**Обобщенная практика**

**осуществления муниципального земельного контроля на территории Елизовского городского поселения за 2018 год**

 *Опубликовывается в соответствии с требованиями ст. 8.2. Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» от 26.12.2008 № 294-ФЗ.*

 В соответствии со ст. 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 № 131-ФЗ, осуществление муниципального земельного контроля относится к вопросам местного значения городских поселений.

 В соответствии с законом Камчатского края «О порядке осуществления муниципального земельного контроля в Камчатском крае» от 07.12.2016 № 39, «Положением о муниципальном земельном контроле на территории Елизовского городского поселения», принятым Решением Собрания депутатов Елизовского городского поселения от 27.04.2017 № 152 муниципальный земельный контроль на территории Елизовского городского поселения осуществляется отделом по использованию и охране земель Управления архитектуры и градостроительства администрации Елизовского городского поселения.

 Предметом муниципального земельного контроля является проверка соблюдения юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений, расположенных в границах Елизовского городского поселения требований законодательства Российской Федерации, законодательства Камчатского края, за нарушение которых предусмотрена административная и иная ответственность (далее – обязательные требования).

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

 Муниципальный земельный контроль осуществляется двумя должностными лицами отдела по использованию и охране земель Управления архитектуры и градостроительства администрации Елизовского городского поселения в рамках должностных полномочий:

 - начальником отдела;

 - консультантом отдела.

 В целях осуществления муниципального земельного контроля отдел по использованию и охране земель Управления архитектуры и градостроительства администрации Елизовского городского поселения организует и проводит:

1. Плановые и внеплановые проверки в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан, в форме документарных и выездных проверок;
2. Мероприятия, направленные на профилактику нарушений юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями обязательных требований;
3. Мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями (плановые (рейдовые) осмотры, обследования земельных участков).

 Отделом по использованию и охране земель Управления архитектуры и градостроительства администрации Елизовского городского поселения за период 2018 года проведена следующая работа:

 - в соответствии с ежегодно утвержденным планом проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей на 2018 год, руководствуясь Федеральным законом «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» от 26.12.2008 № 294-ФЗ, ст. 4 Федерального закона «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» от 24.07.2007 № 209-ФЗ были исключены из плана проведения плановых проверок 2 (два) субъекта (юридические лица - ГСК), относящиеся к субъектам малого предпринимательства, в отношении 1 (одного) субъекта плановая проверка была прекращена;

 - в соответствии с планом проведения проверок соблюдения гражданами в отношении объектов земельных отношений требований земельного законодательства на 2018 год за указанный период проведены 13 (тринадцать) плановых документарных, выездных проверок в отношении граждан. Нарушений обязательных требований не выявлено, однако установлены факты не использования земельных участков.

 Руководствуясь ст. 284 Гражданского кодекса Российской Федерации, п. 4 ст. 5 «Положения о муниципальном земельном контроле на территории Елизовского городского поселения» в отношении таких земельных участков будут проведены плановые проверки ежегодно в течение трех лет для установления (подтверждения) факта их неиспользования для соответствующих целей по результатам ранее проведенных проверок;

 - проведены 4 (четыре) внеплановые, документарные, выездные проверки в отношении граждан. В результате выявлены нарушения обязательных требований. Собственникам земельных участков вынесены предписания об устранении выявленных нарушений земельного законодательства Российской Федерации;

 - проведено 9 (девять) плановых (рейдовых) осмотров, обследований земельных участков без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями. В результате выявлены признаки нарушения обязательных требований. В рамках Программы профилактики нарушений обязательных требований в адрес 6 (шести) юридических лиц и 3 (трех) индивидуальных предпринимателей направлены предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований.

 По всем вышеперечисленным проверкам, материалы, содержащие достаточные данные, указывающие на наличие административного правонарушения, в соответствии с п. 2 ч. 1 и на основании ч. 2 ст. 28.1 КРФ об АП, п. 5 ст. 72 Земельного кодекса РФ, направлены установленным порядком в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Камчатскому краю в отдел государственного земельного надзора для принятия мер административного воздействия.

 Наиболее часто встречающимися нарушениями обязательных требований земельного законодательства являются:

 - самовольное занятие земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок (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, площадь и т.п. Владелец земельного участка обязан использовать его в границах своей территории и с учетом координат поворотных точек. Нарушение в виде самовольного занятия земельного участка может быть допущено в результате строительства или проведения иных работ (благоустройство 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» от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

 В случае отсутствия документов на земельный участок или часть земельного участка, используемого участником земельных отношений, можно утверждать о наличии признаков 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;

 - земельный участок следует использовать в границах, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости. Данную информацию можно проверить на публичной кадастровой карте на официальном портале Росреестра РФ - <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

 Выявить несоответствие в части использования земельного участка за пределами установленных границ, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, возможно путем изучения (анализа, верификации) находящихся на руках землеустроительных дел и межевых планов. Другим способом подтверждения соответствия фактических границ документально закрепленным является вынос границ земельного участка путем проведения соответствующих 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 имущество (материальные ценности: дрова, стройматериалы и пр.) размещены Вами в границах вашего земельного участка, а не на свободной территории, относящейся к землям общего пользования (улицы, дороги и т.п.), а также не на участке соседей.

 Вышеперечисленные действия позволят избежать спорных ситуаций с правообладателями смежных земельных участков, а также Вами не будут нарушены требования земельного законодательства Российской Федерации.

 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; соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности.

 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 и 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 РФ 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 уплате налоговых платежей, а также налоговая база, поскольку кадастровая стоимость земельного участка, согласно налоговому законодательству и является налоговой базой для исчисления земельного налога.

 Фактически нецелевое использование земель – это скрытые потери местного бюджета в виде не доначислений платежей за землю, поскольку ставки земельного налога и арендной платы зависят от вида разрешенного использования каждого отдельно взятого земельного участка.

 Например, субъект предпринимательства на части своего земельного участка, с оформленными правами на нее (право собственности или аренды) с видом разрешенного использования под склад (или под производственную базу) осуществляет торговлю товарами, продуктами, и т.п. В данном случае речь идет как раз о нарушении данным субъектом предпринимательства земельного законодательства в виде использования не по целевому назначению земельного участка, так как земельное законодательство предписывает использовать в соответствии с видом разрешенного использования земельный участок целиком.

 Указанный вид нарушения встречается и в частном жилом секторе, когда граждане на землях предоставленных для ИЖС или ЛПХ, открывают магазины, СТО, шиномонтажные мастерские, автомойки, при этом, не изменяя целевого назначения земель, что является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ.

Что необходимо сделать, чтобы не допустить данное нарушение:

 - используйте земельный 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 Российской Федерации.

 Отдел по использованию и охране земель Управления архитектуры и градостроительства администрации Елизовского городского поселения проводит консультации в сфере муниципального земельного контроля по вопросам соблюдения требований земельного законодательства Российской Федерации по телефону: 8 (41531) 6-40-77 и по адресу: Камчатский край, г. Елизово, ул. В.Кручины, д. 20, кабинет 26 в рабочее время.