



Администрация города Иванова

**Ивановский городской комитет
по управлению имуществом**

Революции пл., 6, 153000, г. Иваново
тел. (4932) 41-23-08, факс (4932) 32-54-24
e-mail: gkui@ivgoradm.ru, сайт: ivanovo.gosuslugi.ru

РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 28 мая 2024 года

№ 631-ра

**Об утверждении Доклада о правоприменительной практике
осуществления муниципального земельного контроля на территории
городского округа Иванова за 2023 год.**

В соответствии со статьей 47 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 Ивановской городской Думы от 22.10.2021 № 187 «Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле на территории городского округа Иванова»:

1. Утвердить Доклад о правоприменительной практике осуществления муниципального земельного контроля на территории городского округа Иванова за 2023 год согласно приложению.

2. Отделу документационного и информационно-технического сопровождения комитета разместить на официальном сайте <https://ivanovo.gosuslugi.ru/> Доклад о правоприменительной практике осуществления муниципального земельного контроля на территории городского округа Иванова за 2023 год.

Председатель комитета

О.Н. Хитрич



Утверждаю
Председатель Ивановского городского
комитета по управлению имуществом

О.Н. Хитрич

« 28 » мая 2024 год

Доклад о правоприменительной практике осуществления муниципального земельного контроля на территории городского округа Иваново за 2023 год

Согласно пункту 2.10.18 Положения об Ивановском городском комитете по управлению имуществом (далее – Комитет), утвержденного решением Ивановской городской Думы от 26.04.2006 № 132, Комитет осуществляет функции по муниципальному земельному контролю.

В соответствии со статьей 16 Федерального закона от 16.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» осуществление муниципального земельного контроля относится к вопросам местного значения городского округа.

Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с Положением, утвержденным решением Ивановской городской Думы от 22.10.2021 № 187 «Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле на территории городского округа Иваново» (далее – Положение о МЗК).

Предметом муниципального земельного контроля является соблюдение контролируруемыми лицами обязательных требований земельного законодательства Российской Федерации в отношении объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная ответственность.

Объектами муниципального земельного контроля являются:

- 1) деятельность, действия (бездействие) граждан и организаций, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к гражданам и организациям, осуществляющим деятельность, действия (бездействие);
- 2) результаты деятельности граждан и организаций, в том числе продукция (товары), работы и услуги, к которым предъявляются обязательные требования;
- 3) объекты земельных отношений в границах городского округа Иваново.

При осуществлении муниципального земельного контроля Комитет осуществлял контроль за соблюдением:

- 1) обязательных требований о недопущении самовольного занятия земель, земельного участка и (или) части земельного участка, в том числе использования земель, земельного участка или части земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством прав на них;
- 2) обязательных требований об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием;

3) обязательных требований, связанных с обязательным использованием земель, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества и личного подсобного хозяйства, в указанных целях в течение установленного срока.

Штатная численность должностных лиц Комитета, уполномоченных осуществлять муниципальный земельный контроль по состоянию на 31.12.2023 составляла 8 человек.

Муниципальный земельный контроль осуществляется уполномоченными должностными лицами отдела контроля за использованием земель Комитета, которые являются муниципальными земельными инспекторами.

Должностными лицами, уполномоченными на принятие решений о проведении контрольных мероприятий, являются:

- председатель Комитета,
- заместитель председателя Комитета.

Муниципальный земельный контроль осуществлялся в форме контрольных мероприятий при взаимодействии с контролируемыми лицами (инспекционный визит, внеплановые проверки), контрольных мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами (выездной осмотр и наблюдение за соблюдением обязательных требований) и мероприятий по профилактике рисков нарушения обязательных требований (информирование, консультирование, объявление предостережений).

В 2023 году Комитетом в рамках муниципального земельного контроля проведено 25 контрольных мероприятий, из которых 24 составили мероприятия без взаимодействия с контролируемыми лицами.

В результате проведенных контрольных мероприятий выдано 1 предписание и 12 предостережений.

Обращаем внимание, что органы местного самоуправления не наделены полномочиями по привлечению к административной ответственности по указанным правонарушениям. Согласно статье 23.21 КоАП РФ полномочиями по рассмотрению дел о вышеуказанных административных правонарушениях наделены органы, осуществляющие государственный земельный надзор, в связи с чем материалы проверок направлялись в Управление Росреестра по Ивановской области.

