

Обобщенная практика по осуществлению муниципального земельного контроля на территории Петропавловск-Камчатского городского округа за 2021 год.

Настоящее обобщение правоприменительной практики осуществления муниципального земельного контроля подготовлено во исполнение пункта 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

Муниципальный земельный контроль на территории Петропавловск-Камчатского городского округа осуществляет отдел контроля благоустройства территории Контрольного управления Петропавловск-Камчатского городского округа (далее – отдел контроля благоустройства территории).

Предметом муниципального земельного контроля является соблюдение юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в отношении объектов земельных отношений, расположенных в границах Петропавловск-Камчатского городского округа, требований законодательства Российской Федерации и законодательства Камчатского края, за нарушение которых законодательством предусмотрена административная и иная ответственность (далее - обязательные требования).

Отдел контроля благоустройства территории осуществляет контроль за самовольным занятием земельного участка (ст.7.1 КоАП РФ), соблюдением порядка переустройства и/или переноса объектов недвижимости (ст.7.10 КоАП РФ), порчей земель (ст.8.6 КоАП РФ), рекультивацией земель и охраной почв (ст.8.7 КоАП РФ), использованием земельных участков по целевому назначению (ст.8.8 КоАП РФ), нарушением правил о мелиорации земель (ст.10.9, 10.10 КоАП РФ), неисполнением обязанности юридическим лицом по переоформлению права постоянного (бессрочного) пользования землей на право аренды (ст.7.34 КоАП РФ).

Целью муниципального земельного контроля являются предупреждение, выявление и пресечение нарушений земельного законодательства.

Контроль осуществляется в форме плановых, внеплановых проверок и в иных формах. Отдел муниципального земельного контроля взаимодействует с органами государственной власти, органами местного самоуправления, правоохранительными органами, органами прокуратуры.

Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, находящиеся в собственности (государственной, муниципальной, частной), аренде, субаренде, безвозмездном пользовании и постоянном (бессрочном) пользовании.

В целях осуществления контроля за соблюдением участниками земельных отношений требований земельного законодательства отделом контроля благоустройства территории за 2021 год проведена следующая работа:

1) в отношении физических лиц проведено 12 (двенадцать) внеплановых выездных, документарных проверок:

- в 7 (семи) случаях выявлены нарушения земельного законодательства, выразившиеся в самовольном занятии земельного участка или части земельного участка (статья 7.1 КоАП РФ);

- в 1 (одном) случае выявлено нарушение, выразившееся в невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению (пункт 4 статьи 8.8 КоАП РФ);

- 3 (трех) случаях нарушений требований действующего земельного законодательства не выявлено;

- вместе с тем выявлено 4 (четыре) самовольные постройки.

2) в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей проведено:

- 3 (три) внеплановые документальные, выездные проверки.

В одном случае выявлено нарушение градостроительных норм и правил, материалы направлены в адрес Инспекции государственного строительного надзора Камчатского края, в целях проведения проверки в части, касающейся компетенции. В двух случаях нарушений требований действующего земельного законодательства не выявлено.

В одном случае выявлена самовольная постройка; вместе с тем, установлено наличие признаков нарушения статьи 9.5 КоАП РФ - строительство объекта капитального строительства без разрешения на строительство в случае, если для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства предусмотрено получение разрешений на строительство. Материалы направлены в адрес Инспекции государственного строительного надзора Камчатского края.

В одном случае нарушений требований действующего земельного законодательства не выявлено.

- 2 (две) плановые (выездные) проверки на предмет соблюдения обязательных требований, установленных земельным законодательством в соответствии с ежегодно утвержденным планом проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей. В обоих случаях нарушений требований действующего земельного законодательства не выявлено.

3) в отношении земель Петропавловск-Камчатского городского округа в 2021 году проведено 210 рейдовых осмотра, 52 плановых (рейдовых) обследования без взаимодействия с юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем.

- в отношении 39 материалов принято решение о восстановлении нарушенного права в судебном порядке;

- в отношении 158 материалов принято решение о самозащите права в рамках Гражданского кодекса Российской Федерации;

- в отношении 3 материалов рассматривается вопрос об обращении бесхозяйного имущества в муниципальную собственность на территории городского округа;

- в отношении 28 материалов с выявленными самовольными постройками принято решение в рамках 222 Гражданского кодекса Российской Федерации;

- 5 материалов направлены собственникам земельных участков для принятия соответствующего решения;

- по 29 материалам нарушений не выявлено.

Ввиду отсутствия у органов местного самоуправления полномочий по составлению протоколов об административном правонарушении 22 материала из указанных выше также направлены в адрес Управления Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Камчатскому краю, с целью привлечения лиц, совершивших правонарушение, к административной ответственности.

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.

Обращаем внимание, что 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:

- проверьте, имеются ли у Вас документы, подтверждающие право владения или пользования земельным участком;
- проверьте, зарегистрированы ли на него в установленном порядке права;
- запомните, что 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 путем изучения находящихся на руках землеустроительных дел и межевых планов. Другим способом

подтверждения соответствия фактических границ документально закрепленным является **вынос** границ земельного участка путем проведения кадастровых работ;

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

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

- проверьте, что используемое в хозяйстве имущество (дрова, стройматериалы) размещены Вами в границах вашего земельного участка, а не на свободной территории, относящейся к землям государственной незаграниченной собственности, а также не на участке соседей.

Данные действия позволят избежать спорных ситуаций с правообладателями смежных земельных участков, а также Вами 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 Вам принадлежит на праве собственности земельный участок с разрешенным видом использования: под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), то на данном земельном участке у Вас должен стоять жилой дом и использовать земельный участок Вы можете только под ИЖС, то есть: под строительство жилого дома и обслуживание этого дома. А если Вы на данном земельном участке построили автомойку или магазин или используете свой жилой дом под автомойку или магазин, то используете Вы свой земельный участок не по целевому назначению и нарушаете статью 42 Земельного кодекса Российской Федерации, что является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ.

Что необходимо сделать, чтобы не допустить данное нарушение:

- используйте 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 посмотрев 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 Вы не будете привлечены к административной ответственности в виде весьма значительных штрафных санкций.

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