

**Обобщенная практика по осуществлению муниципального земельного
контроля
за 11 месяцев 2017 год на территории городского округа
«Город Южно-Сахалинск»**

Муниципальный земельный контроль на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» осуществляет отдел муниципального земельного контроля Департамента землепользования города Южно-Сахалинска.

Предметом муниципального земельного контроля является соблюдение юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями в отношении объектов земельных отношений, расположенных в границах городского округа, требований законодательства Российской Федерации и законодательства Сахалинской области, за нарушение которых законодательством 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 6-ю специалистами отдела муниципального земельного контроля в рамках должностных полномочий.

В целях осуществления контроля за соблюдением участниками земельных отношений требований земельного законодательства отделом муниципального земельного контроля за 11 месяцев 2017 года проведена следующая работа:

-в соответствии с ежегодно утвержденным планом проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей должностными лицами проведено 3 плановые (выездные) проверки на предмет соблюдения обязательных требований установленных земельным законодательством. Нарушений не выявлено.

-проведено 30 внеплановых (выездных) проверок соблюдения земельного законодательства гражданами, являющимися участниками земельных отношений. По результатам которых, вынесено 11 предписаний об устранении нарушений земельного законодательства Российской Федерации.

Материалы, содержащие признаки правонарушений земельного законодательства направлены в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Сахалинской области для принятия мер административного воздействия..

По информации Управления Росреестра по Сахалинской области собственники земельных участков привлечены к административной ответственности в виде штрафа.

Проведены 3 проверки по исполнению предписаний об устранении

нарушений земельного законодательства, в ходе которых установлено, что только один землепользователь устранил допущенные нарушения. В связи с чем, материалы в отношении нарушителей направлены в судебные органы.

Также специалисты отдела муниципального земельного контроля приняли участие в проведении 9 проверок инициированных прокуратурой города Южно-Сахалинска на предмет соблюдения земельного законодательства. В ходе совместных проверочных мероприятий выявлены нарушения обязательных требований.

В рамках Программы профилактики нарушений обязательных требований в адрес 4-х юридических лиц и индивидуальных предпринимателей направлены предостережения о недопустимости нарушений обязательных требований.

Кроме того, специалистами Департамента по обращению юридических лиц, граждан, по поручениям руководства администрации города Южно-Сахалинска, служебным запискам структурных подразделений, а также по запросам судов различной инстанции проведено 396 обследований (осмотров) земельных участков на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск».

Наиболее часто встречающимися нарушениями обязательных требований земельного законодательства являются:

- самовольное занятие земельного участка (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 и т.п.

Владелец земельного участка обязан использовать его в границах своей территории и с учетом координат характерных точек. Нарушение в виде самовольного занятия земельного участка может быть допущено в результате строительства или проведения иных работ (облагораживание

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». В случае отсутствия документов на земельный участок или часть земельного участка, используемого участником земельных отношений, можно говорить о признаках 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,
- запомните, что земельный участок следует использовать в границах, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости. Выявить несоответствие в части использования земельного участка вне границ, указанных в Едином государственном реестре недвижимости, возможно путём изучения находящихся на руках землеустроительных дел и межевых планов. Другим способом подтверждения соответствия фактических границ документально закрепленным является **вынос** границ земельного участка путем проведения 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 в хозяйстве имущество (дрова, стройматериалы) размещены Вами в границах вашего земельного участка, а не на свободной территории, относящейся к землям государственной неразграниченной собственности, а также не на участке соседей.

Данные действия позволят избежать спорных ситуаций с правообладателями смежных земельных участков, а также Вами не будет нарушено земельное законодательство. .

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.

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 – 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 Российской Федерации 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 выплатам налоговых платежей, а также налоговая база, поскольку кадастровая стоимость земельного участка, согласно налоговому законодательству и является налоговой базой для исчисления земельного налога.

Таким образом, использование земельного участка не в соответствии с разрешенным видом использования влечет за собой искажения при начислении земельного налога.

Например. Если Вам принадлежит на праве собственности земельный

участок с разрешенным видом использования: под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), то на данном земельном участке у Вас должен стоять жилой дом и использовать земельный участок Вы можете только под ИЖС, то есть: под строительство жилого дома и обслуживание этого дома. А если Вы на данном земельном участке построили автомойку или магазин или используете свой жилой дом под автомойку или магазин, то используете Вы свой земельный участок не по целевому назначению и нарушаете статью 42 Земельного кодекса Российской Федерации, что является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ.

Что необходимо сделать, чтобы не допустить данное нарушение:

- используйте 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.