Обобщения практики осуществления муниципального земельного контроля

на территории муниципального образования город Боготол за 2020 год.

Пров**едение муниципального земельного контроля** на территории муниципального образования город Боготол осуществляется в соответствии с:

-Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.200 № 136-ФЗ;

-Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

-Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - № 294 – ФЗ);

- Положением о муниципальном земельном контроле за использованием земель на территории муниципального образования город Боготол, утвержденным Решением Боготольского городского Совета депутатов от 22.11.2018 № 14-178;

- Административным регламентом исполнения муниципальной функции по проведению проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении муниципального земельного контроля на территории муниципального образования город Боготол, утвержденным постановлением администрации города Боготола от 13.10.2020 № 1122-п;

- Административным регламентом исполнения муниципальной функции по проведению проверок физических лиц при осуществлении муниципального земельного контроля на территории муниципального образования город Боготол, утвержденным постановлением администрации города Боготола от 28.01.2021 № 0058-п;

- Порядком оформления плановых (рейдовых) заданий и их содержания на осмотр (обследование) земельных участков и Порядка оформления результатов плановых (рейдовых) осмотров обследований земельных участков на территории муниципального образования город Боготол, утвержденным постановлением администрации города Боготола от 13.01.2021 № 0002-п.

Задачей муниципального земельного контроля является обеспечение соблюдения организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также индивидуальными предпринимателями и гражданами земельного законодательства, требований охраны и использования земель.

В целях профилактики нарушений обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами отделом архитектуры, градостроительства, имущественных и земельных отношений администрации города Боготола выполнено обобщение практики осуществления муниципального земельного контроля за 2020 год.

Муниципальный земельный контроль осуществляется одним специалистом вышеуказанного отдела в рамках должностных полномочий.

Проверки при осуществлении муниципального земельного контроля (далее – Проверки) проводились в целях оценки соответствия действий (бездействия) проверяемых лиц обязательным требованиям федерального законодательства, законам Красноярского края в области земельных отношений, а также муниципальным правовым актам.

В целях исполнения плана проведения плановых проверок соблюдения физическими лицами земельного законодательства, на территории города Боготола на 2020 год, утвержденного постановлением администрации города Боготола от 16.10.2019 № 1230-п, проведены контрольные мероприятия, направленные на предупреждение, предотвращение, и пресечение нарушений в области земельного законодательства и обязательных требований, установленных муниципальными правовыми актами.

По результатам проведения Проверок 18 земельных участков выявлено 9 случаев нарушения обязательных требований земельного законодательства на 9 земельных участках.

Процент выявленных нарушений земельного законодательства составил 57,14%.

Наиболее часто встречающимися случаями нарушений обязательных требований земельного законодательства является нарушение ст. 26 «Земельного кодекса Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ выразившееся в использовании физическим лицом земельного участка, без документов удостоверяющих права на земельный участок.

В 9 случаях, по результатам проведения проверок, нарушения земельного законодательства не выявлены.

В отношении 5 физических лиц составлен протокол по делу об административном правонарушении по ч. 1 ст. 19.4.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 20.12.2001 № 195-ФЗ, а именно неповиновение законному распоряжению должностного лица органа, осуществляющего муниципальный контроль влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от двух тысяч до четырех тысяч рублей. Постановлением мирового суда в г. Боготоле гражданам назначен штраф в размере 500 рублей.

При проведении обследований земельных участков, проводимых по обращению граждан, направлено гражданам 18 писем, с указанием о недопустимости нарушения обязательных требований земельного законодательства, с рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься гражданами в целях недопущения таких нарушений.

