

ДОКЛАД

**о результатах обобщения правоприменительной практики по осуществлению
в 2021 году муниципального земельного контроля
на территории Дмитровского городского округа Московской области**

Настоящий Доклад о результатах обобщения правоприменительной практики по осуществлению в 2021 году муниципального земельного контроля на территории Дмитровского городского округа Московской области (далее по тексту - Доклад) подготовлен по итогам обобщения правоприменительной практики, осуществленного администрацией Дмитровского городского округа Московской области посредством сбора и анализа данных о проведенных контрольных (надзорных) мероприятиях и их результатах.

Обобщение правоприменительной практики проводится для решения следующих задач:

- 1) обеспечение единообразных подходов к применению должностными лицами администрации Дмитровского городского округа Московской области осуществляющих муниципальный земельный контроль, обязательных требований, законодательства Российской Федерации о муниципальном контроле;
- 2) выявление типичных нарушений обязательных требований, причин, факторов и условий, способствующих возникновению указанных нарушений;
- 3) анализ случаев причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям, выявление источников и факторов риска причинения вреда (ущерба);
- 4) подготовка предложений об актуализации обязательных требований;
- 5) подготовка предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации о государственном контроле (надзоре), муниципальном контроле.

Предметом муниципального земельного контроля являлось соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами обязательных требований законодательства в отношении объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, за нарушение которых законодательством Московской области предусмотрена административная ответственность.

Объектом муниципального земельного контроля являлись:

- 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);

- земли, земельные участки и (или) части земельных участков, которыми граждане и организации владеют и (или) пользуются, к которым предъявляются обязательные требования.

В рамках муниципального земельного контроля в 2021 году осуществлялся контроль за соблюдением:

а) обязательных требований о недопущении самовольного занятия земель, земельного участка или части земельного участка, в том числе использования земель, земельного участка или части земельного участка, лицом, не имеющим предусмотренных законодательством прав на них;

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

в) 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;

г) обязательных требований, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

д) обязательных требований о запрете самовольного снятия, перемещения и уничтожения плодородного слоя почвы, порчи земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами, агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления;

е) обязательных требований по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель;

ж) обязательных требований по использованию земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности;

з) исполнения предписаний об устранении нарушений обязательных требований, выданных должностными лицами органов муниципального земельного контроля в пределах их компетенции;

и) обязательных требований по проведению мероприятий по удалению борщевика Сосновского с земельных участков.

Отделом муниципального земельного контроля Администрации Дмитровского городского округа Московской области с 11.01.2021 г. по 31.12.2021 г. проведено 479 проверок в отношении физических и юридических лиц:

- 30 плановых проверок;

- 144 проверки на основании обращений и заявлений граждан, поступивших в орган муниципального земельного контроля;

- 53 проверки на основании мотивированного представления должностного лица по результатам проведения планового (рейдового) осмотра, обследования земельных участков без взаимодействия с правообладателями земельных участков о выявленных нарушениях земельного законодательства

- 252 проверки по исполнению ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами.

По результатам проведенных проверок выявлено 357 нарушений земельного законодательства. В отношении лиц, в действии или бездействии

которых усматриваются признаки административного правонарушения, выданы предписания об устранении выявленных нарушений законодательства сроком исполнения не более 9 месяцев.

Материалы по результатам 187 проверок направлены в органы государственного земельного надзора для привлечения правообладателей к административной ответственности. Органами государственного земельного надзора в 2021 г. вынесены постановления о назначении административного наказания в виде штрафа на сумму 430 тыс. руб.

По результатам проверок, проведенных в 2020 г. инспекторами муниципального земельного контроля Дмитровского городского округа Московской области, в период с 11.01.2021 г. по 30.09.2021 г. органами государственного земельного надзора вынесены постановления о назначении административного наказания, 10 физических лиц и 2 юридических лица признаны виновными в совершении административных правонарушений, сумма наложенных штрафов составила 805 тыс. руб.

