



Юргинский городской округ  
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНЫМ ИМУЩЕСТВОМ г. Юрги

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

От 29.03.2019 №383

**Об утверждении Обобщения  
практики осуществления  
муниципального земельного  
контроля на территории  
Юргинского городского  
округа за 2018 год**

В соответствии со ст. 8.2. Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля", постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 30.09.2015 № 322 "Об утверждении Порядка осуществления муниципального земельного контроля на территории Кемеровской области", административным регламентом «Муниципальный земельный контроль на территории Юргинского городского округа», утвержденным постановлением Администрации города Юрги от 29.06.2012 № 1151:

1. Утвердить прилагаемое Обобщение практики осуществления муниципального земельного контроля на территории Юргинского городского округа за 2018 год (приложение № 1).

2. Главному специалисту Талалаеву А.С. довести настоящее распоряжение до сведения заинтересованных лиц посредством размещения на сайте Комитета по управлению муниципальным имуществом г. Юрги в сети «Интернет».

Председатель КУМИ г. Юрги

Т.А. Борисова

УТВЕРЖДЕН  
Председатель КУМИ г. Юрги

Т.А. Борисова \_\_\_\_\_  
(подпись)

## **Обобщение практики осуществления муниципального земельного контроля на территории Юргинского городского округа за 2018 год**

Обобщение практики осуществления муниципального земельного контроля за 2018 год подготовлен в соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 8.2 Федерального закона № 294-ФЗ от 26.12.2008 г. «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», п. 64.2.2 административного регламента «Муниципальный земельный контроль на территории Юргинского городского округа», утвержденного постановлением Администрации города Юрги от 29.06.2012 № 1151.

Обобщение практики осуществления муниципального земельного контроля в 2018 году подготовлено с целью обеспечения доступности сведений об указанной практике, устранения условий, способствующих совершению правонарушений, а также оказание воздействия на участников земельных отношений в целях недопущения совершения правонарушений, обеспечение защиты прав и свобод человека и гражданина, общества и государства от противоправных посягательств.

В результате проведенного анализа и обобщения правоприменительной практики решены следующие задачи: выявлены проблемные вопросы применения КУМИ г.Юрги обязательных требований; выработаны предложения по решению проблемных вопросов правоприменительной практики; выявлены типичные нарушения обязательных требований.

На территории муниципального образования Юргинский городской округ осуществляется муниципальный контроль за использованием земель в соответствии с Земельным кодексом РФ, ФЗ № 294-ФЗ от 26.12.2008 «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного и муниципального контроля» (далее Закон № 294-ФЗ), ФЗ № 131-ФЗ от 06.10.2003 «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 30.09.2015 № 322 "Об утверждении Порядка осуществления муниципального земельного контроля на территории Кемеровской области" (далее Порядок осуществления МЗК), административным регламентом «Муниципальный земельный контроль на территории Юргинского городского округа», утвержденным постановлением Администрации города Юрги от 29.06.2012 № 1151 (опубликован на официальном сайте Администрации города Юрги, далее Административный регламент) и др.

Согласно Положению о Комитете по управлению муниципальным имуществом г. Юрги, утвержденному решением Юргинского городского Совета народных депутатов от 03.09.2008 № 108, на основании п. 2 Административного регламента, Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Юрги (далее КУМИ г. Юрги) является органом муниципального земельного контроля, осуществляющим исполнение муниципальной функции по муниципальному земельному контролю по вопросам, не относящимся к осуществлению контроля другими органами.

Для осуществления муниципального земельного контроля в КУМИ г. Юрги имеется 1 штатная единица - муниципальный земельный инспектор, имеющий высшее образование. Нагрузка на штатную единицу в 2018 году составила согласно ежегодного плана проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей - 3 плановых

проверки, согласно ежегодного плана проверок граждан – 9 проверок, согласно плана рейдовых обследований – 15 обследований, 10 внеплановых проверок, из них 1 внеплановая проверка юридического лица и 9 внеплановых (7 из них – по проверке исполнения предписания, выданного в 2017 году) проверок физических лиц (граждан).

На реализацию контрольных полномочий органа местного самоуправления в сфере земельных отношений какие-либо дополнительные ресурсы, кроме заработной платы специалиста, ответственного за выполнение контрольных функций, не выделяются.

### **I. Составление ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, граждан, согласование планов проведения проверок с органами государственного земельного надзора, направление проектов планов в органы прокуратуры и их доработка по итогам рассмотрения органами прокуратуры.**

- Муниципальный земельный контроль осуществляется в форме проверок соблюдения 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 Кемеровской области предусмотрена административная и иная ответственность, которые проводятся на основании разрабатываемых органом муниципального контроля в соответствии с его полномочиями ежегодных планов, в случае проверки юридических лиц и индивидуальных предпринимателей планы проверок согласовываются с органами прокуратуры.

В соответствии со ст. 9 Закона № 294-ФЗ и Правилами подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2010г. № 489, разработанный проект плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей до 01 июня направляется на согласование в органы государственного земельного надзора. Согласованный проект плана в срок до 01 сентября направляется для рассмотрения в органы прокуратуры. Органы прокуратуры рассматривают проекты ежегодных планов проведения плановых проверок на предмет законности включения в них объектов муниципального контроля и в срок до 01 октября вносят предложения руководителям органов муниципального контроля об устранении выявленных замечаний и о проведении при возможности в отношении отдельных юридических лиц, индивидуальных предпринимателей совместных плановых проверок. Органы муниципального контроля рассматривают предложения органов прокуратуры и по итогам их рассмотрения направляют в органы прокуратуры в срок до 01 ноября утвержденные ежегодные планы проведения плановых проверок.

