ОБОБЩЕНИЕ ПРАКТИКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ на территории муниципального образования города Благовещенска ЗА 2018 ГОД

В качестве уполномоченных на осуществление муниципального земельного контроля на территории муниципального образования города Благовещенска выступают муниципальные служащие земельного управления администрации города Благовещенска, должностными инструкциями которых установлена обязанность по исполнению муниципальной функции «Осуществление муниципального земельного контроля на территории муниципального образования города Благовещенска».

В общем в 2018 году администрацией города Благовещенска:

принято 158 распоряжений о проведении проверок в отношении граждан, 3 распоряжения о проведении проверок в отношении юридических лиц;

проведено (окончено) 3 плановых проверки в отношении юридических лиц, 131 проверка в отношении граждан, по результатам которых составлено 249 актов проверок, 62 плановых (рейдовых) осмотра (обследований) земельных участков, по результатам которых составлен 71 акт.

В ходе проведения данных контрольных мероприятий выявлено 320 нарушение требований земельного законодательства.

С целью принудительного устранения нарушений земельного законодательства администрацией города Благовещенска подано 21 исковое заявление в суд, из них 13 исков удовлетворены, в удовлетворении 1 иска отказано (в связи с устранением нарушения в ходе судебного разбирательства), 3 иска оставлены без рассмотрения (в связи с устранением нарушений в ходе судебного разбирательства), 4 иска в рассмотрении.

Общая сумма штрафов, наложенная Управлением Росреестра по Амурской области за нарушения земельного законодательства, в том числе за неуплату штрафов и неисполнение предписаний, за 2018 год – 1 807 919 рублей. Общая сумма взысканных штрафов в бюджет города Благовещенска – 2 167 538 рублей.

Как показывает анализ к наиболее распространённым нарушениям земельного законодательства относится 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 (чуть менее 90% от общего количества нарушений). Наибольшее количество выявленных случаев этого нарушения приходится на граждан при использовании земельных участков для индивидуального жилищного строительства, однако наибольший урон от этого вида нарушения приходится на юридических лиц и предпринимателей, так как они используют большие территории. За вышеуказанное нарушение предусмотрена административная ответственность по ст. 7.1. КоАП РФ в виде наложения административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

В целях недопущения таких нарушений, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам рекомендуем своевременно оформлять документы на земельные участки. Для того чтобы проследить в порядке самоконтроля (ориентировочно), не допущено ли землепользователями самовольное занятие земель, необходимо сопоставить границы земельного участка, сведения о которых внесены в ЕГРН с фактически используемыми границами участка.

Вторым довольно часто встречающимся нарушением является использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием (чуть менее 10% от общего количества нарушений). За вышеуказанное нарушение предусмотрена административная ответственность по ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ в виде наложения административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

Недобросовестные правообладатели земельных участков, чтобы уменьшать платежи за землю, оформляют один вид разрешённого использования земельного участка, а фактически используют участок в соответствии с другим видом. А это в свою очередь скрытые потери местного бюджета. Ставки земельного налога и арендной платы зависят от вида разрешённого использования земельного участка. Указанный вид нарушения встречается и в частном жилом секторе, когда граждане на землях предоставленных для ИЖС открывают магазины, станции технического обслуживания, шиномонтажные мастерские, автомойки, при этом не изменяют вид разрешённого использования земельного участка.

В целях недопущения таких нарушений, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам рекомендуем использовать землю в соответствии с установленным видом разрешенного использования, сведения о котором содержатся в ЕГРН, или который указан в кадастровом паспорте и в документе, удостоверяющем права на земельные участки.

Наиболее редко встречающимся нарушением является неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом (менее 1% от общего количества нарушений). За вышеуказанное нарушение предусмотрена административная ответственность по ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ в виде наложения административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от 3 до 5 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее четырехсот тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на должностных лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей; на юридических лиц - от четырехсот тысяч до семисот тысяч рублей.

В целях недопущения таких нарушений, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам рекомендуем своевременно приступать к освоению земельных участков.

В части правового регулирования в 09.01.2019 года внесены изменения в Административный регламент по исполнению муниципальной функции «Осуществление муниципального земельного контроля на территории муниципального образования города Благовещенска», утвержденный постановлением администрации города Благовещенска от 10.05.2017 № 1362. Изменения касаются мероприятий при выявлении самовольных построек.