Перечень нормативно правовых актов, регулирующих осуществление муниципального земельного контроля, содержащих обязательные требования

1. Конституция Российской Федерации;

2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

3. Земельный кодекс Российской Федерации;

4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;

5. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

6. Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

7. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;

8. Федеральный закон от 31.07.2021 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;

9. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 30.04.2009 № 141 «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

10. Постановление Правительства РФ от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;

11. Постановление Правительства РФ от 25.06.2021 № 990 «Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям»;

12. Постановление Правительства РФ от 10.02.2017 № 166 «Об утверждении Правил составления и направления предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, подачи юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем возражений на такое предостережение и их рассмотрения, уведомления об исполнении такого предостережения»;

13. Постановление Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля»;

14. Постановление Правительства РФ от 26.12.2018 №1680 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами»;

15. Постановление Правительства РФ от 16.04.2021 № 604 «Об утверждении правил формирования и ведения единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий и о внесении изменения в Постановление Правительства РФ от 28.04.2015 № 415»;

16.Положение о Муниципальном учреждении «Управление имущества, градостроительства и земельных отношений города Горно-Алтайска», утвержденное решением Горно-Алтайского городского Совета депутатов от 22 декабря 2016 года № 35-11;

17. Положение о муниципальном земельном контроле в границах муниципального образования «Город Горно-Алтайск» утвержденное решением Горно-Алтайского городского Совета депутатов от 18 ноября 2021 года № 35-7;

18. Распоряжение МУ «Управление имущества, градостроительства и земельных отношений города Горно-Алтайска» от 13.01.2022 №1 «Об утверждении форм документов, используемых при осуществлении муниципального контроля,

не утвержденных приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 31 марта 2021 года №151 «О типовых формах документов, используемых контрольным (надзорным) органом»».

Руководство по соблюдению обязательных требований, предъявляемых при осуществлении мероприятий по муниципальному земельному контролю

Обязанности правообладателей земельных участков

Согласно статье 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 и нормативов, выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

Возникновение прав на земельный участок

В соответствии с частью 1 статьи 25 Земельного кодекса Российской Федерации права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Документы о правах на земельные участки

В соответствии со статьей 26 Земельного кодекса Российской Федерации права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Оформление прав на земельный участок

Оформление права на земельный участок включает в себя:

- подачу заявления заинтересованным лицом о предоставлении ему земельного участка на соответствующем праве;
- принятие решения уполномоченным органом о предоставлении земельного участка на соответствующем праве;
- государственную регистрацию права в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Платность использования земли

В соответствии со статьей 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.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков

В соответствии с Градостроительным, Гражданским и Земельным кодексами Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами, утверждены Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Горно-Алтайск»,

включающие в себя градостроительные регламенты. Градостроительным регламентом определяются территориальные зоны и виды разрешенного использования земельных участков.

Разрешенное использование земельных участков может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков.

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 правообладателями земельных участков и землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Обобщение практики при осуществлении мероприятий по муниципальному земельному контролю за 2023 год.

Обобщение практики осуществления муниципального земельного контроля на территории МО «Город Горно-Алтайск» за 2023 год подготовлено в соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

I. Общие положения

Согласно статьи 72 Земельного кодекса Российской Федерации под муниципальным земельным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность.

На территории муниципального образования «Город Горно-Алтайск» от имени Администрации города Горно-Алтайска муниципальный земельный контроль осуществляется Муниципальным учреждением «Управление имущества, градостроительства и земельных отношений города Горно-Алтайска» (далее – Управление) которое является органом муниципального земельного контроля.

Постановлением Правительства РФ от 10.03.2022 г. № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» в 2023 году проведение контрольных мероприятий было ограничено, поэтому плановые и внеплановые проверки муниципального земельного контроля в отношении граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей не проводились.

Положением о муниципальном земельном контроле на территории МО «Город Горно-Алтайск», утвержденным решением Горно-Алтайского городского Совета депутатов от 18 ноября 2021 года № 35-7 предусмотрено проведение профилактических мероприятий (информирование, обобщение правоприменительной практики, объявление предостережения, консультирование, профилактический визит), а также контрольных мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами (наблюдение за соблюдением обязательных требований, выездное обследование).

Профилактические мероприятия осуществляются в целях стимулирования добросовестного соблюдения обязательных требований контролируемыми лицами, устранения условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и (или) причинению вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, доведения обязательных требований до контролируемых лиц и способов их соблюдения.

Распоряжением Управления от 19 декабря 2022г. №168 утверждена Программа профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям по муниципальному земельному контролю в границах муниципального образования «Город Горно-Алтайск» на 2023 год.