Составлено 190 протоколов об административных правонарушениях по ч. 1 ст. 19.5 КоАП РФ – невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства. Дела об административных правонарушениях направлены мировым судьям для привлечения правообладателей земельных участков к административной ответственности.

Составлено 250 протоколов об административных правонарушениях по ч.5 ст. 6.11 Закона Московской области от 04.05.2016 N 37/2016-ОЗ "Кодекс Московской области об административных правонарушениях". Материалы об административных правонарушениях направлены в Административную комиссию №3 Дмитровского городского округа Московской области для привлечения правообладателей к административной ответственности. Сумма наложенных административных взысканий (штрафов) по рассмотренным материалам по ч.5 ст. 6.11 Закона Московской области от 04.05.2016 N 37/2016-ОЗ "Кодекс Московской области об административных правонарушениях" составила 11767 тыс. руб.

В рамках исполнения показателя муниципальной программы «Проверка использования земель» осмотрено 1987 земельных участков по вовлечению в налоговый оборот незарегистрированных объектов недвижимости.

В рамках мероприятий по контролю за использованием земель и применением повышенной ставки налогообложения в размере 1,5 % проводится работа по выявлению фактов неиспользования земельных участков. В 2021 г. осмотрено 2414 земельных участков с видами разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, дачное строительство, ведение садоводства.

За 2021 г. Администрацией Дмитровского городского округа проведено порядка 100 мероприятий по профилактике правонарушений в подконтрольной сфере, в том числе: показ видеоматериалов по вопросам соблюдения обязательных требований в СМИ (СМТ «Вечерний Дмитров»); консультирование подконтрольных субъектов; разъяснение обязательных требований.

Основные профилактические мероприятия: утвержден и опубликован на официальном сайте Администрации актуализированный перечень актов,

содержащих обязательные требования, а также требования установленные муниципальными правовыми актами, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по муниципальному земельному контролю; проведены обзор и анализ правоприменительной практики при осуществлении муниципального земельного контроля; в установленных законом случаях при проведении мероприятий по муниципальному земельному контролю юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, гражданам выдается предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований; в помещениях многофункциональных центров оказания государственных и муниципальных услуг, на стендах многоквартирных домов, территориях некоммерческих объединений граждан размещены тематические лифлеты.

Наиболее часто встречающимися случаями нарушения обязательных требований как гражданами, так и юридическими лицами, являются: **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 (далее по тексту – самовольное занятие земельного участка) (ответственность за данное административное правонарушение предусмотрена ст. 7.1 КоАП РФ); **невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению, защите земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов и иного негативного воздействия на окружающую среду, ухудшающих качественное состояние земель** (ответственность за данное административное правонарушение установлена частью 2 статьи 8.7 КоАП РФ); **использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием** (ответственность за данное административное правонарушение предусмотрена ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ); **неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в течение срока, установленного указанным Федеральным законом** (ответственность за данное административное правонарушение установлена частью 2 статьи 8.8 КоАП РФ); **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** (ответственность за данное административное правонарушение установлена частью 3 статьи 8.8 КоАП РФ); **непроведение мероприятий по удалению с земельных участков борщевика Сосновского** (ответственность за данное административное правонарушение установлена частью 5 статьи 6.11 Кодекса Московской области об административных правонарушениях)

В основном, лицами, допустившими **самовольное занятие** земельного участка, являются граждане при использовании земель для индивидуального

жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества.

Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV Земельного кодекса РФ, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".

В соответствии с п.п. 1 и 2 части 1 ст.8 Гражданского кодекса РФ, гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему; из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей.

Причинами нарушения указанных обязательных требований, являются либо незнание граждан о наличии нарушения, в связи с непроведением кадастровых работ, либо получение материальной выгоды за счет уклонения от уплаты земельного налога, арендных платежей и от затрат на приобретение в собственность самовольно занятого и используемого земельного участка, государственная собственность на который не разграничена.

