

Доклад о правоприменительной практике муниципального земельного контроля в границах сельских поселений муниципального образования Судиславский муниципальный район Костромской области за 2022 год

1. Обобщение правоприменительной практики осуществления муниципального земельного контроля в границах сельских поселений муниципального образования Судиславский муниципальный район Костромской области (далее - муниципальный земельный контроль) за 2022 год подготовлено в соответствии со статьей 47 Федерального закона от 31.07.2020г. №248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ).

2. Анализ правоприменительной практики осуществления муниципального земельного контроля подготовлен для решения следующих задач:

1. обеспечение единообразных подходов к применению администрацией Судиславского муниципального района Костромской области (далее — контрольный орган) и её должностными лицами обязательных требований, законодательства Российской Федерации о муниципальном контроле;
 2. выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;
 3. анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);
 4. подготовка предложений об актуализации обязательных требований;
 5. подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о муниципальном контроле.
3. Муниципальный земельный контроль осуществляется Контрольным органом непосредственно Управлением по работе с муниципальным имуществом и земельными ресурсами администрации Судиславского муниципального района Костромской области.
4. Муниципальный земельный контроль проводится в соответствии с: Земельным кодексом Российской Федерации; Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях; Федеральным законом от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»; Федеральным законом от 26.12.2008г. №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»; Федеральным законом от 31.07.2020г. №248-ФЗ; Федеральным

законом от 11.06.2021г. №170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»; постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2015г. №415 «О Правилах формирования и ведения единого реестра проверок»; постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2020г. №2428 «О порядке формирования плана проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий на очередной календарный год, его согласования с органами прокуратуры, включения в него и исключения из него контрольных (надзорных) мероприятий в течение года»; постановлением Правительства Российской Федерации от 16.04.2021г. №604 «Об утверждении Правил формирования и ведения единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий и о внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2015 г. № 415»; постановлением Правительства Российской Федерации от 25.06.2021г. №990 «Об утверждении Правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям»; постановлением Правительства Российской Федерации от 10.03.2022г. №336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля»; Решением Собрании депутатов Судиславского муниципального района Костромской области от 27.07.2022г. №50 «Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле в границах сельских поселений муниципального образования Судиславский муниципальный район Костромской области».

5. 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.

6. Объектом муниципального земельного контроля являются объекты земельных отношений (земли, земельные участки или части земельных участков), расположенные в границах сельских поселений муниципального образования Судиславский муниципальный район Костромской области.

7. За 2022 год контрольным органом в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан проведено 7 контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия соблюдения требований земельного законодательства (нарушения выявлены в отношении 31 земельных участков). По всем выявленным нарушениям правообладателям земельных участков направлены предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований. Проведены профилактические мероприятия, в том числе консультирование в количестве 2, информирование посредством размещения информации на официальном сайте Администрации, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

8. Типичными нарушениями при осуществлении муниципального земельного контроля являются: 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. Самовольное занятие земельного участка, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.1 КоАП РФ представляет собой неправомерный захват и использование земельного участка лицами, не имеющими на нее законных прав, в том числе с нарушением границ собственного земельного участка, установленных межевым планом, вынос построенного здания, сооружения или ограждения на территорию прилегающего смежного земельного участка. В целях недопущения таких нарушений необходимо удостовериться, что границы используемого земельного участка соответствуют границам земельного участка, содержащимся в едином государственном реестре недвижимости, и не пересекают границ смежных земельных участков. В случае, если в сведениях едином государственном реестре недвижимости 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 едином государственном реестре недвижимости. 2. Неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства и огородничества, ЛПХ. 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, а также подать Уведомление о начале планируемого строительства на земельном участке для индивидуального жилищного строительства, если таковое не подано. Следует отметить, что использование земельного участка должно соответствовать виду разрешенного использования, указанному в едином государственном реестре недвижимости и правоустанавливающих документах на землю. 3. Использование земельного участка не по целевому назначению и (или) не в соответствии с установленным разрешенным использованием. Ответственность за такой вид правонарушений установлена частью 1 статьи 8.8 КоАП РФ. В правоустанавливающих документах на землю, а также в едином государственном реестре недвижимости указывается правовой режим земельного участка - его целевое назначение и вид разрешенного использования. В целях недопущения таких нарушений необходимо удостовериться что, фактическое использование земельного участка соответствует правовому режиму земельного участка.

