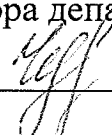


УТВЕРЖДАЮ:

И.о. заместителя Мэра города -
директора департамента


_____ В.А. Чукавин

«19» _____ 2019г.

Обобщение практики осуществления департаментом муниципальной собственности администрации г. Хабаровска муниципального земельного контроля за 2019 год

При осуществлении муниципального земельного контроля, структурные подразделения администрации города (органы муниципального земельного контроля) руководствуются следующими муниципальными нормативными актами:

- постановлением администрации г. Хабаровска от 18.02.2011 № 477 «Об утверждении положения о порядке организации и осуществления муниципального земельного контроля на территории городского округа «Город Хабаровск»;

- постановлением администрации г. Хабаровска от 18.04.2011 № 1073 «Об утверждении административного регламента осуществления муниципального земельного контроля за соблюдением юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями обязательных требований в отношении объектов земельных отношений на территории городского округа «Город Хабаровск»;

- постановлением администрации города от 06.09.2012 №3860 «Об утверждении административного регламента проведения проверок граждан при осуществлении муниципального земельного контроля за использованием земель на территории городского округа «Город Хабаровск»;

- постановлением администрации города от 14.01.2015 № 46 «Об утверждении порядка оформления плановых (рейдовых) заданий и их содержания и порядка оформления результатов плановых (рейдовых) осмотров, обследований земельных участков при осуществлении муниципального земельного контроля на территории городского округа «Город Хабаровск».

Департаментом муниципальной собственности администрации города Хабаровска осуществляется контроль в отношении объектов земельных отношений, на которых расположены объекты недвижимого имущества, за исключением объектов незавершенного строительства; места временного хранения автотранспорта; движимые вещи (некапитальные объекты), за исключением объектов, указанных в пунктах 2.2 и 2.3 Положения о порядке организации и осуществления муниципального земельного контроля на территории городского округа «Город Хабаровск».

Должностные лица департамента в рамках возложенных полномочий осуществляют:

- организацию и проведение проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований, установленных федеральными законами, законами Хабаровского края, муниципальными правовыми актами;

- организацию и проведение мероприятий по профилактике нарушений обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами;

- организацию и проведение мероприятий по контролю, осуществляемых без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами;

- принятие мер по контролю за устранением выявленных нарушений, их предупреждению, а также по привлечению лиц, допустивших выявленные нарушения, к ответственности.

1. Осуществление плановых проверок

Предметом плановых проверок является соблюдение земельного законодательства юридическими лицами и гражданами при использовании земель в границах городского округа «Город Хабаровск».

1.1. Плановые проверки юридических лиц проводились на основании плана проведения плановых проверок юридических лиц на 2019 год, утвержденного распоряжением директора департамента от 29.10.2018 № 383

Департаментом муниципальной собственности за 2019 год было проведено 6 плановых проверок в отношении следующих юридических лиц:

1. ООО «Контур-Билд»;
2. ПАО «Строй Радио»;
3. АО «Дальневосточное ПГО»;
4. ПАО «Сбербанк России»;
5. ООО «Стройдорсервис»;
6. ООО «ЦНС».

Нарушения требований земельного законодательства выявлены у всех вышеуказанных лиц. Нарушение выразилось в использовании земельных участков без предусмотренных законодательством РФ прав, За данное правонарушение предусмотрена административная ответственность по ст. 7.1 КоАП РФ.

Нарушителям выданы предписания с установленным сроком исполнения и документы направлены в орган государственного земельного надзора, для привлечения нарушителей к административной ответственности.

ООО «Контур-Билд» после проведения проверки нарушение устранено.

1.2. Плановые проверки граждан проводились на основании плана проведения плановых проверок граждан на 2019 год, утвержденного распоряжением директора департамента от 10.12.2018 № 426.

В отношении граждан было проведено 61 плановых проверок.

В результате проверок выявлено 40 фактов нарушений.

Нарушителям выданы предписания с установленным сроком исполнения, документы направлены в Управление Росреестра по Хабаровскому краю, для рассмотрения и привлечения нарушителей к административной ответственности. По материалам проверок 35 лиц привлечено к административной ответственности в виде административного штрафа.

2. Осуществление внеплановых проверок

2.1. Основанием для проведения внеплановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя является:

1. Истечение срока исполнения ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами.

2. Мотивированное представление должностного лица органа муниципального земельного контроля по результатам анализа результатов мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, рассмотрения или предварительной проверки поступивших в органы муниципального земельного контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о следующих фактах:

а) возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценным, в том числе уникальным, документам Архивного фонда Российской Федерации, документам, имеющим особое историческое, научное, культурное значение, входящим в состав национального библиотечного фонда, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

б) причинение вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценным, в том числе уникальным, документам Архивного фонда Российской Федерации, документам, имеющим особое историческое,

научное, культурное значение, входящим в состав национального библиотечного фонда, безопасности государства, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Департаментом муниципальной собственности за 2019 год было проведено 9 внеплановых проверок юридических лиц.

1. ПАО «Ростелеком»;
2. АО «Хабаровская ремонтно-эксплуатационная база флота»;
3. ИП Созон М.А.;
4. ИП Гуломова Г.А.;
5. ООО «Дельфин-ДВ»;
6. КГУП «Недвижимость»;
7. ТСН «Гарант»;
8. ИП Вялько Ю.В.;
9. ТСЖ «Уссури».