Наиболее распространенные случаи нарушения обязательных требований.

Наиболее распространенными случаями нарушения обязательных требований являются:

1) использование земельного участка без предусмотренных законодательством прав (статья 25 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ)) – 15,4%;

2) использование земельного участка не в соответствии с установленным целевым назначением и (или) разрешенным использованием (статья 42 ЗК РФ) – 84,6%

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

1) получение материальной выгоды и (или) конкурентных преимуществ за счет уклонения от уплаты земельного налога, арендных платежей за использование земель, а также затрат на приобретение земельного участка в собственность;

2) незнание о наличии нарушения в связи с непроведением кадастровых работ, отсутствием сведений о местоположении границ земельного участка и его фактической площади.

Нарушения обязательных требований, выразившегося в использовании земельного участка при отсутствии оформленных прав 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 и уплату земельного налога.

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

1) получение материальной выгоды и (или) 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;

2) 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.

Проблемные вопросы организации и осуществления муниципального земельного контроля.

Организация осуществления контрольных мероприятий в случае выявления параметров или отклонения от параметров, являющихся индикаторами риска нарушения обязательных требований.

Пунктом 1 части 1 статьи 57 Федерального закона № 248-ФЗ установлено, что выявление соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров является основанием для проведения контрольных (надзорных) мероприятий.

Перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований при осуществлении муниципального земельного контроля утвержден решением Ивановской городской Думы от 22.10.2021 № 187 «Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле на территории городского округа Иваново».

Указанный перечень включает параметры, которые сами по себе не являются нарушениями обязательных требований, но с высокой степенью вероятности свидетельствуют о наличии таких нарушений и риска причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям.

Выявление параметров, соответствие которым или отклонение от которых являются индикаторами риска нарушения обязательных требований, осуществляется в результате проведения контрольных мероприятий, в том числе проводимых без взаимодействия с контролируемыми лицами (наблюдение за соблюдением обязательных требований, выездное обследование), а также в результате рассмотрения поступивших обращений (заявлений) граждан и организаций. При этом необходимо

отметить, что индикаторы риска нарушения обязательных требований, содержащиеся в поступивших в Комитет обращениях (заявления) граждан организаций, могут являться основанием для проведения внепланового контрольного мероприятия только в случаях установления личности лица, подавшего такое обращение (заявление) (статья 59 Федерального закона № 248-ФЗ).

В соответствии со статьей 60 Федерального закона № 248-ФЗ в случае выявления или получения должностным лицом, уполномоченным осуществлять муниципальный земельный контроль, подтвержденных сведений о выявлении параметров, соответствие которым или отклонение от которых соответствует одному из пунктов перечня индикаторов риска, направляется мотивированное представление о проведении внепланового контрольного мероприятия руководителю органа муниципального земельного контроля или его заместителю.

В случае, если не подтверждены сведения о выявлении параметров, соответствие которым или отклонение от которых соответствует одному из пунктов перечня индикаторов риска, то должностным лицом, уполномоченным осуществлять муниципальный земельный контроль, направляется мотивированное представление о направлении (объявлении) предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

Контрольные мероприятия во взаимодействии с контролируруемыми лицами (инспекционный визит, выездная проверка, документарная проверка), основанием для осуществления которых явилось выявление параметров или отклонение от параметров, являющихся индикаторами риска, проводятся после согласования их проведения органами прокуратуры.

Органы прокуратуры вправе отказать в согласовании проведения внеплановых инспекционного визита или выездной проверки и рекомендовать органу муниципального земельного контроля объявить предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований в случае, если не подтверждены сведения о наличии параметров, соответствие которым или отклонение от которых соответствует одному из пунктов перечня индикаторов риска. В этом случае должностным лицом органа муниципального земельного контроля, уполномоченным осуществлять муниципальный земельный контроль, руководителю органа муниципального земельного контроля или его заместителю в соответствии с пунктом 2 статьи 60 Федерального закона № 248-ФЗ направляется мотивированное представление о направлении (объявлении) предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

В случае несогласия с решением органа прокуратуры об отказе в согласовании проведения внеплановых инспекционного визита или выездной проверки такой отказ может быть обжалован в вышестоящую прокуратуру или в суд.