Нормативными правовыми актами Российской Федерации органы прокуратуры наделены полномочием вносить предложения об устранении выявленных замечаний в проектах планов проведения плановых проверок, а также о проведении при возможности в отношении отдельных лиц совместных плановых проверок. Следует отметить, что данные положения не предусматривают полномочий органов прокуратуры осуществлять согласование планов проведения плановых проверок.

Ненаправление органом прокуратуры в орган муниципального земельного контроля в установленный срок информации о выявленных органом прокуратуры замечаниях к проекту плана проведения проверок, а также предложений о проведении совместных плановых проверок, не является препятствием для утверждения плана проведения плановых проверок.

Ежегодный план проведения плановых проверок в отношении граждан (физических лиц) разрабатывается и утверждается органом муниципального земельного контроля в срок до 1 декабря года, предшествующего году проведения проверок. Законодательство Российской Федерации не предусматривает необходимость согласования проведения внеплановых проверок граждан с органами прокуратуры.

При планировании проведения плановых проверок органов государственной власти, органов местного самоуправления, целью проведения которых является проверка соблюдения требований законодательства при использовании ими земельных участков, такие проверки необходимо включать в план проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в порядке, установленном Законом № 294-ФЗ.

В соответствии с действующим законодательством планы проверок по осуществлению муниципального земельного контроля за использованием земель на территории Юргинского городского округа публикуются на официальном сайте Администрации г. Юрги (КУМИ г. Юрги) в сети «Интернет».

Планирование проверок осуществляется в соответствии с требованиями п. 8 ст. 9 Закона № 294-ФЗ, устанавливающими такие основания для включения в план проверок как истечение трех лет со дня государственной регистрации юридического лица, индивидуального предпринимателя, а так же трех лет со дня окончания проведения последней плановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя, гражданина. При планировании проверок учитываются ранее проведенные мероприятия по контролю без взаимодействия с проверяемыми субъектами, результаты рассмотрения поступивших обращений о возможных фактах нарушения земельного законодательства, результаты работы, проведенной подконтрольными субъектами после получения предостережений/претензий о недопустимости нарушения обязательных требований.

- Правилами подготовки планов определены правила составления планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, а также типовая форма ежегодного плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Положениями Правил подготовки планов предусмотрено указание в планах проведения плановых проверок сведений об адресе места (мест) фактического осуществления деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, а также основания для внесения изменений в план проведения плановых проверок (пункт 7 Правил подготовки планов).

Одним из оснований для внесения изменений в утвержденный план проведения плановых проверок является изменение указанных в ежегодном плане сведений о юридическом лице или индивидуальном предпринимателе в связи с изменением адреса места нахождения или адреса фактического осуществления деятельности юридического лица или индивидуального предпринимателя.

В случае перехода права юридического лица, индивидуального предпринимателя на земельный участок, включенный в план проведения плановых проверок, к другому лицу, плановая проверка проводится в установленном порядке, при этом в акте, составляемом по результатам проверки проверяемым лицом, указывается о переходе права на земельный участок и его неиспользовании.

- Взаимодействие органа муниципального земельного контроля с федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими государственный земельный надзор, регламентируется Правилами, закрепленным постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2014г. № 1515 «Об утверждении Правил взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный земельный надзор, с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль», во всех предусмотренных формах, в частности, в форме вышеуказанного согласования ежегодных планов проверок.

В соответствии с пунктом 2 Правил взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный земельный надзор, с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. № 1515, согласование планов проведения плановых проверок органами муниципального земельного контроля с органами государственного земельного надзора осуществляется в целях недопущения проведения в отношении одного юридического лица или одного индивидуального предпринимателя федеральными органами государственного земельного надзора и органами муниципального земельного контроля проверок исполнения одних и тех же обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации, а также обеспечения соблюдения установленной законодательством Российской Федерации периодичности проведения плановых проверок

Таким образом, предметом рассмотрения при согласовании органами государственного земельного надзора ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в рамках муниципального земельного контроля является недопущение проведения проверок исполнения одних и тех же требований в отношении одного лица органом муниципального земельного контроля и органом государственного земельного надзора, а также обеспечение установленной законодательством Российской Федерации периодичности проведения проверок.

Так, на 2018 год утвержден и согласован с органами прокуратуры и федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими государственный земельный надзор, план проверок юридических лиц, в который включены 3 юридических лица.

**II. Обоснование проведения внеплановых проверок, согласование проведения внеплановых проверок с органами прокуратуры в установленных федеральными законами случаях, особенности уведомления проверяемых субъектов о проводимых проверках, проведение проверок в случае отсутствия получения уведомления об их проведении, либо отсутствия проверяемого лица при их проведении, а так же о правомерности проведения проверок в отношении гражданина, который зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя**

- Кроме плановых, в рамках муниципального земельного контроля возможно проведение внеплановых проверок в случае получения информации и обращений от юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, органов государственной власти, граждан о наличии признаков нарушения земельного законодательства и при наличии оснований, предусмотренных ст. 10 Закона № 294-ФЗ, п. 4.3.1 Порядка осуществления МЗК.

Внеплановые проверки юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан проводятся в случае истечения срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, гражданином ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами, а так же на основании мотивированного представления должностного лица КУМИ г. Юрги, осуществляющего муниципальный земельный контроль, по результатам анализа мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, рассмотрения или предварительной проверки поступивших в КУМИ г. Юрги обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о следующих фактах:

а) возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценным, в том числе уникальным, документам Архивного фонда Российской Федерации,

документам, имеющим особое историческое, научное, культурное значение, входящим в состав национального библиотечного фонда, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

б) причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценным, в том числе уникальным, документам Архивного фонда Российской Федерации, документам, имеющим особое историческое, научное, культурное значение, входящим в состав национального библиотечного фонда, безопасности государства, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Так же внеплановые проверки проводятся в случае поступления требования прокурора о проведении внеплановой проверки в рамках надзора за исполнением законов по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

Внеплановые выездные проверки юридических лиц и индивидуальных предпринимателей согласовываются с органами прокуратуры в порядке, установленном Приказом Генпрокуратуры России от 27.03.2009 г. № 93 "О реализации Закона № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля".

