АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ДУДИНКИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

00.00.0000 **№ 00**

Об утверждении Руководства по соблюдению обязательных требований земельного законодательства, предъявляемых при проведении мероприятий по осуществлению муниципального земельного контроля

В соответствии с частью 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», статьей 17.1 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Решением Дудинского городского Совета депутатов от 29.09.2021 № 07-0193 «Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле в границах муниципального образования «город Дудинка» Администрация города Дудинки

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Руководство по соблюдению обязательных требований земельного законодательства, предъявляемых при проведении мероприятий по осуществлению муниципального земельного контроля.
2. Разместить Руководство по соблюдению обязательных требований земельного законодательства, предъявляемых при проведении мероприятий по осуществлению муниципального земельного контроля на официальном сайте города Дудинки.
3. Настоящее постановление подлежит официальному опубликованию.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы города Дудинки по правовым вопросам и правотворческой деятельности Панова А. А.

Первый заместитель
Главы города Дудинки **Е. В. Ожегов**

Приложение
к постановлению Администрации
города Дудинки
от 00.00.0000 № 00

Руководство
по соблюдению обязательных требований земельного законодательства, предъявляемых при проведении мероприятий по осуществлению муниципального земельного контроля

1. Введение

Настоящее руководство разработано в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и в целях оказания гражданам, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, в том числе относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, использующим земельные участки, информационно- методической поддержки в вопросах соблюдения обязательных требований, надзор за соблюдением которых осуществляет Администрация города Дудинки (далее – администрация, орган муниципального земельного контроля), при осуществлении муниципального земельного контроля.

Настоящее руководство не устанавливает обязательных требований, носит рекомендательный характер и не является нормативным правовым актом. Муниципальный земельный контроль направлен на предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями (далее - юридические лица, индивидуальные предприниматели), в том числе относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, а также гражданами требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и систематического наблюдения за исполнением требований земельного законодательства, проведению анализа и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, в том числе относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, и гражданами своей деятельности.

Предметом муниципального земельного контроля, осуществляемого администрацией, является соблюдение контролируемыми лицами обязательных требований к использованию и охране земель в отношении объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством предусмотрена административная ответственность (далее - обязательные требования), исполнение решений, принимаемых по результатам контрольных (надзорных) мероприятий:

- о недопущении самовольного занятия земельного участка или части земельного участка, в том числе использования земельного участка или части земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок;
- требований законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием;
- требований, связанных с обязательным использованием земель, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в течение установленного срока;
- требований законодательства, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;
- требований законодательства, связанных с выполнением в установленный срок предписаний, выданных должностными лицами администрации в пределах компетенции, по вопросам соблюдения требований земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений.

2. Основные нормативные правовые акты в сфере муниципального земельного контроля, содержащие обязательные требования

Основными нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере муниципального земельного контроля, осуществляемого администрацией, являются:

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее - ЗК РФ);

- Федеральный закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

- Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

- Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

- Постановление Правительства РФ от 24.11.2021 № 2019 «Об утверждении Правил взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих федеральный государственный земельный контроль (надзор), с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Перечень актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по муниципальному земельному контролю в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в том числе относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства

размещен на официальном сайте администрации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: http://www.gorod-dudinka.ru/munitsipalnyj-kontrol/munitsipalnyj-zemelnyj-kontrol.

3. Обязанность лиц, использующих земельные участки

В соответствии со ст. 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;
- сохранять геодезические пункты государственной геодезической сети, нивелирные пункты государственной нивелирной сети, гравиметрические пункты государственной гравиметрической сети, геодезические пункты геодезических сетей специального назначения, лесохозяйственные, лесоустроительные и иные специальные информационные знаки, установленные на земельных участках;
- осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;
- соблюдать при использовании земельных участков требования регламентов использования земель, экологические, санитарно-эпидемиологические и другие требования и т.д.;
- своевременно приступать к использованию земельных участков;
- своевременно производить платежи за землю;
- не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;
- не препятствовать организации - собственнику объекта системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктопровода либо уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту расположенных на земельных участках и (или) под поверхностью земельных участков объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф;
- в случае обнаружения пожара на земельном участке, используемом для сельскохозяйственного производства, немедленно уведомить пожарную охрану и оказывать ей содействие при тушении пожара на данном земельном участке;
- выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами.

3.1. Обязанность использовать земельный участок на основании возникших прав

В соответствии с ч. 1 ст. 25 ЗК РФ права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ). Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом № 218-ФЗ. 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.

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.

В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам, порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, в том числе относящиеся к субъектам малого и среднего предпринимательства, а также граждане, использующие земельные участки в отсутствии предусмотренных законом прав, являются нарушителями требований законодательства, установленных ст. 25 ЗК РФ.