Оформление результатов проведения контрольных мероприятий без взаимодействия с контролируруемыми лицами.

Частью 2 статьи 88 Федерального закона № 248-ФЗ установлено, в случае проведения документарной проверки либо контрольного (надзорного) мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом, контрольный (надзорный) орган направляет акт контролируемому лицу в порядке, установленном статьей 21 указанного Федерального закона.

Статьей 21 Федерального закона № 248-ФЗ определено, что информирование контролируемых лиц о совершаемых должностными лицами контрольного (надзорного) органа и иными уполномоченными лицами действиях и принимаемых

решениях осуществляется в сроки и порядке, установленные указанным Федеральным законом, путем размещения сведений об указанных действиях и решениях в едином реестре контрольных (надзорных) мероприятий, а также доведения их до контролируемых лиц посредством направления на бумажном носителе с использованием почтовой связи в случае невозможности информирования контролируемого лица в электронной форме либо по запросу контролируемого лица.

Перечень сведений, подлежащих внесению в единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий, установлен Правилами формирования и ведения единого реестра контрольных (надзорных) мероприятий, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.04.2021 № 604, и не предусматривает внесение информации о результатах проведения контрольных (надзорных) мероприятий, проводимых без взаимодействия с контролируемыми лицами (наблюдение со соблюдением обязательных требований, выездное обследование). Также в настоящее время единый портал государственных и муниципальных услуг не предусматривает возможности направления контролируемому лицу сведений о результатах контрольных (надзорных мероприятий), проводимых без взаимодействия с контролируемым лицом.

Частью 5 статьи 21 Федерального закона № 248-ФЗ установлено, что контролируемое лицо считается проинформированным надлежащим образом о проведении контрольных (надзорных) мероприятий и контрольных (надзорных) действий в случае, если сведения предоставлены контролируемому лицу в соответствии с частью 4 указанной статьи, в том числе направлены ему электронной почтой по адресу, сведения о котором представлены контрольному (надзорному) органу контролируемым лицом и внесены в информационные ресурсы, информационные системы при осуществлении государственного контроля (надзора), муниципального контроля или оказании государственных и муниципальных услуг, за исключением случаев, установленных частью 9 указанной статьи. Для целей информирования контролируемого лица контрольным (надзорным) органом может использоваться адрес электронной почты, сведения о котором были представлены при государственной регистрации юридического лица, индивидуального предпринимателя.

Таким образом, по результатам контрольных мероприятий, проводимых без взаимодействия с контролируемыми лицами (наблюдение за соблюдением обязательных требований, выездное обследование), оформляется акт проведения контрольного мероприятия в органе муниципального земельного контроля. При этом информация о результатах такого контрольного мероприятия не размещается в едином реестре контрольных мероприятий.

Сведения о результатах проведения контрольного мероприятия, проводимого без взаимодействия с контролируемым лицом, могут быть направлены правообладателю земельного участка, в отношении которого проведено контрольное мероприятие без взаимодействия с контролируемым лицом (контролируемому лицу), посредством направления его электронной копии на адрес электронной почты, указанный в Едином государственном реестре недвижимости. Направление документов и сведений контролируемому лицу контрольным (надзорным) органом может осуществляться, в том числе на бумажном носителе с использованием почтовой связи в случае невозможности информирования контролируемого лица в электронной форме либо по запросу контролируемого лица в соответствии с частью 9 статьи 98 Федерального закона № 248-ФЗ (до 31 декабря 2025 года).

Дополнительно информируем, что в соответствии с главой 9 Федерального закона № 248-ФЗ досудебный порядок обжалования решений контрольного органа, действия (бездействия) его должностных лиц при осуществлении муниципального земельного контроля не применяется.

Приоритетным направлением в осуществлении муниципального земельного контроля как в отчетном 2023 году, так и в 2024 году являются профилактические мероприятия, по результатам которых выдавались предостережения.

В качестве одной из мер, направленных на предотвращение и устранение нарушения обязательных требований земельного законодательства, могло бы стать установление в законодательстве требований об обязанности оформления правообладателем объекта недвижимости прав на земельный участок в конкретные сроки.