Законодательство Российской Федерации не предусматривает необходимость согласования проведения внеплановых проверок граждан с органами прокуратуры. Таким образом, согласование проведения внеплановых проверок в отношении граждан не требует согласования с органами прокуратуры. Указанная позиция отражена в письме Генеральной прокуратуры Российской Федерации от 7 марта 2017 г. № 76/2-173-2017, размещенном на внутреннем портале Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее - сеть «Интернет») в папке «16 Управление государственного геодезического и земельного надзора» - «Общие документы» - «Ответы на вопросы».

В 2018 году внеплановые проверки, кроме как по основанию истечения срока исполнения ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения требований земельного законодательства, не проводились, так как не были установлены основания для проведения внеплановых проверок, предусмотренные Законом № 294-ФЗ, Порядком осуществления МЗК.

Указанные основания в силу специфики муниципального земельного контроля выявить проблематично. Так, с учетом отсутствия указанных оснований, в согласовании проведения внеплановой выездной проверки отказано решениями Юргинской межрайонной прокуратуры от 05.04.2016, исх. № 1413 от 29.04.2010, исх. 7-11-2018-2596 от 29.11.2018.

- С 1 января 2017 г. при отсутствии достоверной информации о лице, допустившем нарушение обязательных требований, достаточных данных о нарушении обязательных требований либо о фактах, указанных в части 2 статьи 10 Закона № 294-ФЗ, уполномоченными должностными лицами органа муниципального земельного контроля может быть проведена предварительная проверка поступившей информации, в том числе приняты меры по запросу дополнительных сведений и материалов (в том числе в устном порядке) у лиц, направивших заявления и обращения, представивших информацию, а у юридического лица - пояснений в отношении полученной информации.

При выявлении по результатам предварительной проверки лиц, допустивших нарушение обязательных требований, получении достаточных данных о нарушении обязательных требований либо о фактах, указанных в части 2 статьи 10 Закона № 294-ФЗ, уполномоченное должностное лицо органа муниципального земельного контроля подготавливает мотивированное представление о назначении внеплановой проверки по основаниям, указанным в пункте 2 части 2 статьи 10 Закона № 294-ФЗ. По результатам

предварительной проверки меры по привлечению юридического лица, индивидуального предпринимателя к ответственности не принимаются.

По решению руководителя органа муниципального земельного контроля предварительная проверка, внеплановая проверка прекращается, если после начала соответствующей проверки выявлена анонимность обращения или заявления, явившегося поводом для ее организации, либо установлены заведомо недостоверные сведения, содержащиеся в обращении или заявлении.

Проведение предварительной проверки позволяет сократить количество необоснованных внеплановых проверок, снизить избыточное административное давление на подконтрольных субъектов.

В целях сокращения количества внеплановых проверок органу муниципального земельного контроля при принятии решения о проведении внеплановой проверки необходимо применять меры по запросу дополнительных сведений и материалов (в том числе в устном порядке) у лиц, направивших заявления и обращения, представивших информацию.

- Положениями Закона № 294-ФЗ, Порядка осуществления МЗК предусмотрено надлежащее уведомление юридического лица, индивидуального предпринимателя, гражданина о совершении конкретных действий при организации, проведении проверки и информировании о ее результатах.

При этом законодательство содержит положения, определяющие факт надлежащего уведомления. Сообщение считается доставленным, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним. В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 "О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Постановление Пленума) содержатся разъяснения применения ст. 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ).

Пунктами 63, 65 - 67 Постановления Пленума указано, что по смыслу п.1 ст. 165.1 ГК РФ юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, должно быть направлено по адресу его регистрации по месту жительства или пребывания либо по адресу, который гражданин указал сам (например, в тексте договора), либо его представителю (п. 1 ст. 165.1 ГК РФ).

С учетом положений п. 2 ст. 165.1 ГК РФ юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, осуществляющему предпринимательскую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, или юридическому лицу, направляется по адресу, указанному соответственно в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей или в Едином государственном реестре юридических лиц либо по адресу, указанному самим индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом.

При этом необходимо учитывать, что гражданин, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо несут риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресам, указанным выше, а также риск отсутствия по указанным адресам своего представителя. Сообщения, доставленные по названным адресам, считаются полученными, даже если соответствующее лицо фактически не проживает (не находится) по указанному адресу.

Юридически значимое сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (п.1 ст. 165.1 ГК РФ). Например, сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем, она была возвращена по истечении срока хранения.

При направлении почтовой корреспонденции лицам, в отношении которых проводятся контрольные мероприятия, используются сведения об адресах, указанных в Едином государственном реестре юридических лиц и Едином государственном реестре

индивидуальных предпринимателей, используются сведения о месте жительства (регистрации) или пребывании, которые сообщило лицо, в отношении которого проводятся контрольно-надзорные мероприятия, сведения о месте жительства (регистрации), содержащиеся в автоматизированных информационных системах, имеющихся в распоряжении КУМИ г. Юрги.

Таким образом, извещение лиц производится КУМИ г. Юрги с использованием любых доступных средств связи, позволяющих контролировать получение информации лицом, которому оно направлено, а также закрепить доказательную базу по принятию КУМИ г. Юрги необходимых и достаточных мер для надлежащего уведомления лиц, в отношении которых проводятся контрольные мероприятия.

- При организации и проведении выездных проверок органу муниципального земельного контроля необходимо различать требования статей 9 и 10 Закона № 294-ФЗ, предусматривающие заблаговременное уведомление лица, в отношении которого проводится проверка, о проведении проверки путем направления копии распоряжения о проведении проверки, и требований статей 12 и 14 Закона № 294-ФЗ об ознакомлении и вручении копии распоряжения о проведении проверки проверяемому лицу перед началом проведения выездной проверки.