Ответственность за данное правонарушение предусмотрена ст. 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (далее – КоАП РФ). Наиболее часто встречающимися такими нарушениями, выявляемыми при проведении контрольно-надзорных мероприятий, являются расширение границ используемого земельного участка за счет смежных земельных участков. Например, собственник имеет земельный участок с уточненной площадью 1000 кв. м, однако фактическая площадь использования составляет 1300 кв. м. за счет занятия части земельного участка, государственная собственность на который не разграничена. Рекомендацией по недопущению подобных нарушений является проведение кадастровых работ в отношении используемых земельных участков с целью определения соответствия фактических границ используемых земельных участков границам, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), а также проведение анализа имеющихся документов, подтверждающих возникновение права на использование земельных участков.

Документами, подтверждающими возникновение прав на используемые земельные участки, являются в том числе: договоры и иные сделки, предусмотренные законом, судебные решения, устанавливающие право на земельный участок, акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, которые предусмотрены в качестве оснований возникновения прав

на земельный участок и другие. Следует отметить, что права на земельные участки в соответствии со ст. 26 ЗК РФ подлежат государственной регистрации.

3.2. Обязанность использовать земельный участок по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием

Пункт 2 статьи 7 ЗК РФ устанавливает, 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. Виды разрешённого использования (далее - ВРИ) земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утверждённым приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412. Этот документ устанавливает наименования, описания и коды видов разрешённого использования.

С 01.03.2026 вступили в силу изменения, внесённые Федеральным законом от 31.07.2025 № 295-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». Согласно новым правилам, ВРИ определяются на основе градостроительного регламента, лесохозяйственного регламента или положения об особо охраняемой природной территории.

Выбор ВРИ из числа предусмотренных градостроительным зонированием территорий осуществляется правообладателем земельного участка самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласований, но только в отношении основных и вспомогательных видов. Вспомогательные ВРИ могут устанавливаться только вместе с основным и не являются самостоятельными. Они не вносятся в ЕГРН.

Сведения о ВРИ земельного участка вносятся в ЕГРН. Основной или условно разрешённый ВРИ считается выбранным со дня внесения сведений о нём в реестр. Чтобы изменить ВРИ, нужно подать заявление в МФЦ, через портал «Госуслуги» или официальный сайт Росреестра.

Лицо, использующее земельный участок, обязано соблюдать его целевое назначение и ВРИ, указанные в ЕГРН. Использование участка для видов деятельности, не предусмотренных для соответствующей категории земель, и ВРИ, является нарушением и может повлечь административную ответственность по ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ.

Например, если в ЕГРН указано, что земельный участок относится к категории «земли населённых пунктов» и для него установлен ВРИ «индивидуальное жилищное строительство», а участок используется для складских целей, это является нарушением. Для законного использования участка под складские площадки необходимо изменить ВРИ в ЕГРН, добавив ВРИ «складские площадки», код 6.9.1 в соответствии с Классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412. Этот вид предусматривает временное хранение,

распределение и перевалку грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе.

При этом важно учитывать, что изменение ВРИ возможно только при наличии соответствующего вида в правилах землепользования и застройки территориальной зоны, где расположен участок, а также при соблюдении других установленных законом требований.

3.3. Обязанность использовать земельный участок, предназначенный для жилищного или иного строительства, садоводства и огородничества в течение срока, установленного закона

Статья 42 ЗК РФ устанавливает обязанность лиц, являющихся правообладателями земельных участков, своевременно приступать к их использованию. Для земельных участков, предоставленных для строительства (включая жилищное строительство), п. 2 ст. 85.1 ЗК РФ устанавливает срок освоения - три года с момента возникновения права на участок. Неиспользование арендатором земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды, является существенным нарушением и основанием для расторжения договора.

В течение установленного срока правообладатель земельного участка обязан в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, получить разрешение на строительство - для объектов капитального строительства, не подпадающих под упрощённый порядок, либо направить в уполномоченный орган уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома – в соответствующих случаях.

Во избежание нарушений, связанных с неиспользованием земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, правообладателю необходимо своевременно обратиться в уполномоченный орган за разрешением на строительство; либо с уведомлением о планируемом строительстве.

При выявлении факта неиспользования земельного участка в установленный срок по результатам проверки соблюдения земельного законодательства уполномоченные органы (Росреестр, орган муниципального земельного контроля) выдают правообладателю предписание об устранении выявленного нарушения. В предписании указываются:

- суть нарушения;
- нормы законодательства, которые нарушены;
- срок для устранения нарушения;
- последствия неисполнения предписания.

В случае неисполнения выданного предписания в установленный срок:

- материалы проверки направляются в орган, уполномоченный на инициирование процедуры прекращения прав на земельный участок;

- может быть возбуждено дело об административном правонарушении по ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ (неиспользование земельного участка в установленный срок);
- при наличии оснований и соблюдении установленного порядка допускается прекращение права собственности или расторжение договора аренды земельного участка в судебном порядке (ст. 284, 286 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ; ст. 45, 46 ЗК РФ).

4. Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель

Главой XIII Земельного кодекса установлено, что лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или уголовную ответственность в порядке, установленном законодательством.

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.

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.

Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.

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.

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.

Принудительное прекращение прав на земельный участок не освобождает от обязанности по возмещению причиненного земельными правонарушениями вреда.