Приложение

к постановлению АМО

Дубенский район

от «27» января 2025 г. № 33

УТВЕРЖДЕН

постановлением администрации

МО Дубенский район

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_ 202 г. № \_\_\_\_\_

Доклад о результатах обобщения правоприменительной практики

при осуществлении муниципального земельного контроля

на территории муниципального образования Дубенский район за 2024 год

Обобщение правоприменительной практики осуществления муниципального земельного контроля в границах муниципального образования Дубенский район за 2024 год подготовлено в соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

Обобщение правоприменительной практики проводится для решения следующих задач:

1) обеспечение единообразных подходов к применению администрацией муниципального образования Дубенский район и его должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о 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;

5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о муниципальном контроле.

Положение об организации и осуществлении муниципального земельного контроля на территории муниципального образования Дубенский район устанавливает порядок организации и осуществления муниципального земельного контроля на территории район.

Предметом муниципального земельного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами (в дальнейшем контролируемыми лицами) обязательных требований земельного законодательства в отношении объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством предусмотрена административная ответственность.

Объектом муниципального земельного контроля являются все земли, находящиеся на территории муниципального образования Дубенский район.

Муниципальный земельный контроль осуществляется в целях обеспечения соблюдения обязательных требований земельного законодательства посредством профилактики нарушений обязательных требований, оценки соблюдения контролируемыми лицами обязательных требований, выявления нарушений обязательных требований, принятия предусмотренных законодательством мер по пресечению выявленных нарушений обязательных требований.

Полномочия по муниципальному земельному контролю осуществляются начальником отдела имущественных и земельных отношений администрации муниципального образования Дубенский район.

План проведения проверок на 2024 г. не утверждался. Внеплановые проверки при условии согласования с прокуратурой за отчетный период не проводились.

В рамках муниципального земельного контроля в течение 2024 года на территории муниципального образования Дубенский район начальником отдела имущественных и земельных отношений было проведено 62 контрольных мероприятий без взаимодействия, а именно - выездных обследований, из них:

- 29 мероприятия в отношении граждан на землях населенных пунктов;

- 33 мероприятие в отношении граждан на землях сельскохозяйственного назначения.

Мероприятия проведены в отношении 62 земельных участков общей площадью 1169,5 га., из них:

- 34 участка общей площадь 0,5 га земель населенных пунктов;

- 33 участок общей площадь 1169 га из земель сельскохозяйственного назначения.

На 62 земельных участках в ходе выездных обследований выявлены признаки нарушений обязательных требований земельного законодательства, из них:

- 5 самовольное занятие земель или их использование без предусмотренных законодательством РФ прав признаки нарушений статьи 25, 26 ЗК РФ, признаки административного правонарушения по статье 7.1 КоАП РФ;

- 7 самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почвы признаки нарушений статьи 13, 42 ЗК РФ, признаки административного правонарушения по части 1 статьи 8.6 КоАП РФ;

- 2 использование земельного участка не по целевому назначению, признаки нарушений статьи 7, 42 ЗК РФ, признаки административного правонарушения по части 1статьи 8.8 КоАП РФ;

- 31 неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется ФЗ от 24 июля 2002 года № 101 – ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» признаки нарушений статьи 13, 42 ЗК РФ, признаки административного правонарушения по части 2 статьи 8.8 КоАП РФ;

- 18 неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях признаки нарушений статьи 42 ЗК РФ, признаки административного правонарушения по части 3 статьи 8.8 КоАП РФ;

- 2 невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению признаки нарушений статьи 42 ЗК РФ, признаки административного правонарушения по части 4 статьи 8.8 КоАП РФ.

Все предостережения занесены в Федеральную государственную интернет-систему Единый реестр контрольных надзорных мероприятий в установленные законом сроки (предостережение заносится в день его подписания).

Согласно пункта 1 статьи 8 Федерального закона №248-ФЗ от 31.07.2020 г. «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в РФ» проведение профилактических мероприятий является приоритетным по отношению к проведению контрольных надзорных мероприятий.

В дальнейшем материалы выездных обследований будут служить основанием для проведения внеплановых контрольных надзорных мероприятий.

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 предусмотренным 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, площадь и т.п. Владелец земельного участка обязан использовать его в границах своей территории и с учетом координат поворотных точек. Нарушение в виде самовольного занятия земельного участка может быть допущено в результате строительства или проведения иных работ (благоустройство 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» от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

Отсутствие документов на земельный участок или часть земельного участка, используемого участником земельных отношений, является подтверждающим фактом о наличии признаков использования такого земельного участка 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;

- земельный участок следует использовать в границах, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости. Данную информацию можно проверить на публичной кадастровой карте на официальном портале Росреестра РФ – https://pkk.rosreestr.ru

Выявить несоответствие в части использования земельного участка за пределами установленных границ, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, возможно путем изучения (анализа, верификации) находящихся на руках землеустроительных дел и межевых планов. Другим способом подтверждения соответствия фактических границ документально закрепленным, является вынос границ земельного участка путем проведения соответствующих кадастровых работ.

