Информационное письмо (памятка)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю (далее по тексту - Управление), с целью профилактики нарушений обязательных требований при осуществлении Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю государственного надзора (контроля), сообщает следующее.

В соответствии со ст. 71 Земельного кодекса Российской Федерации, Положением «О государственном земельном надзоре», утвержденным Постановлением Правительства РФ от 02.01.2015 № 1, государственный земельный надзор за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель осуществляется в форме плановых и внеплановых проверок. Так же в рамках систематического наблюдения за исполнением требований законодательства РФ должностными лицами, уполномоченными на осуществление государственного земельного надзора, проводится административное обследование объектов земельных отношений.

В соответствии с приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.11.2016 № П/0569 государственные инспекторы по использованию и охране земель Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Забайкальскому краю при осуществлении государственного земельного надзора оценивают соблюдение подконтрольными субъектами следующих обязательных требований законодательства:

1.При проверке юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, органов государственной власти, органов местного самоуправления и *граждан*, использующих земельные участки, оцениваются при осуществлении государственного земельного надзора следующие акты:

- п.2 ст.7, п.1 ст.25, п.1 ст.26, п.12 ст.39.20, ст.39.33, ст.39.35, п.1, п.2 ст.39.36, ст.42, п.1, п.2 ст.56, пп.4 п.2 ст.60, ст.78, п.п.1,4 ст.79, ст.85, п.3, п.6 ст.87, ст.88, п.1, п.2 ст.89, п.1-п.6, п.8 ст.90, ст.91, п.1, п.2 ст.92, ст.93, п.7 ст.95, п.2, п.4 ст.97, п.2, п. 3, п.5 ст. 98, п.2, п.3 ст. 99, п.2 ст.103 Земельного кодекса РФ; п.1, п. 2. ст.8.1 Гражданского кодекса РФ; п.17, п.19 ст.51 Градостроительного кодекса РФ; п.3 ст.28 Федерального закона от 21.12.2001№ 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»;

2. В случае, если земельный участок предоставлен для садоводства, огородничества и дачного строительства, помимо обязательных требований, указанных выше, и *обозначенных в пункте 1*, - ст. 1, п.п.3, 7 п.2 ст. 19 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан»;

3. В случае, если проверяются граждане, использующие земельные участки, предназначенные для личного подсобного хозяйства, помимо обязательных требований, указанных выше, и *обозначенных в пункте 1*, - п.1 ст.2, п.2, п.3 ст.4, ст.10 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»;

4. В случае, если проверяются юридические лица, использующие земельные участки, предоставленные им на праве постоянного (бессрочного) пользования, помимо обязательных требований, указанных выше, и *обозначенных в пункте 1*, - п.2 ст.3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

В соответствии со ст. 23.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) органы, осуществляющие государственный земельный надзор рассматривают дела об административных правонарушениях, предусмотренных ст. 7.1, 7.34, ч. 1, 3, 4 ст. 8.8 КоАП РФ.

В 1 полугодии 2017 года на территории Забайкальского края по результатам мероприятий по надзору выявлено 544 нарушения земельного законодательства, ответственность за которое предусмотрена ст. 7.1 КоАП РФ (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), 23 – по ч.1 ст. 8.8 КоАП РФ (использование земельного участка не по целевому назначению, неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению).

Таким образом, наиболее часто Управлением выявляются правонарушения, связанные с самовольным занятием земельного участка или части земельного участка, в том числе использованием земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством РФ прав на указанный земельный участок. Зачастую указанное нарушение совершается путем изменения (перемещения, увеличения) фактических границ земельного участка, огораживания, построек сооружений, в результате чего происходит незаконное использование смежных земельных участков или земель, государственная собственность на которые не разграничена. При этом права на самовольно занятые и используемые участки отсутствуют.

Так же часто встречающееся нарушение – использование земельного участка не по целевому назначению. Выявление указанного нарушения зависит от целевого назначения земельного участка, в соответствии с которым он предоставлен землепользователю – лицу, обладающему законным правом использования земли. При этом, оцениваются правила землепользования и застройки, устанавливающие градостроительный регламент для каждой территориальной зоны *индивидуально,* с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков) и Классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 N 540.

Так, например, если земельный участок предоставлен под строительство индивидуального жилого дома, а фактически используется под СТО или автомастерскую, имеет место нарушение, предусмотренное ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ.

В случае выявления нарушений земельного законодательства, к правонарушителям применяются меры административного наказания в виде штрафных санкций, а именно.

В соответствии со ст.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».

При этом, за административные правонарушения, предусмотренные ст. 7.1 КоАП РФ, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

В соответствии с ч.1 ст. 8.8 КоАП РФ – «использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием» 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 десятитысяч 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.

В связи с часто выявляемыми правонарушениями Управление рекомендует подконтрольным субъектам при использовании земли строго соблюдать положения действующего законодательства Российской Федерации, принимать меры по самоконтролю и устранению имеющихся нарушений земельного законодательства до проведения проверочных мероприятий должностными лицами Управления, и напоминает, что в соответствии с п. 1 ст. 25 Земельного кодекса РФ права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV ЗКРФ, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", согласно п. 1 ст. 26 ЗК РФ права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV ЗК РФ, удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".