Уведомление лица о проведении плановой проверки осуществляется в порядке и сроки, предусмотренные частью 12 статьи 9 Закона № 294-ФЗ.

Сроки и порядок уведомления юридических лиц и индивидуальных предпринимателей о проведении внеплановых проверок установлены частями 16 и 17 статьи 10 Закона № 294-ФЗ.

Ознакомление юридических лиц, индивидуальных предпринимателей с копией распоряжения о проведении проверки осуществляется перед началом выездных мероприятий путем вручения копии распоряжения о проведении проверки представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю, гражданину или его уполномоченному представителю. О вручении копии распоряжения о проведении проверки перед началом проведения выездных мероприятий делается отметка в акте, составляемом по результатам проверки.

- Положениями статьи 15 Закона № 294-ФЗ установлен запрет на осуществление плановой (внеплановой) выездной проверки в случае отсутствия при ее проведении руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, за исключением случаев надлежащего уведомления собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Следует отметить, что в случае отсутствия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при надлежащем уведомлении их о проведении проверки проверка может быть проведена при наличии возможности достижения цели проверки.

Зачастую отсутствие при проведении проверки руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя не позволяет провести проверку соблюдения требований законодательства, установить обстоятельства соблюдения (несоблюдения) требований законодательства.

Частью 7 ст. 12 Закона № 294-ФЗ установлено, что в случае, если проведение плановой или внеплановой выездной проверки оказалось невозможным в связи с отсутствием индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, гражданина, либо в связи с фактическим неосуществлением деятельности юридическим



лицом, индивидуальным предпринимателем, либо в связи с иными действиями (бездействием) индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, руководителя или иного должностного лица юридического лица, повлекшими невозможность проведения проверки, должностное лицо органа муниципального контроля составляет акт о невозможности проведения соответствующей проверки с указанием причин невозможности ее проведения. В этом случае орган муниципального контроля в течение трех месяцев со дня составления акта о невозможности проведения соответствующей проверки вправе принять решение о проведении в отношении таких юридического лица, индивидуального предпринимателя, гражданина плановой или внеплановой выездной проверки без внесения плановой проверки в ежегодный план плановых проверок и без предварительного уведомления юридического лица, индивидуального предпринимателя, гражданина. В целях реализации указанной нормы орган муниципального земельного контроля в течение трехмесячного срока с момента составления специалистом акта о невозможности проведения плановой или внеплановой проверки вправе издать распоряжение о проведении соответствующей проверки.

При проведении плановой или внеплановой проверки необходимо учитывать, что Федеральным законом от 03.07.2016 г. № 354-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации" внесены изменения в п. 2 ст. 15 Закона № 294-ФЗ, предусматривающие *возможность проведения проверки соблюдения требований земельного законодательства в отсутствие правообладателя земельного участка в случаях надлежащего уведомления собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.*

Таким образом, в случае невозможности проведения выездной проверки в связи с отсутствием индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, руководителя или иного должностного лица юридического лица, либо в связи с фактическим неосуществлением деятельности юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, либо в связи с иными действиями (бездействием), повлекшими невозможность проведения проверки, должностным лицом органа муниципального земельного контроля, уполномоченного на проведение проверки, в случае наличия информации о надлежащем уведомлении проверяемого лица о проведении проверки - может быть проведена проверка.

С учетом положений пунктов 1, 2 статьи 71 ЗК РФ положения, изложенные в настоящем пункте, могут быть применены к проверкам, проводимым в отношении граждан, органов государственной власти и органов местного самоуправления.

- Субъектами проверок при осуществлении муниципального земельного контроля могут выступать граждане и индивидуальные предприниматели. При проведении проверок в отношении граждан зачастую выявляется, что гражданин, в отношении которого проводится проверка, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя. При этом возникает вопрос о правомерности проведения проверки на основании распоряжения о проведении проверки в отношении гражданина, который зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя.

Необходимо отметить, что законодательство Российской Федерации не разделяет имущество физического лица на имущество, принадлежащее ему исключительно как гражданину, и имущество, принадлежащее ему исключительно как индивидуальному предпринимателю (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 17.12.1996г. № 20-П). Получение статуса индивидуального предпринимателя не обособляет часть имущества гражданина, поскольку факт его государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя не "создает" его как новое отдельное лицо с обособленным имуществом, а предпринимательская деятельность гражданина по-прежнему является деятельностью самого гражданина. На основании

изложенного проверка, проводимая на основании распоряжения о проведении проверки в отношении гражданина, в случае выявления регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя, не прекращается и оценивается соблюдение требований законодательства при использовании земельного участка гражданином (без учета факта регистрации в качестве индивидуального предпринимателя).

Кроме того, судебная практика в данном случае свидетельствует о необходимости оценки правового статуса субъекта и цели приобретения прав на земельный участок, характера основной деятельности лица на проверяемом земельном участке.

- Пунктом 2 статьи 72 ЗК РФ установлено, что муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления с учетом положений настоящей статьи.

Согласно п. 4.3.1. Порядка осуществления муниципального земельного контроля на территории Кемеровской области, утвержденного Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 30.09.2015 № 322, внеплановые проверки проводятся по основаниям, установленным пунктом 1, подпунктами "а", "б" пункта 2, пунктом 3 части 2 статьи 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля".

В связи с изложенным внеплановые проверки в отношении граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, органов государственной власти и органов местного самоуправления должны проводиться по основаниям, предусмотренным статьей 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ.

### **III. Оформление результатов проверки и принятие мер по ее результатам**

- В соответствии с Порядком осуществления муниципального земельного контроля на территории Кемеровской области, утвержденным Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 30.09.2015 № 322, орган муниципального земельного контроля осуществляет контроль за соблюдением требований законодательства об использовании земель в соответствии с установленным разрешенным использованием.