- убедитесь в том, что используемая и огражденная 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 имущество (материальные ценности: дрова, стройматериалы и пр.) размещены Вами в границах вашего земельного участка, а не на свободной территории, относящейся к землям общего пользования (улицы, дороги и т.п.), а также не на участке соседей.

Вышеперечисленные действия позволят избежать спорных ситуаций с правообладателями смежных земельных участков, а также Вами не будут нарушены требования земельного законодательства Российской Федерации.

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, соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности.

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 и 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.

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 РФ использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог 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 уплате налоговых платежей, а также налоговая база, поскольку кадастровая стоимость земельного участка, согласно налоговому законодательству и является налоговой базой для исчисления земельного налога.

Фактически нецелевое использование земель – это сокрытие потери местного бюджета в виде не доначислений платежей за землю, поскольку ставки земельного налога и арендной платы зависят от вида разрешенного использования каждого отдельно взятого земельного участка.

Что необходимо сделать, чтобы не допустить нарушение:

- используйте земельный 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;

- выбрать самостоятельно вид разрешенного использования из видов, предусмотренных зонированием территорий, 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 позволяют избежать нарушения земельного законодательства, и Вы не будете привлечены к административной ответственности в виде весьма значительных штрафных санкций.

Статья 13 Земельного кодекса РФ «Содержание охраны земель»

1. Охрана земель представляет собой деятельность органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических и физических лиц, направленную на сохранение земли как важнейшего компонента окружающей среды и природного ресурса.

2. В целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:

1) воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения;

2) защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами, загрязнения отходами производства и потребления и другого негативного воздействия;

3) защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, сохранению мелиоративных защитных лесных насаждений, сохранению достигнутого уровня мелиорации.

3. Мероприятия по охране земель проводятся в соответствии с настоящим Кодексом, Федеральным законом от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

4. При проведении связанных с нарушением почвенного слоя строительных работ и осуществлении пользования недрами плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель.

5. Лица, деятельность которых привела к ухудшению качества земель (в том числе в результате их загрязнения, нарушения почвенного слоя), обязаны обеспечить их рекультивацию. Рекультивация земель представляет собой мероприятия по предотвращению деградации земель и (или) восстановлению их плодородия посредством приведения земель в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе путем устранения последствий загрязнения почв, восстановления плодородного слоя почвы, создания защитных лесных насаждений.

6. Порядок проведения рекультивации земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

7. В случае, если негативное воздействие на земли привело к их деградации, ухудшению экологической обстановки и (или) нарушению почвенного слоя, в результате которых не допускается осуществление хозяйственной деятельности, а устранение таких последствий путем рекультивации невозможно, допускается консервация земель в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

8. Лица, в результате деятельности которых возникла необходимость консервации земель, возмещают правообладателям земельных участков, в отношении которых принято решение о консервации, убытки в соответствии со статьей 57 настоящего Кодекса.

9. Охрана земель, занятых оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера, отгонными, сезонными пастбищами, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

Статья 42 Земельного кодекса РФ «Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков»

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;

сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

своевременно производить платежи за землю;

соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;

не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

не препятствовать организации - собственнику объекта системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктопровода либо уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту расположенных на земельных участках и (или) под поверхностью земельных участков объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф;

в случае обнаружения пожара на земельном участке, используемом для сельскохозяйственного производства, немедленно уведомить пожарную охрану и оказывать ей содействие при тушении пожара на данном земельном участке;

выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами.

Ответственность по данным нарушениям предусмотрена ч.4 ст.8.8 КоАП РФ «Невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению»

Невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на должностных лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей; на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей.

Причинами нарушения обязательных требований, выразившегося в зарастании земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» древесно-кустарниковой и сорной растительностью, является отсутствие финансовых средств для начала вовлечения данных участков в сельскохозяйственное производство.

Обращаем внимание на то, что в соответствии со ст. 284 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51- ФЗ, земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства и не используется по целевому назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

В целях недопущения таких нарушений, во избежание наложения штрафных санкций и иной предусмотренной законом ответственности, отдел имущественных и земельных отношений настоятельно рекомендует землепользователям, землевладельцам земельных участков, расположенных на территории Дубенского района, осуществлять пользование принадлежащими им земельными участками в соответствии с действующим законодательством.