9. Как показывает анализ проведенных контрольных мероприятий, наиболее часто выявляемым нарушениями земельного законодательства в 2022 г. является не принятие мер к проведению мероприятий по улучшению, защите земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращения других процессов и иного негативного воздействия на окружающую среду, ухудшающих качественное состояние земель, в том числе к устранению зарастания участка древесно-кустарниковой растительности, что

свидетельствует о нарушении требований: ст. 7, ч. 2, 4, 5 ст. 13, абз. 2, 4, 7, 8 ст. 42 ЗК РФ; № 7-ФЗ; абз. 1, 2, 3, 4 ст. 8 Федерального закона от 16.07.1998 г. № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения».

10. В целях подготовки предложений об актуализации обязательных требований считаем необходимым учесть случаи, когда собственник объекта недвижимости (здания) использует земельный участок в силу закона, и в этом случае то обстоятельство, что собственник здания не зарегистрировал право на использование земельного участка не образует состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.1 КоАП РФ (с 20.03.2015г. диспозиция статьи 7.1 КоАП РФ не охватывает противоправные деяния по использованию земельных участков без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов, но только в том случае, когда на земельном участке находится принадлежащий на праве собственности лицу объект (постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 29.08.2016г. №308-АД15-19368). При этом на практике зачастую собственники объектов недвижимости не оформляют право на землю с целью необоснованного обогащения. К тому же в соответствии со статьей 72 Земельного кодекса Российской Федерации 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. Таким образом, возникают противоречия - обязанность по оформлению прав в силу статей 25, 26 Земельного кодекса Российской Федерации у юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан имеется, а проведением контрольным органом контрольных мероприятий не представляется возможным в виду отсутствия административной ответственности в указанных случаях (из предмета муниципального земельного контроля указанные случаи выпадают).

11. В целях подготовки предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле считаем, что в ходе применения норм Федерального закона №248-ФЗ возникают сложности при проведении контрольных мероприятий. Например: 1) согласно статье 76 Федерального закона №248-ФЗ осмотр осуществляется инспектором в присутствии контролируемого лица или его представителя и (или) с применением видеозаписи, а по результатам осмотра инспектором составляется протокол осмотра, в который вносится перечень осмотренных территорий и помещений (отсеков), а также вид, количество и иные идентификационные признаки обследуемых объектов, имеющие значение для контрольного (надзорного) мероприятия. На практике осмотр осуществляется инспектором в присутствии контролируемого лица или его представителя, либо в отсутствие контролируемого лица в случае, если оценка соблюдения обязательных требований без присутствия контролируемого лица при проведении контрольного мероприятия может быть проведена, а контролируемое лицо было надлежащим образом уведомлено о проведении контрольного

мероприятия, и (или) с применением фотосъемки, а по результатам осмотра составляется документ с указанием осмотренной территории и фотографиями в виде фототаблицы. Учитывая изложенное, считаем необходимым внесение дополнений в нормативные правовые акты в сфере контроля (надзора) с целью уточнения вопроса осуществления инспектором осмотра, в том числе и с применением фотосъемки. 2) согласно статье 88 Федерального закона №248-ФЗ контролируемое лицо или его представитель знакомится с содержанием акта на месте проведения контрольного (надзорного) мероприятия, за исключением следующих случаев: а) проведения документарной проверки либо контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом; б) если составление акта по результатам контрольного (надзорного) мероприятия на месте его проведения невозможно по причине совершения контрольных (надзорных) действий, предусмотренных пунктами 6, 8 и 9 части 1 статьи 65 Федерального закона №248-ФЗ, контрольный (надзорный) орган направляет акт контролируемому лицу в порядке, установленном статьей 21 Федерального закона №248-ФЗ. При этом пунктами 6, 8 и 9 части 1 статьи 65 Федерального закона № 248-ФЗ указаны следующие контрольные (надзорные) действия: отбор проб (образцов), испытание, экспертиза, но не принято во внимание инструментальное обследование. На практике же специалисту, совершаемому инструментальное обследование по месту нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений) либо по месту нахождения производственного объекта с использованием специального оборудования и (или) технических приборов для определения фактических значений, необходимо время на составление протокола (документа) инструментального обследования. К тому же, в соответствии со статьей 37 Федерального закона №248-ФЗ инспектор вправе проводить контрольные мероприятия в отсутствие при проведении указанных мероприятий контролируемого лица в случае, если оценка соблюдения обязательных требований без присутствия контролируемого лица при проведении контрольного мероприятия может быть проведена, а контролируемое лицо было надлежащим образом уведомлено о проведении контрольного мероприятия, вследствие чего ознакомить с содержанием акта на месте проведения контрольного мероприятия контролируемое лицо или его представителя не представляется возможным. Таким образом, считаем необходимым внесение дополнений в нормативные правовые акты в сфере контроля (надзора) и устранение указанных противоречий путем внесения соответствующих изменений в Федеральный закон №248-ФЗ.