**Обобщение и анализ правоприменительной практики**

**осуществления муниципального земельного контроля**

**в границах городского округа Тольятти за 2017 год**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» муниципальную функцию по осуществлению муниципального земельного контроля в границах городского округа Тольятти исполняет Администрация городского округа Тольятти, в лице уполномоченного ею органа – Управления административной практики и контроля администрации городского округа Тольятти, а структурным подразделением Управления, осуществляющим мероприятия по контролю за использованием земель юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами в границах городского округа Тольятти является Отдел контрольных мероприятий (далее Отдел). Непосредственное исполнение муниципальной функции осуществляется должностными лицами Отдела, в должностные обязанности которых входит осуществление муниципального земельного контроля в границах городского округа Тольятти.

Предметом осуществления муниципальной функции является обеспечение соблюдения организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований, установленных муниципальными правовыми актами, а также требований, установленных федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации при использовании земель.

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 том числе типичных наиболее частых, рекомендаций по их недопущению и устранению; - информирование осуществляется посредством публикации на сайте администрации, размещением новых и изменениям действующих нормативных правовых актов, направлением предписаний, предостережений, разъяснительной работы и иными способами. Обобщение правоприменительной практики деятельности осуществляется по результатам:

- проведениея плановых (внеплановых) документарных и выездных проверок, обследований земельных участков;

- обращений юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан, органов местного самоуправления, органов власти;

- обжалования решений и действий должностных лиц, в том числе в судебном порядке;

- применения мер органами прокуратуры;

- разъяснений органов государственного земельного надзора.

Орган муниципального земельного контроля и его должностные лица осуществляют муниципальный земельный контроль за соблюдением:

- требований о недопущении самовольного занятия земельного участка или части земельного участка, в том числе использования земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок;

- требований о недопущении самовольной уступки права пользования землей, самовольной мены земельными участками, а также требований о недопущении самовольного ограничения доступа на земельные участки общего пользования;

- требований о переоформлении юридическим лицом права постоянного (бессрочного) пользования земельного участка на право аренды земельного участка или о приобретении этого земельного участка в собственность, требований по своевременному возвращению земельных участков, предоставленных на правах аренды;

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

- требований, связанных с обязательным использованием земельных участков, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию таких земельных участков в течение установленного срока предусмотрена федеральным законодательством;

- обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- предписаний, выданных должностными лицами органа муниципального земельного контроля юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю, гражданину об устранении выявленных нарушений обязательных требований с указанием сроков их устранения, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований.

**Обязательные требования и требования, установленные муниципальными правовыми актами.**

*Земельный кодекс 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.

*Земельный кодекс 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 юридические лица, индивидуальные предприниматели, граждане, 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**

*Земельный кодекс 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**

*Земельный кодекс 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.

*Земельный кодекс 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.

**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 правоохранительные и надзорные органы;

- 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.

**Типичные, наиболее частые нарушения земельного законодательства, выявленные при осуществлении муниципального земельного контроля**

1. Статья 7.1 КоАП РФ. 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, -

влечет наложение 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.

Квалифицирующими признаками являются:

- использование земельного участка (доли) 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 и 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, соответственно ограничение использования земельного участка без оформленных в установленном порядке прав на данный участок на землях неразграниченной государственной и муниципальной собственности.

Должностными лицами отдела в Управление Росреестра по Самарской области направлено 26 материалов, в У МВД по г. Тольятти 145 материалов о принятии мер к лицам, допустивших административное правонарушение, предусмотренное статьей 7.1 КоАП РФ.

2. Статья 8.8 КоАП РФ. Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

1. Использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, за исключением случаев, предусмотренных [частями 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/d4131daeffceff28e2dda2eba7105f88abc9e7e9/#dst7226), [2.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/d4131daeffceff28e2dda2eba7105f88abc9e7e9/#dst7227) и [3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/d4131daeffceff28e2dda2eba7105f88abc9e7e9/#dst6403) настоящей статьи, -

влечет наложение 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.

Квалифицирующими признаками являются:

- использование земель участка не по целевому назначению и виду разрешенного использования.

3. Статья 19.4.1 КоАП РФ. Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля.

1. Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), органа государственного финансового контроля, должностного лица организации, уполномоченной в соответствии с федеральными законами на осуществление государственного надзора, должностного лица органа муниципального контроля, органа муниципального финансового контроля по проведению проверок или уклонение от таких проверок, за исключением случаев, предусмотренных [частью 4 статьи 14.24](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/7d11e283c417dde451585f82d7b51ccf0a70dfd9/#dst4338), [частью 9 статьи 15.29](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/2788968088989ebac9f105668a6a740a185fbe69/#dst4344) и [статьей 19.4.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/0ff6dc8e71b0e8df9c1d8efae456e40f878903ee/#dst6546) настоящего Кодекса, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от двух тысяч до четырех тысяч рублей; на юридических лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

Должностными лицами отдела в отношении физических лиц составлено 43 протокола по части 1 статьи 19.4.1 КоАП РФ.

4. Статья 19.5 КоАП РФ. Невыполнение в срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль.

Данные протоколы рассматриваются в Мировых судах городского округа Тольятти и в случае признания лица виновным в совершении административного правонарушения накладывается административный штраф на граждан в размере от трехсот до пятисот рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

За невыполнение в установленный срок законного предписания должностного лица, осуществляющего муниципальный земельный контроль в отношении физических лиц составлено 12 протоколов по части 1 статьи 19.5 КоАП РФ.

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

- Своевременно оформлять права на земельный участок (долю) 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;

- исключать самовольное использование земельных участков;

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

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

- обеспечить своевременный возврат земельных участков по истечению срока аренды;

- своевременно уплачивать земельный налог и арендную плату на землю;

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

- соблюдать границы отвода земельного участка;

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

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