

Информирование контролируемых лиц и иных заинтересованных лиц по вопросам соблюдения обязательных требований земельного законодательства

Муниципальный земельный контроль на территории города осуществляется на основании статьи 72 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 31.07.2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Положением 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.

Уполномоченный орган осуществляет муниципальный земельный контроль за соблюдением:

- а) 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;
- б) обязательных требований об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием;
- в) обязательных требований, связанных с обязательным использованием земель, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в течение установленного срока;
- г) обязательных требований, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;
- д) исполнения предписаний об устраниении нарушений обязательных требований, выданных должностными лицами, уполномоченными осуществлять муниципальный земельный контроль, в пределах их компетенции.

1. 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 от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «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 статьей 7.1 КоАП РФ.

Обращаем внимание, что ответственность по статье 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 (далее – ЕГРН). Выявить несоответствие в части использования земельного участка вне границ, указанных в ЕГРН, возможно путем изучения находящихся на руках землестроительных 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 (древа, 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 позволяют избежать спорных ситуаций с правообладателями смежных земельных участков, а также Вами не будет нарушено земельное законодательство.

2. Использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием.

Частью 1 статьи 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 статьей 42 ЗК 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.

Согласно пунктам 2 – 3 статьи 85 ЗК РФ, 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.

Документом градостроительного зонирования МО «Город Горно-Алтайск», в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты является Решение Горно-Алтайского городского совета депутатов от 15 сентября 2005 г. №29-3 «О принятии правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Горно-Алтайск».

Кроме того, необходимо знать, что в соответствии с пунктом 1 статьи 65 ЗК 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.

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 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 Вы используете свой земельный участок не по целевому назначению и нарушаете статью 42 ЗК РФ, что является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 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 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 позволяют избежать нарушения земельного законодательства, и Вы не будете привлечены к административной ответственности в виде штрафных санкций.

За самовольное занятие земельного участка налагается штраф от 1% до 1,5% кадастровой стоимости, но не меньше 5 тысяч рублей для граждан; от 1,5% до 2% кадастровой стоимости, но не менее 20 тысяч рублей для должностных лиц; для юридических лиц — от 2% до 3% кадастровой стоимости участка, но не менее 100 тысяч рублей.

В случае, если кадастровая стоимость не определена, штраф для граждан может варьироваться от 5 тысяч рублей до 10 тысяч рублей, для должностных лиц — от 20 тысяч рублей до 50 тысяч рублей, для юридических лиц — от 100 тысяч рублей до 200 тысяч рублей.

За использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием размер штрафа составляет от 0,5% до 1% от кадастровой стоимости земельного участка (но не менее 10,0 тысяч

рублей) с граждан и от 1,5% до 2% (но не менее 100,0 тысяч рублей) с юридических лиц.

В случае возникновения ситуаций, требующих дополнительного разъяснения относительно соблюдения требований земельного законодательства, получить квалифицированную помощь по существу возможно посредством личного обращения в администрацию города Горно-Алтайска к специалистам, уполномоченным на осуществление муниципального земельного контроля.

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