтверждения соответствия фактических границ документально закреплённым является вынос границ земельного участка путем проведения кадастровых работ;

- убедиться в том, что используемая и огороженная площадь участка соответствует площади, указанной в ваших документах на землю;

- проверить, что постройки, ограждения, ограничивающие доступ на территорию, находятся в границах земельного участка;

- проверить, что используемое в хозяйстве имущество (дрова, стройматериалы и т.п.) размещены в границах земельного участка, а не на свободной территории, относящейся к землям государственной неразграниченной собственности, а также не на участке соседей. Данные действия позволят избежать спорных ситуаций с правообладателями смежных земельных участков, а также не будет нарушено земельное законодательство.

Частью 1 ст. 8.8 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием.

В соответствии со ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

В соответствии с п. 1 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Согласно пунктам 2 – 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, правилами землепользования и застройки устанавливается

градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно – делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Кроме того, необходимо знать, что в соответствии с п. 1 ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Вместе с тем, изменение функционального назначения зданий, расположенных на земельном участке, в силу принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов влечет изменение функционального назначения земельного участка и, как следствие, вида разрешенного использования земельного участка в зависимости от которого изменяется процентная ставка по выплате налоговых платежей, а также налоговая база, поскольку кадастровая стоимость земельного участка, согласно налоговому законодательству и является налоговой базой для исчисления земельного налога.

Таким образом, использование земельного участка не в соответствии с разрешенным видом использования влечет за собой искажения при начислении земельного налога. Например: Если гражданину принадлежит на праве собственности земельный участок с разрешенным видом использования: под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), то на данном земельном участке должен стоять жилой дом и использовать земельный участок возможно только под ИЖС, то есть: под строительство жилого дома и обслуживание этого дома. А если на данном земельном участке построена автомойка или магазин или жилой дом используется под автомойку или магазин, то земельный участок используется не по целевому назначению и нарушается статья 42 Земельного кодекса Российской Федерации.

Федерации, что является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ.

Что необходимо сделать, чтобы не допустить данное нарушение:

- использовать участок в соответствии с целевым назначением;

- сведения о целевом назначении земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и в правоустанавливающих документах на земельный участок. Информацию можно получить путем запроса выписки из ЕГРН, а также просмотрев свои правоустанавливающие документы на земельный участок;

- любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается правообладателем самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Вместе с тем, для использования земельного участка с иным целевым назначением необходимо внести изменения в ЕГРН. Только после внесения указанных изменений можно говорить о законности использования земельного участка с иным целевым назначением.

Данные действия позволят избежать нарушения земельного законодательства и привлечения к административной ответственности в виде весьма значительных штрафных санкций.

Заблаговременно необходимо принять все меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений требований земельного законодательства.

Председатель Комитета по управлению
имуществом администрации городского
округа Архангельской области «Котлас»

В.Н. Сопов

Доклад подготовил ведущий
специалист-юрист Комитета
по управлению имуществом
администрации городского округа
Архангельской области «Котлас»

А.Л. Сокольникова