В целях профилактики нарушений обязательных требований, в соответствии со ст. 8.2 № 294 - ФЗ администрацией принимаются следующие меры:

1) разрабатываются и утверждаются программы профилактики нарушений обязательных требований в рамках осуществления муниципального земельного контроля на территории муниципального образования город Боготол;

## 2) администрацией города Боготола проведено одно мероприятие по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями - обследование трёх земельных участков, в рамках планового (рейдового) осмотра, обследования при осуществлении муниципального земельного контроля;

3) в адрес физических лиц, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в течение 2020 года направлено пять предостережений о недопустимости нарушения обязательных требований;

4) на официальном сайте администрации города Боготола в сети «Интернет» [www.bogotolcity.ru](http://www.bogotolcity.ru) размещен перечень нормативных правовых актов или их отдельных частей, содержащих обязательные требования, требования, установленные муниципальными правовыми актами, оценка соблюдения которых является предметом, муниципального земельного контроля, а также текстов соответствующих нормативных правовых актов.

**Разъяснения действующего земельного законодательства с целью недопущения нарушений**

**Статьей 7.1.** Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (далее - 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.

[Самовольное](consultantplus://offline/ref=D049982827315EC31F9B87136C2880A8F457A6FB0C8DC3159864116D18FB045CC343B1107DB1BBB5E161403F24E4C75650C8BA624491442A06n9H) 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, -

- *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*

**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 путѐм 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 землях общего пользования, а также не на участке соседей.

Вышеперечисленные действия позволят не допустить спорные ситуации с правообладателями смежных земельных участков, и земельное законодательство Вами не будет нарушено.

**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 РФ 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 пунктом 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.

Кроме того, необходимо знать, что в соответствии с пунктом 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 ст. 65 Земельного кодекса РФ 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 выплате 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 быть размещён 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, следовательно, нарушаете статью 42 Земельного кодекса РФ, что является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ч. 1 ст. 8.8. КоАП РФ:

1. Использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) [разрешенным использованием](consultantplus://offline/ref=C809958A8F8A9AD54C771E0D375BA0AA8463266CF933B4EEC9F9F90403BD0DD8E6D03D194A48B0F4D542B978F64D51DCAEE7A6957AFF73D8u2YBH), за исключением случаев, предусмотренных [частями 2](consultantplus://offline/ref=C809958A8F8A9AD54C771E0D375BA0AA84652266F03CB4EEC9F9F90403BD0DD8E6D03D1E4E48B1FE8018A97CBF195CC3AEFAB89464FFu7Y3H), [2.1](consultantplus://offline/ref=C809958A8F8A9AD54C771E0D375BA0AA84652266F03CB4EEC9F9F90403BD0DD8E6D03D1F484AB7FE8018A97CBF195CC3AEFAB89464FFu7Y3H) и [3](consultantplus://offline/ref=C809958A8F8A9AD54C771E0D375BA0AA84652266F03CB4EEC9F9F90403BD0DD8E6D03D1E4E48B3FE8018A97CBF195CC3AEFAB89464FFu7Y3H) настоящей статьи, -

*- влечет наложение 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.*

**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 просмотрев 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 в сфере земельного законодательства, и Вы не будете привлечены к административной ответственности в виде штрафных санкций.

Заблаговременно примите все меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений требований земельного законодательства.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Получить консультацию и разъяснения по вопросам исполнения земельного законодательства можно в отделе архитектуры, градостроительства, имущественных и земельных отношений администрации города Боготола. Для получения информации заявители могут обратиться:

- лично к начальнику отдела архитектуры, градостроительства, имущественных и земельных отношений администрации города Боготола в приемные часы;

- непосредственно к муниципальному инспектору по контролю за использованием земель и охране окружающей среды по тел. 8(39157) 6-34-01;

- в письменном виде почтовым отправлением в адрес администрации города Боготола;

- электронной почтой на электронный адрес: glava@bogotolcity.ru.

Местонахождение и почтовый адрес администрации города Боготола:

662060, Красноярский край, г. Боготол, ул. Шикунова, 1.

Справочные телефоны:

-приёмная- факс: 8(39157) 6-34-42, тел., 8(39157) 6-34-41;

- каб.1-02, тел. 8(39157) 6-34-01.