

**Доклад о правоприменительной практике
осуществления муниципального земельного контроля в границах
Елизовского городского поселения за 2023 год**

Опубликовывается в соответствии с требованиями ст. 47. Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» от 31.07.2020 № 248-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 «Положением о муниципальном земельном контроле в границах Елизовского городского поселения», принятого Решением Собрания депутатов Елизовского городского поселения от 25.11.2021 № 57 муниципальный земельный контроль на территории Елизовского городского поселения осуществляется отделом по использованию и охране земель Управления архитектуры и градостроительства администрации Елизовского городского поселения.

Обобщение правоприменительной практики направлено на достижение следующих целей:

- обеспечение доступности сведений о правоприменительной практике по вопросам муниципального земельного контроля в границах Елизовского городского поселения путем их публикации для сведения контролируемых лиц;

- совершенствование нормативных правовых актов для устранения устаревших, дублирующих и избыточных обязательных требований, и контрольных функций;

- повышение результативности и эффективности контрольной деятельности;

- выработка путей по минимизации причинения вреда охраняемым законом ценностям при оптимальном использовании материальных, финансовых и кадровых ресурсов отдела по использованию и охране земель Управления архитектуры и градостроительства администрации Елизовского городского поселения.

Обобщение правоприменительной практики проводится для решения следующих задач:

- обеспечение единообразных подходов к применению отделом по использованию и охране земель Управления архитектуры

и градостроительства администрации Елизовского городского поселения и его должностными лицами обязательных требований, законодательства о государственном контроле (надзоре), муниципальном земельном контроле;

- выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;
- анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);
- подготовка предложений об актуализации обязательных требований;
- подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном земельном контроле.

В качестве источников формирования доклада о правоприменительной практике использованы:

- результаты проверок и иных мероприятий по контролю, в том числе осуществляемых без взаимодействия с контролируемыми лицами;
- результаты обжалования действий (бездействия) и решений должностных лиц отдела по использованию и охране земель Управления архитектуры и градостроительства администрации Елизовского городского поселения в административном или судебном порядке и иные материалы административной практики;
- результаты применения мер прокурорского реагирования;
- результаты рассмотрения заявлений и обращений граждан.

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

Объектами земельных отношений являются земли, земельные участки или части земельных участков в границах Елизовского городского поселения.

Муниципальный земельный контроль осуществлялся одним должностным лицом отдела по использованию и охране земель Управления архитектуры и градостроительства администрации Елизовского городского поселения в рамках должностных полномочий:

- начальником отдела.

В целях осуществления муниципального земельного контроля Управление архитектуры имеет право проводить следующие мероприятия в строгом соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. Плановые и внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия, 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, гражданами обязательных требований.

Управлением архитектуры за период 2023 года проведена следующая работа:

- в соответствии с введенным Постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» (далее - Постановление № 336) **мораторием** плановые и внеплановые контрольные (надзорные) мероприятия и проверки в сфере муниципального земельного контроля в границах Елизовского городского поселения не проводились;

- в сфере проведения профилактических мероприятий, а именно: информирование, **144** гражданам направлены информационные, (профилактической направленности) письма, без уведомлений о вручении, для исключения контактов между гражданами на почте (профилактика Covid-19) о признаках нарушения земельного законодательства;

Большая часть граждан, получивших такие письма, принимают безотлагательные меры по урегулированию вопросов землепользования, касающихся в основном самовольного занятия земельного участка, либо использование земель, земельного участка без установленных законодательством Российской Федерации прав на землю.

- принято **6** Решений об отнесении земельных участков к определенной категории риска по **129** земельным участкам. Данная информация внесена в информационный ресурс на сайте <http://admelizovo.ru/> и на сайте ЕРВК, <https://ervk.gov.ru/>, настолько, насколько позволила техническая возможность интернет ресурса.

Наиболее часто встречающимися признаками нарушений 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.

Отсутствие документов на земельный участок или часть земельного участка, используемого участником земельных отношений, является подтверждающим фактом о наличии признаков использования такого земельного участка 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://pkk.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;

- выбрать самостоятельно вид разрешенного использования из видов, предусмотренных зонированием территорий, 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 112 в рабочее время, e-mail: arch@admelizovo.ru.

Подготовил:

начальник отдела

по использованию и охране земель

Управления архитектуры и градостроительства

администрации Елизовского городского поселения

Р.Н. Поздняков