ОБОБЩЕНИЕ ПРАКТИКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ на территории муниципального образования городА БЕЛОГОРСК ЗА 2018 ГОД

Органом, уполномоченным на осуществление муниципального земельного контроля на территории муниципального образования города Белогорск, является Муниципальное казенное учреждение «Комитет имущественных отношений Администрации города Белогорск».

В целях правого регулирования деятельности по осуществлению муниципального земельного контроля в 2018 году разработаны и приняты следующие нормативные акты:

- постановление Администрации города Белогорск от 29.01.2018 № 123 «О внесении изменений в постановление от 29.05.2015 № 931 «Об утверждении Положения о порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории муниципального образования города Белогорск»;

- постановление Администрации города Белогорск от 26.09.2018 № 1437 «Об утверждении Порядка оформления заданий на проведение плановых (рейдовых) осмотров, обследований земельных участков, содержания таких заданий, а также порядка оформления результатов плановых (рейдовых) осмотров, обследований земельных участков».

В 2018 году проведено 211 проверок соблюдения требований земельного законодательства Российской Федерации, из них:

- 151 плановая проверка (1 – в отношении юридического лица, 150 – в отношении граждан);

- 60 внеплановых проверок (2 – в отношении юридических лиц, 58 – в отношении граждан).

По результатам проведенных проверок выявлены следующие нарушения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Результат проверки | Количество проверок |
| 1 | Выявлено самовольное занятие земельного участка | 79 |
| 2 | Выявлено использование земельного участка без оформленных прав (правоустанавливающих документов) | 40 |
| 3 | Выявлено нецелевое использование земельного участка | 3 |
| 4 | Выявлено неиспользование земельного участка (захламление) | 2 |
| 5 | Выявлено невыполнение в установленный срок ранее выданного предписания об устранении допущенного нарушения | 30 |

В отношении фактов выявленных нарушений материалы 83 проверок направлены в Управление Росреестра по Амурской области (орган государственного земельного надзора) для рассмотрения вопроса о привлечении нарушителей к административной ответственности.

По результатам рассмотрения материалов муниципального земельного контроля Управлением Росреестра по Амурской области вынесено 61 постановление о назначении административного наказания в виде штрафов на общую сумму 0,165 млн. руб.

Взыскано штрафов в бюджет муниципального образования г. Белогорск за нарушение земельного законодательства – 0,352 млн. руб.

В целях устранения выявленных нарушений земельного законодательства в 2018 году гражданами и юридическими лицами предприняты следующие меры:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Результат устранения нарушения | Количество | Площадь, кв.м. |
| 1 | Оформлено земельных участков в собственность | 33 | 24 295 |
| 2 | Оформлено земельных участков в аренду | 3 | 1 014 |
| 3 | Приведено в соответствие целевое использование земельных участков | 4 | 3 772 |
| 4 | Освобождено земельных участков | 11 | 1 464 |

Как показывает анализ, к наиболее распространенным нарушениям земельного законодательства относится 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. За вышеуказанное нарушение предусмотрена административная ответственность по статье 7.1 КоАП РФ в виде наложения административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

В целях недопущения самовольного занятия земельного участка юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам следует своевременно оформлять документы на земельные участки, а также использовать земельные участки в соответствии с их установленными границами, учтенными в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Для того чтобы проследить в порядке самоконтроля (ориентировочно), не допущено ли самовольное занятие земель, необходимо сопоставить границы земельного участка, сведения о которых внесены в ЕГРН, с фактически используемыми границами участка. В случае сомнения в местонахождении границ земельного участка необходимо обратиться в специализированные организации, оказывающие услуги по выносу характерных точек границ земельных участков в натуру.

Ознакомиться с границами земельных участков, учтенных в ЕГРН, возможно при помощи Публичной кадастровой карты в сети «Интернет» по адресу: <https://pkk5.rosreestr.ru/>.

В случае выявления самовольного занятия земельного участка для устранения нарушения землепользователю необходимо освободить занимаемый земельный участок, с последующим осуществлением мероприятий по оформлению прав на него, при необходимости.

Также часто встречающимся нарушением является использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием. За вышеуказанное нарушение предусмотрена административная ответственность по части 1 статьи 8.8 КоАП РФ в виде наложения административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

Недобросовестные правообладатели земельных участков, чтобы уменьшать платежи за землю, оформляют один вид разрешённого использования земельного участка, а фактически используют участок в соответствии с другим видом. А это, в свою очередь, скрытые потери местного бюджета, так как ставки земельного налога и арендной платы зависят от вида разрешённого использования земельного участка. Указанный вид нарушения преимущественно встречается в частном жилом секторе, когда граждане на землях, предоставленных для ИЖС и ведение ЛПХ, открывают магазины, станции технического обслуживания, шиномонтажные мастерские, автомойки, при этом не изменяют вид разрешённого использования земельного участка.

В целях недопущения такого нарушения юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам следует использовать свои земельные участки в соответствии с установленным видом разрешенного использования, сведения о котором содержатся в ЕГРН, или который указан в кадастровом паспорте и в документе, удостоверяющем права на земельные участки.

Ознакомиться с видом разрешенного использования возможно при помощи Публичной кадастровой карты в сети «Интернет» по адресу: <https://pkk5.rosreestr.ru/>, а также путем получения выписки из ЕГРН, предоставляемой Управлением Росреестра по Амурской области в соответствии с действующим законодательством.

Фактическое использование земельного участка должно соответствовать виду разрешенного использования, учтенному в ЕГРН. В случае несоответствия землепользователю необходимо прекратить деятельность на земельном участке, противоречащую его виду разрешенного использования.

Также землепользователь имеет право принять меры по изменению вида разрешенного использования и установить вид разрешенного использования, соответствующий фактическому использованию земельного участка (при условии, что земельный участок расположен в территориальной зоне, в которой Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ город Белогорск предусмотрен испрашиваемый вид).

Наиболее редко встречающимся нарушением является неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом. За вышеуказанное нарушение предусмотрена административная ответственность по части 3 статьи 8.8 КоАП РФ в виде наложения административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от 3 до 5 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее четырехсот тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на должностных лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей; на юридических лиц - от четырехсот тысяч до семисот тысяч рублей.

В целях недопущения такого нарушения юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам следует своевременно приступать к освоению земельных участков.