При проведении проверки соблюдения требований законодательства об использовании земельного участка в соответствии с установленным разрешенным использованием необходимо учитывать следующее.

Пунктом 2 статьи 7 ЗК РФ установлено, что земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Частью 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в градостроительных регламентах в отношении земельных участков, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются виды разрешенного использования земельных участков, ограничения использования земельных участков, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540.

Частью 11 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в ЗК РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения классификатора видов разрешенного использования, признается действительным вне зависимости от его соответствия классификатору.

Сведения о виде разрешенного использования земельного участка указываются в Едином государственном реестре недвижимости (пункт 4 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ).

Таким образом, при осуществлении контроля за соблюдением требований об использовании земельного участка в соответствии с установленным видом разрешенного использования необходимо фактическое использование земельного участка сравнивать с видом разрешенного использования земельного участка, указанным в сведениях Единого государственного реестра недвижимости, в случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о виде разрешенного использования земельного участка допустимый вид разрешенного использования земельного участка определяется на основании документа, определяющего право на земельный участок.

- В случае выявления при проведении проверки нарушений обязательных требований должностное лицо, уполномоченное на проведение проверки, выдает обязательное для исполнения предписание об устранении выявленного нарушения требований законодательства Российской Федерации, Кемеровской области.

Частью 4 статьи 16 Закона № 294-ФЗ предусмотрена возможность направления заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении акта, составленного по результатам проведения проверки, и прилагаемого к нему предписания об устранении выявленного нарушения требований законодательства.

Предписание об устранении выявленного нарушения требований законодательства является ненормативным правовым актом, устанавливающим для подконтрольного субъекта обязательное для исполнения требование об устранении выявленного нарушения и носит административно-властный характер. В предписании указывается срок устранения выявленного нарушения

При истечении срока устранения нарушения требований земельного законодательства в установленном порядке проводится внеплановая проверка.

- В соответствии с п. 9 ст. 72 ЗК РФ в случае, если по результатам проведенной проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля должностным лицом органа местного самоуправления выявлен факт размещения объекта капитального строительства на земельном участке, на котором не допускается размещение такого объекта в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и (или) установленными ограничениями использования земельных участков, указанное лицо в срок не позднее пяти рабочих дней со дня окончания проверки направляет в орган местного самоуправления поселения, городского округа по месту нахождения данного земельного участка или в случае нахождения данного земельного участка на межселенной территории в орган местного самоуправления муниципального района уведомление о выявлении самовольной постройки с приложением документов, подтверждающих указанный факт. Форма уведомления о выявлении самовольной постройки, а также перечень документов, подтверждающих наличие признаков самовольной постройки, устанавливается в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности. Результаты указанной проверки могут быть обжалованы правообладателем земельного участка в судебном порядке.

#### **IV. Организация и проведение иных мероприятий по контролю, в том числе, проводимых без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами**

- С начала 2017 года вступили в силу положения ст. 8.3 Закона № 294-ФЗ, в соответствии с которыми к мероприятиям по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие органа муниципального контроля с юридическими лицами, относятся плановые (рейдовые) осмотры (обследования) территорий (земельных участков).

КУМИ г. Юрги в соответствии с ежеквартальными планами проводятся рейдовые обследования объектов земельных отношений без взаимодействия органа муниципального контроля с подконтрольными лицами, без доступа должностных лиц на обследуемые объекты земельных отношений.

Мероприятия по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями проводятся уполномоченными должностными лицами органа муниципального контроля в пределах своей компетенции на основании заданий на проведение таких мероприятий, утверждаемых руководителем органа муниципального контроля. Порядок оформления и содержание таких заданий в Юргинском городском округе определен Административным регламентом.

Частью 5 ст. 8.3 Закона № 294-ФЗ установлено, что в случае выявления при проведении, в том числе планового (рейдового) осмотра (обследования), нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, должностные лица органа муниципального контроля принимают в пределах своей компетенции меры по пресечению таких нарушений, а также направляют в письменной форме руководителю органа муниципального контроля мотивированное представление с информацией о выявленных нарушениях для принятия при необходимости решения о назначении внеплановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя по основаниям, указанным в части 2 ст. 10 Закона № 294-ФЗ.

Таким образом, при наличии оснований для проведения внеплановых проверок, предусмотренных Законом № 294-ФЗ, Порядком осуществления МЗК лицо, проводившее обследование, обязано направить руководителю органа муниципального земельного контроля мотивированное представление с информацией о выявленных нарушениях для принятия решения о проведении внеплановой проверки.

При наличии у органа муниципального земельного контроля сведений о готовящихся нарушениях или о признаках нарушений обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, полученных в ходе реализации мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, либо содержащихся в поступивших обращениях и заявлениях (за исключением обращений и заявлений, авторство которых не подтверждено), информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации в случаях, если отсутствуют подтвержденные данные о том, что нарушение обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, причинило вред жизни, здоровью граждан, вред животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценным, в том числе уникальным, документам Архивного фонда Российской Федерации, документам, имеющим особое историческое, научное, культурное значение и входящим в состав национального библиотечного фонда, безопасности государства, а также привело к возникновению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера либо создало угрозу указанных последствий, орган муниципального земельного контроля объявляет юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, и

предлагают юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю принять меры по обеспечению соблюдения обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, и уведомить об этом в установленный в таком предостережении срок орган муниципального контроля.

Порядок составления и направления предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, подачи юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем возражений на такое предостережение и их рассмотрения, порядок уведомления об исполнении такого предостережения определяются Правительством Российской Федерации. В настоящее время действует постановление 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".

