

**АДМИНИСТРАЦИЯ УЖУРСКОГО РАЙОНА**

**КРАСНОЯРСКОГО КРАЯ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

29.12.2021 г. Ужур № 961

Об результатах обобщения практики осуществления муниципального земельного контроля в 2021 году

В соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 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» и на основании программы профилактики нарушений, осуществляемой органом муниципального земельного контроля, утвержденной постановлением администрации Ужурского района от 24.02.2021 № 154, ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить результаты обобщения практики осуществления муниципального земельного контроля в 2021 году на территориях сельских поселений Ужурского района Красноярского края согласно приложению.

2. Постановление вступает в силу со дня его официального опубликования на официальном сайте администрации Ужурского района Красноярского края.

Глава района К.Н. Зарецкий

Приложение к постановлению администрации Ужурского района от 29.12.2021 № 961

**Обобщение практики осуществления муниципального земельного контроля в 2021 году**

Предметом проверок при осуществлении муниципального земельного контроля является соблюдение в отношении объектов земельных отношений органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований земельного законодательства, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена ответственность.

Объектами муниципального земельного контроля являются юридические лица, индивидуальные предприниматели и граждане, обладающие правами на земельные участки, а также использующие земельные участки.

При осуществлении муниципального земельного контроля администрация Ужурского района в 2021 году осуществляла контроль за соблюдением:

а) требований законодательства о недопущении самовольного занятия земельного участка или части земельного участка (в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законом прав на такой земельный участок);

б) требований о переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобретения земельных участков в собственность;

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

г) требований законодательства, связанных с обязательным использованием в течение установленного срока земельных участков, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях;

д) требований законодательства, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

Штатная численность должностных лиц администрации Ужурского района, уполномоченных осуществлять муниципальный земельный контроль, по состоянию на 31 декабря 2021 г. составляет 1 человек.

В 2021 году администрацией района в рамках муниципального земельного контроля проведено 22 проверки и 26 рейдовых (осмотров) обследований.

В результате проведенных проверочных мероприятий выявлено 14 нарушений законодательства Российской Федерации. К административной ответственности привлечено 2 правонарушителей.

Наиболее распространенные случаи нарушения обязательных требований

Наиболее распространенными случаями нарушений обязательных требования являются:

- использование земельного участка без предусмотренных законодательством прав (статья 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), статья 25 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - Земельный кодекс);

- использование земельных участков на основании прав, возникших в силу закона, но не зарегистрированных в установленном порядке (статья 26 Земельного кодекса);

- использование земельного участка не в соответствии с установленным целевым назначением и (или) разрешенным использованием (статья 42 Земельного кодекса);

- неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества (статья 42 Земельного кодекса);

- неисполнение обязанности по приведению земель и земельных участков в состояние, пригодное для использования, в соответствии с разрешенным использованием и целевым назначением.

В основном причинами нарушений обязательных требований, связанных с самовольным занятием земельных участков, являются:

- получение материальной выгоды и конкурентных преимуществ за счет уклонения от уплаты земельного налога, арендных платежей за пользование землей, а также затраты на приобретение земельного участка в собственность;

- незнание о наличии нарушения в связи с не проведением кадастровых работ, отсутствием сведений о местоположении границ земельного участка и его фактической площади.

Причинами нарушения обязательных требований, выразившегося в использовании земельного участка при отсутствии зарегистрированного права на земельный участок, является отсутствие в законодательных актах Российской Федерации срока, в течение которого необходимо осуществить государственную регистрацию возникшего права на земельный участок, а также нежелание правообладателя нести затраты на проведение кадастровых работ, подачу документов для государственной регистрации права и уплату земельного налога.

Причинами совершения правонарушений, связанных с использованием земельного участка не в соответствии с установленным целевым назначением и (или) разрешенным использованием, являются:

получение материальной выгоды и конкурентных преимуществ за счет более низкой кадастровой стоимости земельного участка по сравнению с кадастровой стоимостью земельного участка в случае приведения вида разрешенного использования такого участка в соответствие с его фактическим использованием;

ограничения в изменении вида разрешенного использования земельного участка, установленные документами градостроительного зонирования.

Нарушения, выразившиеся в неиспользовании земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, совершаются, как правило, по причине отсутствия денежных средств на строительство.

Различные подходы к применению обязательных требований  
и иные проблемные вопросы применения таких требований

Использование земельных участков для осуществления деятельности, не предусмотренной видом разрешенного использования земельного участка, сведения о котором содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, но соответствующей видам разрешенного использования, предусмотренным правилами землепользования и застройки для зоны, в которой расположен такой земельный участок.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса земли, указанные в пункте 1 указанной статьи, 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, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

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

Градостроительное зонирование территории регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации

(далее - Градостроительный кодекс), в пункте 7 статьи 1 которого содержится понятие территориальных зон, то есть зон, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Согласно положениям статьи 30 Градостроительного кодекса границы территориальных зон устанавливаются на карте градостроительного зонирования, а виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указываются в градостроительном регламенте. Карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты входят в состав правил землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки, наряду с прочим, включают в себя положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Порядок установления территориальных зон, их виды и состав регулируются нормами статей 34, 35 Градостроительного кодекса.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального

строительства. Разрешенное использование может быть следующих видов: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования;

вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними (часть 1 статьи 37 Градостроительного кодекса).

В рамках утвержденных в установленном порядке правилами землепользования и застройки основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства изменение одного вида использования на другой осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. В случае расположения земельного участка на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, изменение одного вида разрешенного использования на другой вид такого использования осуществляется на основании решения, принимаемого в соответствии с федеральными законами (части 3,5 статьи 37 Градостроительного кодекса).

Пунктом 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлены основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования. Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется в установленном статьей 39 Градостроительного кодекса порядке.