ОБОБЩЕНИЕ ПРАКТИКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ на территории муниципального образования город БЕЛОГОРСК ЗА 2019 ГОД

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

Предметом проверок при осуществлении муниципального земельного контроля является соблюдение в отношении объектов земельных отношений органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований земельного законодательства, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность.

Субъектами муниципального земельного контроля являются юридические лица, индивидуальные предприниматели и граждане, обладающие правами на земельные участки, а также использующие земельные участки.

При осуществлении муниципального земельного контроля осуществляется контроль:

- за соблюдением субъектами муниципального земельного контроля установленного режима использования земельных участков в соответствии с целевым назначением этих участков и разрешенным использованием;

- за соблюдением субъектами муниципального земельного контроля сроков освоения земельных участков, если таковые установлены законодательством;

- за недопущением самовольного занятия земель, использования субъектами муниципального земельного контроля земельных участков без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов;

- за соблюдением требований о переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобретения земельных участков в собственность.

В целях правого регулирования деятельности по осуществлению муниципального земельного контроля в 2019 году разработаны и приняты следующие нормативные правовые акты:

- постановление Администрации города Белогорск от 31.05.2019 № 814 «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»;

- распоряжение МКУ «Комитет имущественных отношений Администрации города Белогорск» от 23.01.2019 № 21 «Об утверждении программы осуществления в 2019 году профилактики нарушений обязательных требований земельного законодательства»;

- распоряжение МКУ «Комитет имущественных отношений Администрации города Белогорск» от 27.12.2019 № 528 «Об утверждении программы профилактики нарушений обязательных требований, соблюдение которых оценивается Муниципальным казенным учреждением «Комитет имущественных отношений Администрации города Белогорск» при осуществлении муниципального земельного контроля, на 2020 год»;

- приказ МКУ «Комитет имущественных отношений Администрации города Белогорск» от 29.01.2019 № 01 «Об утверждении перечня актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении муниципального земельного контроля».

Штатная численность должностных лиц, уполномоченных осуществлять муниципальный земельный контроль, по состоянию на 31 декабря 2019 года составляла 2 человека.

В 2019 году проведено 157 проверок соблюдения требований земельного законодательства Российской Федерации, из них:

- 119 плановых проверок (1 – в отношении юридического лица, 118 – в отношении граждан);

- 38 внеплановых проверок (1 – в отношении юридического лица, 37 – в отношении граждан).

В результате проведенных проверочных мероприятий выявлены следующие нарушения обязательных требований:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Результат проверки (нарушение) | Количество нарушений | Доля |
| 1 | Самовольное занятие земельного участка, в том числе использование земельного участка без предусмотренных законодательством прав | 90 | 74,4 % |
| 2 | Использование земельного участка на основании прав, возникших в силу закона, но не зарегистрированных в установленном порядке (без оформленных документов) | 19 | 15,7 % |
| 3 | Использование земельного участка не в соответствии с установленным целевым назначением и (или) разрешенным использованием | 4 | 3,3 % |
| 4 | Невыполнение в установленный срок ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения | 8 | 6,6 % |
|  | Всего нарушений | 121 | 100 % |

Как показывает анализ, наиболее часто встречающимися случаями нарушения обязательных требований является 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 (нарушение статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ, статьи 25 Земельного кодекса РФ). 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 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей; на должностных лиц – от 1,5 до 2 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц – от 2 до 3 % 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.

Основными причинами, способствующими нарушению обязательных требований, связанных с самовольным занятием земельных участков, являются:

- получение материальной выгоды и конкурентных преимуществ за счет уклонения от уплаты земельного налога, арендных платежей за пользование землей, а также затрат на приобретение земельного участка в собственность на основании договора купли-продажи;

- незнание о наличии нарушения в связи с непроведением кадастровых работ, отсутствием сведений о местоположении границ земельного участка и его фактической площади.

Причинами нарушения обязательных требований, выразившихся в использовании земельного участка при отсутствии зарегистрированного права на земельный участок (нарушение статьи 26 Земельного кодекса РФ), является отсутствие в законодательных актах Российской Федерации срока, в течение которого необходимо осуществить государственную регистрацию возникшего права на земельный участок, а также нежелание правообладателей нести затраты на проведение кадастровых работ и подачу документов для государственной регистрации права.

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 (нарушение статьи 42 Земельного кодекса РФ). 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 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей; на должностных лиц – от 1 до 1,5 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц – от 1,5 до 2 % 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.

Причинами, способствующими совершению правонарушений, связанных с использованием земельных участков не в соответствии с установленным целевым назначением и (или) разрешенным использованием, являются:

- получение материальной выгоды и конкурентных преимуществ за счет более низкой кадастровой стоимости земельных участков в сравнении с кадастровой стоимостью земельного участка в случае приведения вида разрешенного использования в соответствие с фактическим использованием;

- ограничения в изменении вида разрешенного использования земельного участка, установленные документами градостроительного зонирования.

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).

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 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на должностных лиц – от 1,5 до 2 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц – от 3 до 5 % 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.

Нарушения, выразившиеся в неиспользовании земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, совершаются, как правило, по причине отсутствия денежных средств на строительство.

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

В отношении фактов выявленных нарушений органом муниципального земельного контроля материалы 93 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 в 2019 году вынесено 90 постановлений о назначении административного наказания в виде штрафов на общую сумму 195,0 тыс. руб.

В целях устранения выявленных нарушений земельного законодательства в 2019 году гражданами и юридическими лицами предприняты следующие действия:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Результат устранения нарушения | Количество | Площадь, кв.м. |
| 1 | Оформлено земельных участков в собственность | 12 | 10 165 |
| 2 | Оформлено земельных участков в аренду | 1 | 1 239 |
| 3 | Приведено в соответствие целевое использование земельных участков | 1 | 430 |
| 4 | Освобождено земельных участков | 11 | 5 331 |