На практике в большинстве случаев при выявлении по результатам планового (рейдового) обследования нарушений требований земельного законодательства органом муниципального земельного контроля принимается решение о выдаче предостережения лицам, использующим обследуемый земельный участок с нарушением, и при отсутствии уведомления о принимаемых с их стороны мерах по устранению нарушений в установленные сроки, и при фактическом не установлении муниципальным инспектором принятия таковых мер, указанные лица включаются в план проверок на следующий год.

Необходимо отметить, что законодательством не предусмотрено проведение органом по контролю контрольных мероприятий в случае непредставления юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем уведомления об исполнении предостережения, в том числе не установлены меры ответственности за непредставление уведомления.

Предостережение о недопустимости нарушения закона никаких юридических последствий для юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, которым оно объявлено, не влечет. Если лицо, которому ранее было объявлено предостережение, совершит в дальнейшем правонарушение, о недопустимости которого оно предостерегалось, то правовые последствия для него наступят в связи с нарушением обязательных требований, а не в связи с неисполнением выданного предостережения.

*Представляется целесообразным рассмотреть вопрос об учете факта неисполнения предостережения в качествеотягающего обстоятельства при выявлении нарушения обязательных требований, совершенного после объявления предостережения.*

- В целях предупреждения нарушений юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательных требований, устранения причин, факторов и условий, способствующих нарушениям обязательных требований, органы муниципального контроля осуществляют мероприятия по профилактике нарушений обязательных требований в соответствии с ежегодно утверждаемыми ими программами профилактики нарушений. Такая обязанность введена с начала 2017 года Федеральным законом от 03.07.2016г. № 277-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" и Федеральный закон "О стратегическом планировании в Российской Федерации".

К мероприятиям по профилактике нарушений требований земельного законодательства в соответствии со ст. 8.2 Закона № 294-ФЗ относится информирование по вопросам соблюдения требований законодательства путем опубликования на официальном сайте КУМИ г. Юрги указанных требований, обобщенной практики осуществления контроля с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений и рекомендациями в отношении мер, которые должны приниматься участниками земельных отношений в целях недопущения таких нарушений, а так же выдача предостережений о недопустимости нарушения требований земельного законодательства.

## **V. Привлечение юридических лиц, их должностных лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан к административной ответственности за административные правонарушения, выявленные при осуществлении муниципального земельного контроля**

- В соответствии с п. 50 Административного регламента в случае выявления в ходе проведения проверки в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения требований земельного законодательства, за которое законодательством Российской Федерации, Кемеровской области предусмотрена административная и иная ответственность, орган, осуществляющий муниципальный земельный контроль, в течение трех рабочих дней со дня составления акта проверки направляет копию акта проверки с указанием нарушений требований земельного законодательства, за нарушение которых законодательством Российской Федерации, Кемеровской области предусмотрена административная и иная ответственность, в уполномоченный федеральным законодательством орган (орган государственного земельного надзора) для применения мер по компетенции.

В случае уклонения проверяемого лица от проверки, повлекшего невозможность ее завершения, должностное лицо органа муниципального контроля составляет протокол об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена ч. 1 ст. 19.4.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и направляет на рассмотрение в мировой суд.

В случае невыполнения в установленный срок законного предписания органа (должностного лица), осуществляющего муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства должностное лицо органа муниципального контроля составляет протокол об административном правонарушении, ответственность за которое предусмотрена ч. 1 ст. 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, и направляет на рассмотрение мирового судьи.

- Сроки давности привлечения к административной ответственности установлены статьей 4.5 КоАП РФ.

При дьящемся административном правонарушении сроки давности, установленные частью 1 статьи 4.5 КоАП РФ, начинают исчисляться со дня обнаружения административного правонарушения.

Пунктом 14 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2005 г. № 5 определено, что срок давности привлечения к ответственности исчисляется по общим правилам исчисления сроков - со дня, следующего за днем совершения административного правонарушения (за днем обнаружения правонарушения). В случае совершения административного правонарушения, выразившегося в форме бездействия, срок привлечения к административной ответственности исчисляется со дня, следующего за последним днем периода, предоставленного для исполнения соответствующей обязанности.

Кроме того, Пленум Верховного Суда Российской Федерации в указанном постановлении разъяснил, что при применении статьи 4.5 КоАП РФ необходимо исходить из того, что дьящимся является такое административное правонарушение (действие или бездействие), которое выражается в длительном непрекращающемся невыполнении или ненадлежащем выполнении предусмотренных законом обязанностей. При этом следует учитывать, что такие обязанности могут быть возложены и иным нормативным правовым актом, а также правовым актом ненормативного характера, например представлением прокурора, предписанием органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль). Невыполнение предусмотренной названными правовыми актами обязанности к установленному сроку свидетельствует о том, что административное правонарушение не является дьящимся. При этом необходимо иметь в виду, что днем обнаружения дьящегося административного правонарушения считается

день, когда должностное лицо, уполномоченное составлять протокол об административном правонарушении, выявило факт его совершения.

В случае выявления нарушения земельного законодательства при осуществлении муниципального земельного контроля срок давности привлечения к административной ответственности за делящееся правонарушение должен исчисляться с даты поступления в уполномоченный орган копии акта проверки из органа муниципального земельного контроля, в котором содержатся сведения о выявленном нарушении.

Исчисление срока давности привлечения к административной ответственности за совершение делящегося правонарушения с момента выявления нарушения должностным лицом органа муниципального земельного контроля неправомерно в связи с тем, что должностные лица органов муниципального земельного контроля положениями статьи 28.3 КоАП РФ не наделены полномочиями составлять протоколы об административных правонарушениях за нарушения земельного законодательства.

В случае проведения рейдового обследования объектов земельных отношений должностными лицами органа муниципального земельного контроля, при исчислении срока давности привлечения к административной ответственности, следует руководствоваться следующими положениями.

