

Обобщенная практика по осуществлению муниципального земельного контроля на территории Петропавловск-Камчатского городского округа за 2022 год.

Настоящее обобщение правоприменительной практики осуществления муниципального земельного контроля подготовлено во исполнение части 5 статьи 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – ФЗ № 248 от 31.07.2020).

Органом, уполномоченным на осуществление муниципального земельного контроля, является администрация Петропавловск-Камчатского городского округа в лице Контрольного управления администрации Петропавловск-Камчатского городского округа (далее – Контрольное управление).

Предметом муниципального земельного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами обязательных требований земельного законодательства в отношении объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством предусмотрена административная ответственность.

Предметом муниципального земельного контроля является также неисполнение решений, принимаемых по результатам контрольных мероприятий.

Объектами муниципального земельного контроля являются:

- деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, связанные с соблюдением земельного законодательства на территории городского округа;
- земельные участки, которыми владеют и (или) пользуются юридические лица, индивидуальные предприниматели, граждане и к которым законодательством предъявляются обязательные требования.

Вместе с тем, постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2023 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее – Постановление № 336) на 2022 год установлены ограничения на проведение контрольных (надзорных) мероприятий, проверок при осуществлении видов государственного контроля (надзора), муниципального контроля, порядок и организация которых регулируется ФЗ № 248 от 31.07.2020.

Таким образом, контрольные (надзорные) мероприятия в рамках муниципального земельного контроля на территории Петропавловск-Камчатского городского округа в 2022 году осуществлялись без взаимодействия с контролируемым лицом в виде:

- наблюдения за соблюдением обязательных требований;
- выездного обследования.

По результатам проведенных контрольных (надзорных) мероприятий проводились профилактические мероприятия в виде:

- информирования;
- консультирования;
- объявления предостережения;

В целях осуществления контроля за соблюдением участниками земельных отношений требований земельного законодательства Контрольным управлением за 2022 год проведена следующая работа:

1) В отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей проведено 13 (тринадцать) выездных обследований без взаимодействия с контролируемым лицом:

- в 4 (четырёх) случаях выявлены нарушения земельного законодательства, выразившиеся в самовольном занятии земельного участка или части земельного участка (статья 7.1 КоАП РФ);

- в 5 (пяти) случаях нарушений требований действующего земельного законодательства не выявлено;

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

- в 1 (одном) случае выявлено нарушение пункта 7 части 1 статьи 27 Решения Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 26.04.2019 № 170-нд «О правилах благоустройства территории Петропавловск-Камчатского городского округа», выразившееся в отсутствии ограждения по периметру проведения строительных работ;

- выявлено 2 (две) самовольные постройки.

По результатам контрольных (надзорных) мероприятий объявлено 5 (пять) предупреждений о недопустимости нарушения обязательных требований.

2) в отношении физических лиц проведено 16 (шестнадцать) выездных обследований без взаимодействия с контролируемым лицом:

- в 6 (шести) случаях выявлены нарушения земельного законодательства, выразившиеся в самовольном занятии земельного участка или части земельного участка (статья 7.1 КоАП РФ);

- в 2 (двух) случаях нарушений требований действующего земельного законодательства не выявлено;

- в 2 (двух) случаях выявлены нарушения положений Решения Городской думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 12.10.2010 № 294-нд «О правилах землепользования и застройки Петропавловск-камчатского городского округа» (далее – ПЗЗ ПКГО), выразившиеся в несоблюдении предельных (минимальных) отступов от границ земельных участков;

- в 1 (одном) случае выявлено нарушение части 1 статьи 26 Решения Городской Думы Петропавловск-Камчатского городского округа от 26.04.2019 № 170-нд «О правилах благоустройства территории Петропавловск-Камчатского городского округа», выразившееся в проведении земляных работ без ордера, выданного уполномоченным органом администрации Петропавловск-Камчатского городского округа в сфере градостроительства;

- выявлено 5 (пять) самовольных построек;

По результатам контрольных (надзорных) мероприятий объявлено 4 (четыре) предупреждения о недопустимости нарушения обязательных требований.

Также, в отношении юридического лица проведена документарная проверка, по результатам которой выявлены нарушения земельного законодательства, выразившиеся в самовольном занятии земельного участка или части земельного участка (статья 7.1 КоАП РФ).

В виду отсутствия у органов местного самоуправления полномочий по составлению протоколов об административном правонарушении, 12 (двенадцать) материалов направлены в адрес Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Камчатскому краю с целью привлечения лиц, совершивших административное правонарушение к административной ответственности. Для понуждения указанных лиц к освобождению самовольнозанятых земельных участков материалы также направлены в адрес Управления имущественных и земельных отношений администрации Петропавловск-Камчатского городского округа.

В целях понуждения лиц, нарушивших ПЗЗ ПКГО, к соблюдению требований градостроительных регламентов при использовании земельных участков 2 (два) материала направлено в адрес Управления архитектуры и градостроительства администрации Петропавловск-Камчатского городского округа.

Так же, 7 (семь) материалов направлено в адрес Управления архитектуры и градостроительства администрации Петропавловск-Камчатского городского округа для принятия мер по понуждению лиц, осуществивших самовольную постройку, к освобождению земельных участков в судебном порядке от объектов, возведенных без согласий и разрешений, выданных уполномоченным органом.

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/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 статье 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, государственная собственность на которые не разграничена, 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 статьи 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 статьей 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 пунктом 1 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится 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 быть расположен 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 частью 1 статьи 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 из видов разрешенного использования и 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 действующего законодательства.