**ПРОЕКТ**

**Доклад, содержащий результаты**

**обобщения правоприменительной практики**

**осуществления**

**муниципального земельного контроля в 2024 году**

Муниципальный земельный контроль на территории Снежинского городского округа осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Положением «О муниципальном земельном контроле на территории муниципального образования «Город Снежинск», утвержденном решением Собрания депутатов Снежинского городского округа 09.09.2021 № 92.

Специально уполномоченным органом, осуществляющим муниципальный земельный контроль на территории муниципального образования "Город Снежинск", является муниципальное казенное учреждение «Комитет по управлению имуществом города Снежинска» (далее – КУИ города Снежинска).

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

Объектами муниципального земельного контроля являются объекты земельных отношений (земли, земельные участки или части земельных участков), расположенные в границах муниципального образования «Город Снежинск», к которым предъявляются обязательные требования, а также действия (бездействие) граждан и организаций, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе, предъявляемые к гражданам и организациям, осуществляющим деятельность, действия (бездействие).

Информационная система, применяемая при осуществлении контроля, обеспечивающая информирование проверяемых лиц – официальный сайт органа местного самоуправления города Снежинска [http://www.snzadm.ru](http://www.snzadm.ru/), а также иные информационные системы, предусмотренные законодательством для сбора информации и публикации сведений о проведении контроля.

КУИ города Снежинска осуществляет муниципальный земельный контроль на основе управления рисками причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

Общее количество подконтрольных субъектов, включенных в реестр подконтрольных объектов в 2022 году – 95. Из них 77 объектов отнесено к средней категории риска, 18 объектов - умеренной категории риска.

В связи с тем, что Постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022г. № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» установлены особенности проведения контрольных (надзорных) мероприятий при осуществлении муниципального земельного контроля в 2024 году, в отчетный период плановые и внеплановые проверки физических и юридических лиц не проводились.

Основными мероприятиями при проведении муниципального земельного контроля в 2024 году являются профилактические мероприятия (консультирование, информирование, профилактический визит, объявление предостережения), а также мероприятия без взаимодействия с контролируемыми лицами (выездное обследование, наблюдение за соблюдением обязательных требований).

В целях предупреждения нарушений контролируемыми лицами обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами в сфере муниципального контроля, устранения причин, факторов и условий, способствующих указанным нарушениям, органом муниципального земельного контроля осуществлялись мероприятия по профилактике таких нарушений в соответствии с «Программой профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при осуществлении муниципального земельного контроля на территории Снежинского городского округа на 2024 год, утвержденной распоряжением КУИ города Снежинска от 13.11.2023г. № 611.

Орган муниципального контроля взаимодействует с органами государственной власти и органами местного самоуправления по следующим вопросам: 1) совместное планирование и проведение профилактических мероприятий и контрольных (надзорных) мероприятий; 2) создание и организация работы межведомственных комиссий (рабочих групп); 3) информирование о результатах проводимых профилактических мероприятий и контрольных мероприятий; 4) взаимодействие с иным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим отдельные полномочия контрольного органа или участвующим в их осуществлении.

Основными отчетными показателями деятельности КУИ города Снежинска в рамках осуществления муниципального земельного контроля за 2024 год является количество проведенных профилактических мероприятий.

При осуществлении муниципального контроля КУИ города Снежинска в 2024 году проводились следующие виды и формы профилактических мероприятий:

1) информирование подконтрольных субъектов по вопросам соблюдения обязательных требований, разъяснения административных процедур;

2) подготовка и размещение докладов по правоприменительной практике на сайте органа местного самоуправления и в системе ГАС «Управление»;

3) размещались и поддерживались в актуальном состоянии на официальном сайте органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://www.snzadm.ru>) перечни нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, требования, установленные муниципальными правовыми актами, соблюдение которых оценивается при осуществлении муниципального земельного контроля;

4) осуществлялась подготовка и размещение на официальном сайте органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://www.snzadm.ru>) исчерпывающего перечня сведений, которые могут запрашиваться контрольным (надзорным) органом у контролируемого лица;

5) поддерживались в актуальном состоянии размещенные на официальном сайте органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://www.snzadm.ru>) перечни наиболее часто встречающихся в деятельности подконтрольных субъектов нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами и рекомендации в отношении мер, принимаемых подконтрольными субъектами в целях недопущения нарушений данных требований;

6) обобщалась и анализировалась правоприменительная практика контрольной деятельности в рамках осуществления муниципального земельного контроля и размещался обзор правоприменительной практики на официальном сайте;

7) размещалась на официальном сайте органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://www.snzadm.ru>) информация о результатах осуществления муниципального земельного контроля;

8) осуществлялось консультирование по вопросам соблюдения обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами;

9) осуществлялось размещение на официальном сайте органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://www.snzadm.ru>) перечней индикаторов риска нарушения обязательных требований, порядок отнесения объектов контроля к категориям риска;

10) осуществлялось размещение на официальном сайте органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (<http://www.snzadm.ru>) перечня объектов контроля, учитываемых в рамках формирования ежегодного плана контрольных мероприятий, с указанием категории риска.