В связи с тем, что рейдовое обследование объектов земельных отношений проводится без доступа на земельный участок и без участия правообладателей земельных участков, при проведении рейдовых обследований объектов земельных отношений зачастую выявляются только признаки события административных правонарушений.

Статьей 28.1 КоАП РФ установлены поводы к возбуждению дела об административном правонарушении. Выявление признаков наличия события административного правонарушения не является основанием для возбуждения дела об административном правонарушении.

Частью 2 статьи 4.5 КоАП РФ определено, что при делящемся административном правонарушении сроки давности привлечения к административной ответственности, установленные частью 1 указанной статьи, начинают исчисляться со дня обнаружения административного правонарушения.

На основании изложенного следует учитывать, что в случае обнаружения при проведении рейдового обследования признаков наличия события административного правонарушения, зафиксированного в акте проведения рейдового обследования, срок давности привлечения к административной ответственности за такое нарушение не может начать исчисляться с момента проведения рейдового обследования.

## **V.I. Типичные нарушения обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, и необходимые меры <sup>1</sup>**

- За 2018 КУМИ г. Юрги на основании плана проверок, согласованного с Юргинской межрайонной прокуратурой, проведены 3 плановых проверки по осуществлению муниципального земельного контроля за использованием земель на территории Юргинского городского округа в отношении юридических лиц, а также 1 внеплановая проверка исполнения юридическим лицом предписания органа муниципального земельного контроля, в ходе которых КУМИ исследовал: законность использования земельных участков землепользователями, исполнение предписаний органа муниципального контроля, полноту выполнения Арендаторами условий договоров аренды земельных участков, по результатам проверок составлялись акты проверок соблюдения земельного законодательства.

---

<sup>1</sup> В настоящем обобщении анализ муниципального земельного контроля, фактически осуществленного в отношении граждан не приводится. Для информации смотреть опубликованные на сайте КУМИ г. Юрги результаты муниципального земельного контроля за 2018 год.

Выполнение утвержденного плана проведения проверок осуществлено на 100 %.

В 2018 году КУМИ г. Юрги по результатам плановых проверок юридических лиц выявлено:

1. Нарушение законодательства в части использования земельного, занятого объектом недвижимости, принадлежащим юридическому лицу на вещном праве, в отсутствие документов, подтверждающих зарегистрированное и удостоверенное право на земельный участок, предусмотренное законодательством Российской Федерации, у 2 юридических лиц, составлены акты проверок, выданы предписания, установлены сроки для устранения нарушения.

2. По результатам проверок в отношении 1 юридического лица нарушений земельного законодательства не выявлено.

**Таким образом, в 2018 году в отношении юридических лиц муниципальным инспектором было выявлено 2 факта использования земельных участков, которые противоречат статье 26 ЗК РФ и статье 8.1 ГК РФ. Должностным лицом КУМИ г. Юрги выданы предписания об устранении соответствующего нарушения.**

В 2018 году КУМИ по результатам внеплановой проверки в отношении 1 юридического лица установлено исполнение предписаний об устранении нарушений земельного законодательства.

**- Кроме того, участниками земельных отношений могут быть допущены следующие типичные нарушения обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами.**

1. **Самовольное занятие земельных участков, изменение фактических границ земельных участков, в результате которых увеличивается площадь земельных участков за счет занятия земель, принадлежащих смежным правообладателям, использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок.**

Ответственность за правонарушение установлена **статьей 7.1 КоАП РФ**.

В целях недопущения нарушений обязанности использовать земельные участки при наличии предусмотренных законом прав, подтвержденных правоустанавливающими документами, зарегистрированными в установленном законом порядке, необходимо обратиться в орган местного самоуправления с заявлением о приобретении земельного участка в собственность или в аренду.

При наличии прав на земельный участок, в целях недопущения изменения фактических границ земельных участков, в результате которых увеличивается площадь земельного участка за счет занятия земель, принадлежащих смежным правообладателям, в порядке самоконтроля необходимо удостовериться, что границы используемого земельного участка соответствуют границам земельного участка, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости (далее ЕГРН), и не пересекают границ смежных земельных участков. Информация об оформленных границах земельных участков можно узнать на сайте Публичная кадастровая карта в сети «Интернет» по адресу: <http://pkk5.rosreestr.ru>. В случае если в сведениях ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ используемого земельного участка, необходимо обратиться к кадастровому инженеру, который проведет кадастровые работы, в результате которых будет определено местоположение границ земельного участка, а также будут подготовлены документы для обращения с заявлением о внесении сведений о границах земельного участка в ЕГРН.

1.1. Земельный участок, на котором расположено здание (строение, сооружение), принадлежащее гражданину или юридическому лицу на основании договора купли-продажи (дарения, мены), используется правообладателем здания (строения,



сооружения), и на указанный земельный участок не имеется правоустанавливающих документов (постановление о предоставлении, договор купли-продажи, договор мены и другие).

В соответствии с пунктом 1 статьи 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Таким образом, использование чужого земельного участка, на котором расположено здание, строение, сооружение, не образует события административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.1 КоАП РФ РФ, и правообладатель здания (строения, сооружения) не подлежит привлечению к административной ответственности.

Вместе с тем данные действия противоречат положениям статьи 26 ЗК РФ, предусматривающим необходимость удостоверения в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ (ст. 8.1.), прав на земельный участок.

Пунктом 1 статьи 72 ЗК РФ установлено, что предметом проверок при осуществлении муниципального земельного контроля является соблюдение 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

Законодательством Российской Федерации помимо административной и уголовной ответственности также установлена гражданская ответственность, предусматривающая возложение обязанности исполнить действия (воздержаться от действий) в целях соблюдения установленных обязательных требований законодательства.