В целях недопущения нарушения указанных обязательных требований, Администрации Дмитровского городского округа Московской области информирует о возможности увеличения площади собственного земельного участка и рекомендует оформлять самовольно занятый земельный участок, государственная собственность на который не разграничена по процедуре перераспределения земельных участков.

Случаи и основания перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельных участков, находящихся в частной собственности, предусмотрены ст. 39.28 Земельного кодекса РФ. Порядок заключения соглашения о перераспределении земель предусмотрен ст. 39.29 Земельного кодекса Российской Федерации.

Предоставление земельного участка в порядке перераспределения возможно при отсутствии ограничений оборотоспособности, установленных ст. 27 Земельного кодекса РФ.

Лицам, допустившим самовольное занятие земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, не согласным оформить самовольно занятый земельный участок путем перераспределения, Администрация Дмитровского городского округа Московской области рекомендует освободить самовольно занятый земельный участок и привести границы собственного земельного участка в соответствие с координатами характерных точек границ земельного участка, сведения о которых внесены в ЕГРН.

Обращаем внимание, что Администрация Дмитровского городского округа Московской области вправе осуществить демонтаж незаконно расположенных ограждений, построек, капитальных объектов, на самовольно занятом земельном участке, государственная собственность на который не разграничена и направить материалы контрольного (надзорного) мероприятия в орган государственного земельного надзора для привлечения виновного лица к административной

ответственности, предусмотренной ст. 7.1 КоАП РФ, а также обратиться в суд с иском о взыскании неосновательного обогащения за пользование земельным участком без правоустанавливающих документов и об обязанности освободить самовольно занятый земельный участок.

Невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению, защите земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов и иного негативного воздействия на окружающую среду, ухудшающих качественное состояние земель.

Совершение данного правонарушения влечет за собой наступление неблагоприятных последствий, особенно для собственника земли, не только в виде привлечения к административной ответственности, но и в виде изъятия земли у собственника.

В целях недопущения такого рода нарушений, правообладателям земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения необходимо проводить мероприятия по улучшению, защите земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов и иного негативного воздействия на окружающую среду, ухудшающих качественное состояние земель, не допускать зарастание земельного участка сорной и древесно-кустарниковой растительностью, проводить мероприятия по устранению засоренности почв от кустарниковой и сорной растительности.

Использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием (далее по тексту – нецелевое использование земельного участка).

Совершение данного правонарушения влечет за собой наступление неблагоприятных последствий, особенно для собственника земли, не только в виде привлечения к административной ответственности, но и в виде изъятия земли у собственника, если использование участка осуществляется с нарушением требований законодательства Российской Федерации.

Совершение данного правонарушения арендатором, влечет за собой как привлечение к административной ответственности, так и расторжение договора аренды по причине нецелевого использования земельного участка.

В целях недопущения нецелевого использования земельных участков, необходимо удостовериться что, фактическое использование земельного участка соответствует правовому режиму земельного участка.

Действующим законодательством предусмотрена возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка.

При этом нужно руководствоваться правилами землепользования и застройки территории Дмитровского городского округа Московской области, действующими в момент изменения вида разрешенного использования земельного участка.

Неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в течение срока, установленного указанным Федеральным законом.

За нарушение режима использования земельных участков из земель сельхозназначения, кроме тех земель, на которые не распространяется Закон об обороте земель сельхозназначения, установлена (ч. 2, 2.1 ст. 8.8 КоАП РФ). К ответственности привлекают в случае, если земельный участок не используется:

- 1) в течение трех и более лет для ведения сельхозпроизводства или другой связанной с этим деятельности. В этот период не засчитывается время, когда участок нельзя было использовать в связи с обстоятельствами, которые исключают его использование, например стихийное бедствие (ч. 2 ст. 8.8 КоАП РФ, ст. 284 ГК РФ, п. п. 3, 4 ст. 6 Закона об обороте земель сельхозназначения). Признаки, по которым устанавливается, что земельный участок не используется, определены Постановлением Правительства РФ от 18.09.2020 N 1482.
- 2) в течение года по целевому назначению после того, как вы приобрели его на публичных торгах. При этом ранее такой участок (ч. 2.1 ст. 8.8 КоАП РФ):
 - был изъят по решению суда в связи с тем, что он не использовался по целевому назначению или использовался с нарушением требований законодательства РФ;
 - по информации органов земельного надзора не использовался по целевому назначению или использовался с нарушением требований три года и более.