Случаев причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, имуществу физических и юридических лиц, безопасности государства, а также случаев возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера мероприятиями муниципального земельного контроля в 2024 году не выявлялось.

**Показатели результативности и эффективности программы профилактики**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | Величина |
| 1. | Полнота информации, размещенной на официальном сайте органа местного самоуправления в соответствии с частью 3 статьи 46 Федерального закона от 31 июля 2021 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» | 100 % |
| 2. | Удовлетворенность контролируемых лиц и их представителей консультированием | 100 % от числа обратившихся |
| 3. | Количество проведенных профилактических мероприятий | 69 |

**В результате анализа и обобщения практики осуществления муниципального земельного контроля** можно сделать вывод о том. что наиболее часто встречающиеся нарушения обязательных требований земельного законодательства, ответственность за которые предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях на территории Снежинского городского округа – это нарушения статьи 25, 26 Земельного кодекса Российской Федерации, выразившееся в *самовольном занятии земельного участка или части земельного участка, в том числе, использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок*, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Кроме того, в ходе проведения проверок на территории муниципального образования «Город Снежинск» органом муниципального земельного контроля часто выявляются земельные участки, границы которых не установлены в соответствии с требованиями действующего законодательства.

По результатам осуществления муниципального земельного контроля в 2024 году, основными причинами возникновения проблем, приводящих к нарушениям соблюдения обязательных требований земельного законодательства являются:

- незнание правообладателей земельных участков о наличии нарушений, в связи с не проведением кадастровых работ (межевания) по используемым участкам, отсутствием сведений в Едином государственном реестре недвижимости о местоположении границ земельных участков и их фактических площадях;

- сознательное бездействие правообладателей земельных участков.

КУИ города Снежинска для предотвращения нарушений земельного законодательства проводит разъяснительную работу с гражданами и юридическими лицами при предоставлении земельных участков или изменении их характеристик, кроме того, при выявлении в рамках мероприятий по обследованию арендованных земельных участков, а также профилактических мероприятий действует уведомительный порядок принятия мер по ликвидации признаков нарушений земельного законодательства.

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

Статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях 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, площадь, разрешенный вид использования, категория земель.

Правообладатель земельного участка обязан использовать его в границах своей территории и с учетом координат поворотных точек.

Самовольное занятие 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 (признак административного правонарушения, предусмотренного 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 правообладателю земельного участка**, 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;

- 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 имущество (материальные ценности: дрова, стройматериалы и пр.) размещенo 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 (земельных участках смежных землепользователей).

Информацию о границах земельных участков, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости можно проверить на публичной кадастровой карте на официальном портале Росреестра РФ (https://nspd.gov.ru/).

Выявить несоответствие в части использования земельного участка за пределами установленных границ, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, также возможно путем изучения (анализа, верификации) находящихся на руках землеустроительных дел и межевых планов.

Другим способом подтверждения соответствия фактических границ и границ земельного участка, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости, является вынос границ земельного участка путем проведения соответствующих кадастровых работ кадастровым инженером.

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 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях 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. 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.

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 (до введения в действие налога на недвижимость) 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.

Обращаем внимание, что земельное законодательство предписывает использовать в соответствии с видом разрешенного использования земельный участок целиком.

Указанный вид нарушения встречается и в частном жилом секторе, когда граждане на землях, предоставленных для индивидуального жилищного строительства или для личного подсобного хозяйства открывают магазины, пункты технического обслуживания автотранспорта, шиномонтажные мастерские, автомойки, при этом, не изменяя целевого назначения земель, что является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ.

**Что необходимо сделать правообладателю земельного участка,** чтобы не допустить данное нарушение:

- используйте земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным видом использования;

- не допускайте использование земельного участка для целей, не предусмотренных утвержденными градостроительными регламентами в данном разрешенном виде использования.

Сведения о разрешенном виде использования земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и в правоустанавливающих документах на земельный участок.

Информацию можно получить путем запроса выписки из ЕГРН в электронном виде или через официальный запрос в ОГАУ «МФЦ Челябинской области».

Для планирования использования земельного участка с иным целевым назначением рекомендуем обратиться за консультацией в Управление градостроительства администрации Снежинского городского округа.

Только после внесения изменений в сведения ЕГРН об ином разрешенном виде использования и внесения соответствующих изменений в правоустанавливающие документы можно говорить о законности использования земельного участка с иным целевым назначением.

Данные действия позволят избежать нарушения земельного законодательства, и Вы не будете привлечены к административной ответственности в виде весьма значительных штрафных санкций.

**КУИ города Снежинска рекомендует правообладателям земельных участков** заблаговременно провести мероприятия, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений требований земельного законодательства Российской Федерации.

Правообладателям земельных участков для повышения уровня знаний в области земельных правоотношений рекомендуется использовать ресурсы сети «Интернет», обращая внимание на сроки публикации информации, поскольку ссылки на законодательство могут быть не актуальными, в связи с внесением изменений.