Таким образом, в случае выявления правонарушения, выразившегося в использовании земельного участка на основании права, возникшего в силу закона, но без регистрации в установленном Федеральным законом № 218-ФЗ права на земельный участок, должностное лицо, уполномоченное на осуществление муниципального земельного контроля, при проведении проверки отражает выявленное нарушение в акте, составляемом по результатам проверки, и выдает предписание об устранении выявленного нарушения требований законодательства Российской Федерации, Кемеровской области.

При этом копия акта проверки в уполномоченный орган не направляется, дело об административном правонарушении не возбуждается в связи с отсутствием события административного правонарушения (статья 24.5 КоАП РФ).

Как было указано выше, соответствующие меры при выявлении указанных нарушений имеют место в практике КУМИ г. Юрги, осуществляющего муниципальный земельный контроль.

## **2. Неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства и огородничества.**

Ответственность за такой вид правонарушений установлен **частью 3 статьи 8.8 КоАП РФ.**

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

## **3. Использование земельного участка не по целевому назначению и (или) не в соответствии с установленным разрешенным использованием, невыполнение или**

**несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.**

Ответственность за такие виды правонарушений установлена **частью 1 статьи 8.8 и частью 4 статьи 8.8 КоАП РФ.**

В правоустанавливающих документах на землю, а также в ЕГРН указывается правовой режим земельного участка - его целевое назначение и вид разрешенного использования. Фактическое использование земельного участка должно соответствовать правовому режиму земельного участка, а так же градостроительных регламентах, установленных главой 3 Правил землепользования и застройки Юргинского городского округа.

Следует отметить, что судебной практикой сформирована правовая позиция, что даже если лицо использовало не в соответствии с целевым назначением только часть земельного участка, а не весь участок целиком, его действия могут быть квалифицированы по ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ.

Использование земельного участка не в соответствии с целью его предоставления, указанной, например, в договоре аренды земельного участка, может стать основанием для расторжения данного договора, а также применения договорной ответственности, с обязательством привести земельный участок в пригодное для использования (исходное) состояние (например, обеспечить рекультивацию участка и восстановить его почвенный слой, нарушенный в результате нецелевого использования, освободить участок от незаконно размещенных некапитальных объектов, а также самовольно возведенных объектов недвижимости (ст. 222 ГК РФ).

Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние осуществляется самими нарушителями или за их счет (п. 2 ст. 62 и п. 3 ст. 76 ЗК РФ).

**4. Использование земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицом, не выполнившим в установленный федеральным законом срок обязанности по переоформлению такого права на право аренды земельного участка или по приобретению этого земельного участка в собственность.**

Ответственность за такое правонарушение установлена **статьей 7.34 КоАП РФ.**

В целях недопущения правонарушения юридическим лицам, за исключением указанных в пункте 2 статьи 39.9 ЗК РФ, обладающим земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, необходимо обратиться в орган местного самоуправления с заявлением о приобретении земельного участка в собственность или в аренду.

**5. Согласно ст. 65 ЗК РФ в Российской Федерации использование земли является платным, установлены следующие виды платежей за пользование земельным участком: земельный налог и арендная плата.**

В соответствии со ст. 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны, в том числе, своевременно производить платежи за землю.

В целях недопущения указанного нарушения землепользователям надлежит производить оплату землепользования своевременно и в установленном уполномоченным органом размере. Для уточнения оснований, размера, порядка, реквизитов оплаты землепользования в виде арендной платы необходимо обратиться в орган местного самоуправления.

**6. Важно!** За неповиновение законному распоряжению должностного лица органа, осуществляющего муниципальный земельный контроль, воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа муниципального контроля по проведению

проверок или уклонение от таких проверок, невыполнение в срок законного предписания органа, осуществляющего муниципальный земельный контроль, предусмотрена административная ответственность **статьями 19.4, 19.4.1, 19.5 КоАП РФ.**

- в целях недопущения воспрепятствования законной деятельности должностного лица, осуществляющего муниципальный земельный контроль, участникам земельных отношений необходимо привести в соответствие адреса для получения юридически значимых сообщений;

- при исполнении предписаний об устранении нарушений необходимо не допускать затягивания в принятии мер, в случае необходимости продления срока своевременно направлять ходатайства с обязательным приложением документов, подтверждающих факты принятия мер, направленных на приведение землепользования в соответствие с требованиями закона.

- в случае возникновения ситуаций, требующих дополнительного разъяснения относительно соблюдения требований земельного законодательства, получить квалифицированную помощь по существу возможно посредством личного обращения к специалистам КУМИ г. Юрги, уполномоченным на осуществление муниципального земельного контроля.

Ни одно выявленное нарушение земельного законодательства не остаётся без внимания муниципального земельного инспектора. По результатам выявленных нарушений инспектор выдает предписания об устранении нарушений и контролирует ход этих устранений в регулярном порядке, что на практике ведёт к упорядочиванию земельно-правовых отношений на территории Юргинского городского округа, увеличению бюджетных поступлений в виде земельного налога / арендной платы.

Анализ проверяемых лиц, выявленных и устраненных нарушений в 2018 году показывает, что проверяемым субъектами являлись юридические лица и граждане (вывод следует из настоящего Обобщения, результатов муниципального земельного контроля за 2018, опубликованных на официальном сайте КУМИ г. Юрги), проверки индивидуальных предпринимателей, иных субъектов малого предпринимательства, не проводились, следовательно, не выявлялись совершенные таковыми лицами нарушения в сфере земельных отношений.

Такая ситуация сложилась в связи с изменениями в законодательстве (введением на 3 года моратория на проведение проверок в период с 01.01.2016 по 31.12.2018) в отношении субъектов малого предпринимательства.

Однако, как показывает практика, большая доля дополнительных поступлений в бюджет за счет устранения земельных нарушений, приходится на субъекты малого предпринимательства, так как кадастровая стоимость земель используемых субъектами предпринимательства в разы превышают кадастровую стоимость земель, используемых гражданами либо некоммерческими организациями.