Предметом внеплановых проверок в отношении ПАО «Ростелеком», АО «Хабаровская ремонтно-эксплуатационная база флота», ИП Созон М.А., КГУП «Недвижимость», ТСН «Гарант», ИП Вялько Ю.В., ТСЖ «Уссури» являлся контроль за исполнением предписаний, выданных по результатам проведенных ранее проверок.

В отношении ПАО «Ростелеком», КГУП «Недвижимость», ИП Вялько Ю.В., ТСЖ «Уссури» составлены протоколы по ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ - невыполнение в срок предписания должностного лица, административные материалы направлены в суд. ИП Вялько Ю.В. постановлением суда привлечен к административной ответственности в виде административного штрафа.

ИП Созон М.А. на момент проверки переоформил право на земельный участок. АО «ХРЭБ флота», ТСН «Гарант» нарушения устранили.

Внеплановые проверки в отношении ИП Гуломовой Г.А., ООО «Дельфин-ДВ» проводились на основании мотивированных представлений должностного лица департамента по результатам анализа результатов мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, рассмотрения поступивших обращений и заявлений.

2.2. Основанием для проведения внеплановой проверки в отношении граждан является:

1) поступление в органы муниципального земельного контроля обращений и заявлений от граждан, индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах;

а) возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценным, в том числе

уникальным, документам Архивного фонда Российской Федерации, документам, имеющим особое историческое, научное, культурное значение, входящим в состав национального библиотечного фонда, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

б) причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, музейным предметам и музейным коллекциям, включенным в состав Музейного фонда Российской Федерации, особо ценным, в том числе уникальным, документам Архивного фонда Российской Федерации, документам, имеющим особое историческое, научное, культурное значение, входящим в состав национального библиотечного фонда, безопасности государства, а также возникновение чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

2) истечение срока исполнения гражданином ранее выданного предписания об устранении нарушения обязательных требований.

В отношении граждан проведено 86 внеплановых проверок.

По результатам 72 проверок были составлены протоколы по ст. 19.5 КоАП РФ - невыполнение в срок предписания должностного лица, административные материалы направлены в суд. Постановлениями суда 52 лица были привлечены к административной ответственности в виде административного штрафа.

3. Типичные нарушения обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, и рекомендации к их устранению

Типичными нарушениями, выявленными 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 РФ прав на указанный земельный участок.

Ответственность за данное правонарушение установлена ст. 7.1 КоАП РФ.

Данное правонарушение осуществляется несколькими способами:

- самовольный захват земельного участка, без каких-либо оснований: решения компетентного органа, договора купли-продажи и т.д.;

- земельный участок, на котором расположено здание (строение, сооружение), принадлежащее гражданину или юридическому лицу на основании договора купли-продажи (дарения, мены и т.д.), и на указанный земельный участок не имеется правоустанавливающих документов (постановление о предоставлении, договор купли-продажи и т.д.);

- занятие земельного участка в нарушение установленного порядка отвода земель, т. е. до установления границ земельного участка на местности компетентными органами, либо изменение фактических границ земельных участков, в результате которых увеличивается площадь земельного участка за счет занятия земель, принадлежащих смежным правообладателям.

Первый случай объяснения не требует.

Во втором случае в соответствии с ч.1 ст. 35 Земельного кодекса РФ 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.

Вместе с тем данные действия противоречат положениям ст. 26 Земельного кодекса РФ, предусматривающим необходимость государственной регистрации в порядке, установленном федеральным законом от 13.07.2018 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Процедуры предоставления земельных участков определены в главе V.1 Земельного кодекса РФ.

В третьем случае в целях недопущения таких нарушений необходимо удостовериться, что фактические границы используемого земельного участка соответствуют границам земельного участка, содержащимся в Едином Государственном Реестре недвижимости (далее - ЕГРН), а так же не пересекают границы смежных участков.

В случае если сведения ЕГРН 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 так же будут подготовлены документы для обращения с заявлением о внесении сведений о границах земельного участка в ЕГРН.

В случае если сведения ЕГРН не соответствуют фактическому местоположению границ используемого земельного участка и площадь земельного участка увеличена за счет земель, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, можно прибегнуть к процедуре перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, между собой и таких земель и (или) земельных участков и земельных участков, находящихся в частной собственности. Данная процедура осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены главой V.4 Земельного кодекса РФ.

2. Использование земельного участка не по целевому назначению и (или) не в соответствии с разрешенным использованием.

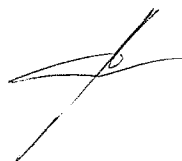
Административная ответственность за данный вид правонарушения установлена ч. 1 ст. 8.8. КоАП РФ.

В правоустанавливающих документах на землю, а так же в ЕГРН указывается правовой режим земельного участка – его целевое назначение и вид разрешенного использования.

Фактическое использование земельного участка должно соответствовать правовому режиму земельного участка.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков осуществляется в рамках градостроительного регламента в соответствии со ст. 7, 85 Земельного кодекса РФ, ст. 36, 37, 38, 39 Градостроительного кодекса РФ (ст. 2 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Хабаровск», утвержденных решением Хабаровской городской Думы от 21.05.2002 № 211).

Заведующий сектором муниципального
земельного контроля отдела учета и
контроля прав землепользования



С.А. Лазарева