

Обобщение и анализ правоприменительной практики при проведении муниципального земельного контроля на территории муниципального образования Шипуновский район Алтайского края

В рамках деятельности по осуществлению муниципального земельного контроля Администрацией Шипуновского района проводятся проверки по соблюдению земельного законодательства юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, а также физических лиц.

Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и принятыми в соответствии с ними НПА органов местного самоуправления с учетом положений ст. 72 Земельного кодекса Российской Федерации.

Проверки проводились в соответствии с Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», постановлением Администрации Шипуновского района Алтайского края от 27.09.2016 № 485 «Об утверждении Положения о порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории муниципального образования Шипуновский район Алтайского края».

В рамках муниципального земельного контроля проверяется:

- 1) обеспечение соблюдения порядка, исключающего самовольное занятие земельных участков или использование их без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов;
- 2) обеспечение использования земельных участков по целевому назначению;
- 3) выполнение иных требований земельного законодательства.

На 2021 год план проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по муниципальному земельному контролю на территории муниципального образования Шипуновский район Алтайского края не утверждался.

Внеплановые выездные или документарные проверки в соответствии с Федеральным законом № 294 –ФЗ от 26.12.2008 г. В отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей в 2021 году не проводились в связи с отсутствием оснований.

Законным основанием для незапланированных мероприятий могут стать:

- обращения или жалобы граждан и юридических лиц;
- информация, полученная от государственных органов;
- самостоятельно обнаруженные нарушения закона.

В отношении физических лиц в 2021 году проведено шесть плановых документарных проверок. В результате проведённых проверочных мероприятий нарушений действующего законодательства выявлено не было.

При осуществлении муниципального земельного контроля проведение профилактических мероприятий, направленных на снижение риска причинения вреда (ущерба), является приоритетным по отношению к проведению контрольных (надзорных) мероприятий.

Профилактические мероприятия осуществляются на основании программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, также могут проводиться профилактические мероприятия, не предусмотренные программой профилактики рисков причинения вреда.

В случае если при проведении профилактических мероприятий установлено, что объекты контроля представляют явную непосредственную угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям или такой вред (ущерб) причинен, специалист незамедлительно направляет информацию об этом руководителю (заместителю руководителя) органа муниципального земельного контроля для принятия решения о проведении контрольных (надзорных) мероприятий.

Обобщение правоприменительной практики проводится органом муниципального земельного контроля для решения следующих задач:

1) обеспечение единообразных подходов к применению органом муниципального земельного контроля и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле;

2) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;

3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);

4) подготовка предложений об актуализации обязательных требований.

Практика осуществления муниципального земельного контроля, с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушения земельного законодательства с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься собственниками (арендаторами) в целях недопущения таких нарушений.

Типичными нарушениями при осуществлении государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля являются:

1. Изменение фактических границ земельных участков, в результате которых увеличивается площадь земельного участка за счет занятия земель, принадлежащих смежным правообладателям.

Самое распространенное нарушение - это самовольное занятие земельного участка или части земельного участка (Ответственность за правонарушение установлена статьей 7.1 КоАП.).

Под самовольным занятием подразумевается пользование лицом таким участком без наличия на то правовых оснований. Самовольное занятие земельного участка или части земельного участка выражается в следующем:

- пользование земельным участком до принятия соответствующим органом исполнительной власти решения о предоставлении, продаже

(передаче) земельного участка в собственность, о переоформлении права на землю и выделе земельного участка;

- размещение строений, несанкционированное изменение границ своего земельного участка, путем переноса ограждения и самовольное занятие при этом дополнительного земельного участка.

Самовольное занятие земельного участка влечет наложение 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.

При этом, за административные правонарушения, предусмотренные ст. 7.1 КоАП РФ, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

В целях недопущения таких нарушений необходимо удостовериться, что границы используемого земельного участка соответствуют границам земельного участка, содержащимся в ЕГРН, и не пересекают границ смежных земельных участков. В случае если в сведениях ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ используемого земельного участка, необходимо обратиться к кадастровому инженеру, который проведет кадастровые работы, в результате которых будет определено местоположение границ земельного участка, а также будут подготовлены документы для обращения с заявлением о внесении сведений о границах земельного участка в ЕГРН.

Рекомендуем землевладельцам: проверьте, имеются ли документы, подтверждающие право владения или пользования земельным участком, на котором вы развели огород, построили дом, гараж, баню и другие объекты. Убедитесь, что используемое в хозяйстве имущество - дрова, строительные и иные материалы, размещены вами в границах вашего земельного участка, а не на свободной территории и не на участке соседей.

Изучите Ваши правоустанавливающие документы на земельные участки, запросите информацию из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), чтобы удостовериться в том, что у вашего участка установлены границы.

Без проведения процедуры межевания границы земельного участка остаются не установленными, а площадь - декларированной. В связи с тем, что достоверно не определено местоположение границ земельного участка, а площадь не уточнена, участок может стать объектом спора с соседями, возможен также самовольный захват этого участка или его части.

В основном, земельные споры между землепользователями и землевладельцами соседних участков происходят из-за разногласий в установлении смежных границ. При этом, в соответствии с действующим законодательством, земельные споры рассматриваются исключительно в судебном порядке.

Поэтому во избежание проблем, связанных с земельными спорами и судебными тяжбами необходимо своевременно уточнить границы земельного участка и внести сведения о них в Единый государственный реестр недвижимости.

2. Неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства и огородничества.

Ответственность за такой вид правонарушений установлен частью 3 статьи 8.8 КоАП.

В целях недопущения нарушений правообладателям земельных участков необходимо в сроки, установленные федеральными законами, приступить к использованию земельного участка. Следует отметить, что использование земельного участка должно соответствовать виду разрешенного использования, указанному в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и правоустанавливающих документах на землю.

3. Использование земельного участка не по целевому назначению и (или) не в соответствии с установленным разрешенным использованием.

Ответственность за такой вид правонарушений установлена частью 1 статьи 8.8 КоАП.

Используйте участок в соответствии с целевым назначением. Обязанность по использованию земельного участка в соответствии с целевым назначением установлена ст. 42 Земельного кодекса РФ. Сведения о целевом назначении земельного участка содержатся в ЕГРН и в правоустанавливающих документах на земельный участок. Информацию можно получить путем запроса выписки из ЕГРН. 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.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков выбираются правообладателями земельных участков самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка возможно по заявлению правообладателя о выбранном виде разрешенного использования такого земельного участка в случае, если в государственном кадастре недвижимости будут содержаться сведения о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок.

Кроме того, изменение видов разрешенного использования земельных участков должно осуществляться строго в соответствии с градостроительным регламентом, установленным для территориальной зоны, в границах которой они расположены.

Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

Для того, чтобы ограничить себя от мер реагирования надзорных органов и санкций за совершение административных правонарушений, рекомендуем собственникам земельных участков принять все меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений на своем земельном участке.