Информирование осуществляется Управлением по вопросам соблюдения обязательных требований посредством размещения соответствующих сведений на официальном сайте администрации г. Горно-Алтайска в специальном разделе, посвященном контрольной деятельности, в средствах массовой информации, через личные кабинеты контролируемых лиц в государственных информационных системах (при их наличии) и в иных формах.

Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований и предложение принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований объявляются контролируемому лицу в случае наличия у Управления сведений о готовящихся нарушениях обязательных требований или признаках нарушений обязательных требований и (или) в случае отсутствия подтверждения данных о том, что нарушение обязательных требований причинило вред (ущерб) охраняемым законом ценностям либо создало угрозу причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям. В случае объявления предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований контролируемое лицо вправе подать возражение в отношении указанного предостережения. Предостережения составляются и направляются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 10.02.2017 г. № 166 «Об утверждении Правил составления и направления предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, подачи юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем возражений на такое предостережение и их рассмотрения, уведомления об исполнении такого предостережения».

Консультирование контролируемых лиц осуществляется должностным лицом, уполномоченным осуществлять муниципальный земельный контроль, по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме либо в ходе проведения профилактических мероприятий, контрольных мероприятий.

Профилактический визит проводится в форме профилактической беседы по месту осуществления деятельности контролируемого лица либо путем использования видео-конференц-связи.

В 2023 году в рамках осуществления муниципального земельного контроля были проведены следующие профилактические мероприятия:

- 18 консультирований контролируемых лиц.

Также, Управлением подано 12 исковых заявлений об устранении препятствий в пользовании земельным участком в Горно-Алтайский городской суд Республики Алтай. На 10 исковых заявлений судом приняты решения об удовлетворении предъявленных требований Управления.

Наиболее часто встречающиеся случаи нарушения требований земельного законодательства и рекомендации в целях недопущения нарушений.

Предметом муниципального земельного контроля является контроль за соблюдением субъектами проверки требований законодательства Российской Федерации, законодательства Республики Алтай, муниципальных правовых актов города Горно-Алтайска в отношении расположенных в границах муниципального образования "Город Горно-Алтайск" объектов земельных отношений.

Уполномоченный орган осуществляет муниципальный земельный контроль за соблюдением:

- обязательных требований о недопущении самовольного занятия земель, земельного участка или части земельного участка, в том числе использования земель, земельного участка или части земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством прав на них;

- обязательных требований об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием;

- обязательных требований, связанных с обязательным использованием земель, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в течение установленного срока;

- обязательных требований, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- исполнения предписаний об устранении нарушений обязательных требований, выданных должностными лицами, уполномоченными осуществлять муниципальный земельный контроль, в пределах их компетенции.

Из практики осуществления муниципального земельного контроля, наиболее часто встречающиеся случаи нарушения обязательных требований при осуществлении муниципального земельного контроля:

1) самовольное занятие земельного участка или части земельного участка (ст. 7.1 КоАП РФ).

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.

Рекомендуем правообладателям земельных участков: проверить, имеются ли документы, подтверждающие право владения или пользования земельным участком, на котором был построен дом, гараж, баня и другие объекты. Убедится в том, что используемое в хозяйстве имущество - дрова, строительные и иные материалы, размещены в границах вашего земельного участка, а не на свободной территории и не на участке соседей.

Изучить свои правоустанавливающие документы на земельный участок, запросить информацию из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), чтобы удостовериться в том, что у вашего участка установлены границы.

Так как, без проведения процедуры межевания границы земельного участка остаются не установленными, а площадь - декларированной.

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

2) использовать земельный участок по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием (ч.1 ст. 8.8 КоАП РФ).

Целевое назначение предоставляемых субъектам земельных участков определяется в процессе предоставления их в собственность или пользование и фиксируется в правоустанавливающих документах. Предоставленный земельный участок может

использоваться только в соответствии с установленным назначением. Признаки целевого назначения участка обозначены в самом его определении.

Использованием земель не по целевому назначению, то есть не в соответствии с теми целями, для которых они предоставлены, являются изменение режима земель, нарушение землеустроительных проектов, результатов отводов и предоставления земельных участков; осуществление непредусмотренных видов деятельности, например, когда вместо производства сельскохозяйственной продукции осуществляется строительство какого-либо объекта или на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства размещается объект инженерного сооружения (вышка сотовой связи).

Рекомендуем правообладателям земельных участков*:* проверять соответствует ли целевое назначение земельного участка (вид разрешенного использования), указанное в правоустанавливающих документах на землю, а также в Едином государственном реестре прав (ЕГРН) фактическому использованию земельного участка.

3) неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях (ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ).

Рекомендуем правообладателям земельных участков*:* в целях недопущения нарушений в сроки, установленные федеральными законами, приступать к использованию земельного участка. Следует отметить, что использование земельного участка должно соответствовать виду разрешенного использования, указанному в ЕГРН и правоустанавливающих документах на землю.