

Обзор обобщения практики и анализа деятельности по осуществлению муниципального земельного контроля на территории муниципального образования «Приморский муниципальный район», с указанием наиболее часто встречающихся случаев нарушений обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, с рекомендациями по недопущению и устранению нарушений за 2019 год.

В целях совершенствования контрольной деятельности, в соответствии с земельным законодательством РФ, статьей 8.2. Федерального закона от 26.12.2008 №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», проведения мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, Комитетом по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации МО «Приморский муниципальный район» (далее – КУМИ и ЗО) проведено обобщение правоприменительной практики деятельности в сфере муниципального земельного контроля.

Целью обобщения практики и анализа деятельности является:

- профилактика нарушений обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами;
- снижение количества правонарушений;
- информирование субъектов контроля о видах правонарушений, в т.ч. типичных наиболее частых, рекомендаций по их недопущению и устранению;
- информирование осуществляется посредством публикации на сайте муниципального образования «Приморский муниципальный район», размещением новых и изменением действующих нормативных правовых актов, направлением предписаний, предостережений, разъяснительной работы и иными способами;

Обобщение правоприменительной практики деятельности осуществляется по результатам проведения плановых (внеплановых) документарных и выездных проверок, обследований земельных участков, анализа сведений государственного кадастра недвижимости, процессов, тенденций в сфере земельных правоотношений.

Обязательные требования и требования, установленные муниципальными правовыми актами.

ЗК РФ. Статья 25. Основания возникновения прав на землю.

1. Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".
2. Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.

ЗК РФ. Статья 26. Документы о правах на земельные участки.

1. Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".
2. Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Все без исключения граждане, индивидуальные предприниматели, юридические лица, органы местного самоуправления, органы государственной власти, правообладатели земельных участков и объектов недвижимости на них (индивидуальные жилые дома, строения здания, помещения и иные объекты) обязаны осуществить государственную регистрацию права на указанные объекты недвижимости.

Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков.

ЗК РФ, Статья 42. Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками земельных участков, по использованию земельных участков.

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

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

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

- своевременно производить платежи за землю;

соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно - гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

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

- выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами.

Ответственность за земельные правонарушения.

ЗК РФ, Статья 74. Административная и уголовная ответственность за земельные правонарушения.

1. Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или уголовную ответственность в порядке, установленном законодательством.

2. Привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

ЗК РФ, Статья 75. Дисциплинарная ответственность за земельные правонарушения

1. Должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, несут дисциплинарную ответственность в случаях, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное воздействие на земли, их загрязнение химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.

2. Порядок привлечения к дисциплинарной ответственности определяется трудовым законодательством, законодательством о государственной и муниципальной службе, законодательством о дисциплинарной ответственности глав администраций, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

ЗК РФ, Статья 76. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями.

1. Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.
2. Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.
3. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их загрязнении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.
4. Принудительное прекращение прав на земельный участок не освобождает от предусмотренной настоящей статьей обязанности по возмещению причиненного земельными правонарушениями вреда.

Типичные, наиболее частые нарушения земельного законодательства, выявленные при осуществлении мероприятий муниципального земельного контроля в 2019 году:

1. 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 - статья 7.1. КоАП РФ.

Квалифицирующими признаками являются:

- использование земельного участка (части) без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов: отсутствие документов, предусмотренных федеральным законом, а также других документов, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости в соответствии с законодательством, отсутствие договора, свидетельства о праве на наследство, вступившего в законную силу судебного акта, акта изданного уполномоченными органами государственной власти или органами местного самоуправления.
- самовольное использование дополнительного участка за границами отведенного земельного участка, из земель неразграниченной государственной и муниципальной собственности.
- любое строительство, ограждение, использование в тех или иных целях без оформленных в установленном порядке прав на данный участок на землях неразграниченной государственной и муниципальной собственности.

КУМИ и ЗО администрации МО «Приморский муниципальный район» составлены и направлены в орган государственного земельного надзора материалы в отношении 2 граждан по признакам нарушений статьи 7.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях.

2. Использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в течение срока, установленного указанным Федеральным законом - статья 8.8. КоАП РФ.

Квалифицирующими признаками являются:

-использование земельного участка не по целевому назначению и виду разрешенного использования;

- неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения"

КУМИ и ЗО администрации МО «Приморский муниципальный район» составлены и направлены в орган государственного земельного надзора материалы в отношении 3-х правообладателей, в том числе КФХ, по признакам нарушений статьи 8.8. КоАП РФ, .

3. Невыполнение в срок законного предписания должностного лица, осуществляющего муниципальный контроль – ст.19.5 КоАП РФ. Материалы переданы в суд в отношении 6-ти физических лиц.

4. Использование земельных участков в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту – статья 42 ЗК РФ.

Правоприменительная практика.

Правоприменительная практика контроля за соблюдением обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами заключается в применении всех предусмотренных законодательством мер воздействия к правонарушителям, а именно:

-направление материалов проверок (обследований) в органы государственного земельного надзора для возбуждения административного производства;

-направление материалов в органы прокуратуры;

-направление материалов в правоохранительные органы;

-направление материалов в суд по устранению правонарушений, в т.ч. взысканию сумм неосновательного обогащения;

-направление предписаний, предостережений, писем о недопустимости нарушений и их устранении;

-профилактике правонарушений;

-в рамках полномочий принятие решений по определению и выбору мер ответственности к виновному лицу, с учетом малозначительности правонарушений;

Рекомендации в отношении мер и действий, принимаемых правообладателями земельных участков в целях недопущения правонарушений и их устранения;

- своевременно оформлять права на земельный участок в установленном законодательством порядке, использовать земельный участок исключительно при условии наличия, возникновения, перехода права на земельный участок;

- своевременно осуществлять государственную регистрацию права, как на земельный участок, так и на объекты недвижимости на нем;

- исключить самовольное использование земельных участков;

- не допускать порчу и загрязнение земель, как природного ресурса;

- своевременно заключать договоры купли-продажи земельного участка в случаях установленных законодательством;

-обеспечивать своевременный возврат земельных участков по истечению срока аренды;

-своевременно уплачивать земельный налог и аренду землю;

-соблюдать сроки и условия использования земельных участков в случаях, установленных законодательством;

- соблюдать границы отвода земельного участка;

-использовать земельные участки в соответствии назначением и видом разрешенного использования;

- своевременно реагировать на предостережения и предписания органа муниципального контроля в отношении состояния, порядка и законности и земельных участков.