Так же, ФНС России в своем письме от 30.07.2014 N БС-4-11/14944@ «О налогообложении земельных участков» по вопросу применения налоговой ставки при исчислении земельного налога в случае неиспользования части земельного участка для ведения сельскохозяйственного производства, разъясняет следующее.

В соответствии с пунктом 1 статьи 394 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Налоговый кодекс) в отношении земельных участков, отнесенных к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах и используемых для сельскохозяйственного производства, налогообложение производится по налоговым ставкам, не превышающим 0,3 процента их кадастровой стоимости.

Как следует из данной нормы Налогового кодекса, для применения налоговой ставки в размере, не превышающем 0,3 процента, необходимо соблюдение одновременно двух условий: отнесение земельного участка к определенной категории или виду разрешенного использования (к землям сельскохозяйственного назначения или к землям в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах) и использование этого земельного участка для сельскохозяйственного производства.

При этом Налоговым кодексом не предусмотрено применение различных налоговых ставок к одному земельному участку сельскохозяйственного назначения.

Таким образом, если земельный участок отвечает указанным выше критериям, налогообложение производится по налоговой ставке, не превышающей 0,3 процента.

В случае, если земельный участок признан уполномоченным органом неиспользуемым для сельскохозяйственного производства, налогообложение в отношении всего этого участка должно производиться по налоговой ставке, установленной представительным органом муниципального образования в отношении прочих земель и не превышающей 1,5 процента, начиная с налогового периода, в котором вынесено решение о выявленном нарушении, до начала налогового периода, в котором нарушение устранено.

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.

В соответствии со ст. 284 ГК РФ земельный участок может быть изъят у правообладателя в случаях, когда участок предназначен для жилищного или иного строительства и не используется по целевому назначению в течение трех лет. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

При этом в земельном и гражданском законодательстве не раскрывается содержание такого понятия, как освоение земельного участка. Исследование судебной практики показало, что под освоением земельного участка, как правило, судами понимается деятельность, которая направлена на проведение подготовительных мероприятий по использованию определенного земельного участка с целью достижения результатов такого использования.

К действиям, связанным с освоением земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства, нужно отнести: получение технических условий на присоединение к объектам инженерной инфраструктуры; осуществление работ по выполнению технических условий; проектирование; получение разрешения на строительство; проведение работ подготовительного периода строительства и т.д.

Непроведение мероприятий по удалению с земельных участков борщевика Сосновского.

Напоминаем, что борщевик Сосновского представляет собой серьезную опасность как для окружающей среды, так и для здоровья человека.

У него нет естественных болезней и вредителей, поэтому борьба с ним очень затруднительна.

Тем не менее, для борьбы с ним возможны различные подходы и способы, а так же их сочетание. Главный принцип – не дать созреть семенам, которые потом разнесет ветер или, упав на почву, они будут прорасти в течение ряда лет.

Поэтому, Администрация Дмитровского городского округа Московской области рекомендует правообладателям земельных участков проводить мероприятия по удалению борщевика Сосновского, способами, перечисленными в «Методических рекомендациях по оценке результатов мероприятий, направленных на удаление борщевика Сосновского, разработанные в целях создания условий для обеспечения плодородия почв земель

сельскохозяйственного назначения, обеспечения защиты сельскохозяйственных угодий от зарастания сорными растениями», утвержденных Распоряжением Министерства сельского хозяйства и продовольствия Московской области от 02.07.2021 г. № 19РВ-263.

Обращаем внимание, что результатом качественной работы по проведению мероприятий по удалению с земельных участков борщевика Сосновского является его полное отсутствие на земельном участке либо признаки его произрастания высотой не более 20 см.