



БЕЛГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ

**АДМИНИСТРАЦИЯ
АЛЕКСЕЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА
РАСПОРЯЖЕНИЕ**

Алексеевка

« 22 » мая 2024 г.

№ 611-к

**Об утверждении доклада, содержащего результаты
обобщения правоприменительной практики за 2023 год,
при осуществлении муниципального земельного
контроля в границах Алексеевского городского округа**

В соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», решением Совета депутатов Алексеевского городского округа от 24.08.2021г. №6 «Об утверждении Положения по осуществлению муниципального земельного контроля в границах Алексеевского городского округа»:

1. Утвердить доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики за 2023 год, при осуществлении муниципального земельного контроля в границах Алексеевского городского округа (прилагается).

2. Контроль за исполнением распоряжения возложить на заместителя главы администрации Алексеевского городского округа по АПК и имуществу Горбатенко А. Ф.

**Первый заместитель
главы администрации
Алексеевского городского округа**



С.В. Халеева



Утвержден
распоряжением администрации
Алексеевского городского
округа

от «22» мая 2024 г. № 611-н

Доклад, содержащий результаты обобщения правоприменительной практики за 2023 год, при осуществлении муниципального земельного контроля в границах Алексеевского городского округа

Доклад о результатах обобщения правоприменительной практики администрации Алексеевского городского округа по муниципальному земельному контролю на территории Алексеевского городского округа за 2023 год подготовлен в соответствии со ст. 47 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и в соответствии с решением Совета депутатов Алексеевского городского округа от 24.08.2021 г. № 6 «Об утверждении Положения по осуществлению муниципального земельного контроля в границах Алексеевского городского округа».

Муниципальный земельный контроль в границах Алексеевского городского округа осуществляется администрацией Алексеевского городского округа в лице отдела управления земельными ресурсами комитета по земельным и имущественным отношениям администрации Алексеевского городского округа (далее – отдел).

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.

Объектами земельных отношений являются земли, земельные участки или части земельных участков в границах Алексеевского городского округа.

Администрация Алексеевского городского округа осуществляет муниципальный земельный контроль за соблюдением:

а) обязательных требований о недопущении самовольного занятия земель, земельного участка или части земельного участка, в том числе использования земель, земельного участка или части земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством прав на них;

б) обязательных требований об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием;

в) обязательных требований, связанных с обязательным использованием земель, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества и личного подсобного хозяйства, в указанных целях в течение установленного срока;

г) обязательных требований, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

д) исполнения предписаний об устранении нарушений обязательных требований, выданных должностными лицами, уполномоченными осуществлять муниципальный земельный контроль в пределах компетенции.

Особенностью 2023 года стал мораторий на проведение плановых и внеплановых проверок.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от №336 от 10.03.2022 г. «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора, муниципального контроля)» (далее – Постановление № 336) за период с 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г. плановые контрольные (надзорные) мероприятия не проводились. Внеплановые проверки по муниципальному земельному контролю также не проводились ввиду отсутствия оснований, установленных Постановлением № 336.

Отделом проводились контрольные мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом в соответствии с частью 3 статьи 56, статьей 75 Федерального закона от 31 июля 2021 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», пунктом 10 Постановления № 336. В 2023 году проведено 34 выездных обследования без взаимодействия с контролируемым лицом, по результатам которых выдано 2 предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

В целях осуществления муниципального земельного контроля отдел в 2023 году проводил следующие профилактические мероприятия в виде:

- обеспечения размещения на официальном сайте органов местного самоуправления администрации Алексеевского городского округа в сети «Интернет» информации, содержащей положения обязательных требований;

- разъяснительной работы путем направления уведомлений об устранении выявленных нарушений с описанием характера выявленных нарушений и требований, установленных законодательством в части административной ответственности;

- консультаций посредством телефонной связи в виде устных разъяснений, либо в ходе проведения профилактических мероприятий.

В 2023 году в рамках осуществления муниципального земельного контроля были проведены следующие профилактические мероприятия:

1) Проведено 18 информирований контролируемых и иных заинтересованных лиц по вопросам соблюдения обязательных требований;

2) Проведено 23 консультирования контролируемых лиц;

3) Направлено 37 уведомлений о недопущении нарушений земельного законодательства;

4) Принято 11 решений об отнесении земельных участков к определенной категории риска по 983 земельным участкам. Данная информация внесена на официальном сайте органов местного самоуправления Алексеевского городского округа adm-alekseevka.gosuslugi.ru и на сайте ЕРВК <https://ervk.gov.ru/>.

Профилактические мероприятия осуществляются в целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований контролируемыми лицами, устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, доведения обязательных требований до контролируемых лиц и способов их соблюдения.

Во исполнение требований Постановления № 336, протокола совещания Министерства экономического развития РФ от 15.08.2022 г. № 36-Д24, планы проверок на 2023 год не разрабатывались в связи с отсутствием объектов, относящихся к категории чрезвычайно высокого и высокого риска.

Типичными нарушениями в сфере земельного законодательства являются:

- 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, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.1 КоАП РФ.

- Неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства и огородничества, ответственность за которое предусмотрено частью 3 статьи 8.8 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

- Использование земельного участка не по целевому назначению и (или) не в соответствии с установленным разрешенным использованием, ответственность за которое установлена частью 1 статьи 8.8 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации.

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.

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 у Вас 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. 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 закреплённым, является вынос границ земельного участка путем проведения соответствующих 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 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 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; сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством; осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности; своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами; своевременно производить платежи за землю; 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; не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы, выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами.

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, 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.

В целях профилактики нарушений земельного законодательства Российской Федерации отделом осуществлялось информирование контролируемых и иных заинтересованных лиц по вопросам соблюдения обязательных требований посредством размещения сведений на официальном сайте органов местного самоуправления Алексеевского городского округа (<https://adm-alekseevka.gosuslugi.ru>) в сети «Интернет», в средствах массовой информации, через личные кабинеты контролируемых лиц в государственных и информационных системах (при их наличии) и в иных формах. На официальном сайте размещена следующая информация:

- перечень нормативных правовых актов с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом контроля, а также информацию о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований, с текстами в действующей редакции;

- перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований земельного законодательства Российской Федерации, порядок отнесения объектов контроля к категориям риска;

- сведения о способах получения консультаций по вопросам соблюдения обязательных требований земельного законодательства Российской Федерации (по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме либо в ходе проведения профилактического мероприятия, контрольного (надзорного) мероприятия);

- доклады о муниципальном контроле;

- утвержденные проверочные листы в формате, допускающем их использование для самообследования;

- программа профилактики нарушений обязательных требований земельного законодательства Российской Федерации.

С учетом актуальных требований законодательства в сфере контрольной (надзорной) деятельности в части ее цифровизации в 2023 году осуществлялось (и будет продолжаться на постоянной основе в дальнейшем с учетом требований действующего законодательства) внесение предусмотренных сведений в информационные системы, созданные в целях реализации положений Федерального закона № 248-ФЗ:

- ЕРВК (единый реестр видов контроля);

- ЕРКНМ (единый реестр контрольно-надзорных мероприятий);

- monitoring.ar.gov.ru (совершенствование государственного управления).