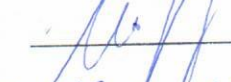


УТВЕРЖДАЮ
Глава городского округа
"Город Архангельск"


_____ Д.А. Морев
"20" "12" 2023 года

РУКОВОДСТВО
по соблюдению обязательных требований при осуществлении муниципального
земельного контроля на территории городского округа
"Город Архангельск"

Декабрь, 2023 год

I. Общие положения

Руководство по соблюдению обязательных требований при осуществлении муниципального земельного контроля на территории городского округа "Город Архангельск" (далее – Руководство) разработано в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации", частью 5 статьи 2 Федерального закона от 31.07.2020 № 247-ФЗ "Об обязательных требованиях в Российской Федерации", Положением об обязательных требованиях, устанавливаемых муниципальными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа "Город Архангельск", утвержденным решением Архангельской городской Думы от 26.05.2021 № 406 в целях оказания юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам (далее – контролируемым лицам) информационно-методической поддержки и содержит рекомендации по соблюдению обязательных требований.

Руководство применяется контролируруемыми лицами на добровольной основе, носит рекомендательный характер.

Под муниципальным земельным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением контролируруемыми лицами требований земельного законодательства за нарушение которых законодательством предусмотрена административная ответственность в отношении объектов земельных отношений.

Муниципальный земельный контроль на территории городского округа "Город Архангельск" осуществляется в соответствии с:

Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс);

Федеральным законом от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" (Федеральный закон № 137-ФЗ);

Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";

Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации";

Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ);

Положением о муниципальном земельном контроле, осуществляемом на территории городского округа "Город Архангельск", утвержденным решением Архангельской городской Думы от 01.12.2021 № 483.

Предметом муниципального земельного контроля являются:

- 1) соблюдение контролируруемыми лицами обязательных требований, установленных нормативными правовыми актами;
- 2) соблюдение (реализация) требований, содержащихся в разрешительных документах;
- 3) соблюдение требований документов, исполнение которых является необходимым в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) исполнение решений, принимаемых по результатам контрольных (надзорных) мероприятий.

II. Типичные нарушения обязательных требований

При проведении проверок, профилактических мероприятий по соблюдению требований земельного законодательства Российской Федерации, наиболее часто встречаются следующие нарушения:

нарушение требований статей 25, 26 Земельного кодекса, выражающееся в использовании земельного участка в отсутствие предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на данный земельный участок, либо в использовании земельного участка без правоустанавливающих документов;

нарушение требований статьи 42 Земельного кодекса, выражающееся в использовании земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием.

При проведении проверок в отношении физических лиц, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей муниципальный земельный контроль сталкивается со следующими нарушениями земельного законодательства:

- вынос заборов, строений, сооружений, ворот за границы отведенного земельного участка;
- самовольное увеличение площади предоставленных земельных участков;
- установка на прилегающей территории металлических гаражей, сараев, складирование строительных материалов и т.д.

III. Пояснения о соблюдении обязательных требований

С целью соблюдения действующего законодательства Российской Федерации в сфере земельных отношений физическим лицам, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям необходимо знать следующее:

- обязанности правообладателей земельных участков;
- основания возникновения прав на землю;
- обязанности по переоформлению прав на земельные участки;
- принцип платности использования земельных участков;
- соответствие вида разрешенного использования земельного участка фактическому использованию;
- ответственности за правонарушения в области охраны и использования земель.

1) Обязанности правообладателей земельных участков.

Согласно статье 42 Земельного кодекса 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;
- не препятствовать организации - собственнику объекта системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктопровода либо уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту расположенных на земельных участках и (или) под поверхностью земельных участков объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф;
- в случае обнаружения пожара на земельном участке, используемом для сельскохозяйственного производства, немедленно уведомить пожарную охрану и оказывать ей содействие при тушении пожара на данном земельном участке;
- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом, федеральными законами.

2) Возникновение прав на земельный участок.

В соответствии с частью 1 статьи 25 Земельного кодекса права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218 – ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее Федеральный закон № 218-ФЗ).

Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом № 218-ФЗ.

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 (статья 26 Земельного кодекса).

В силу положений статьи 35 Земельного кодекса 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.

В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам, порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

- отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
- отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 Земельного кодекса;
- отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

3) Обязанность по переоформлению прав на земельный участок.

Согласно пункту 1 статьи 3 Федерального закона № 137-ФЗ, права на землю, не предусмотренные Земельным кодексом, подлежат переоформлению со дня введения в действие Земельного кодекса. Право постоянного (бессрочного) пользования находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, возникшее у граждан или юридических лиц до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется. Право пожизненного наследуемого владения находящимися в государственной или муниципальной собственности земельными участками, приобретенное гражданином до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

Переоформление права на земельный участок включает в себя:

- подачу заявления заинтересованным лицом о предоставлении ему земельного участка на соответствующем праве, предусмотренном Земельным кодексом;
- принятие решения уполномоченным органом о предоставлении земельного участка на соответствующем праве;
- государственную регистрацию права в соответствии с Федеральным законом № 218-ФЗ.

4) Платность использования земли.

В соответствии с пунктом 1 статьи 65 Земельного кодекса использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость)

и арендная плата, а также иная плата, предусмотренная Земельным кодексом. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, установлены Основными принципами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, Правилами определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582, Положением о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в государственной собственности Архангельской области, утвержденным постановлением Правительства Архангельской области от 15.12.2009 № 190-пп, Положением об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным решением Архангельского городского Совета депутатов от 21.11.2007 № 559, Ставками арендной платы в зависимости от разрешенного (функционального) использования земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными решением Архангельской городской Думы от 13.12.2018 № 63, договорами аренды земельных участков.

5) Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством утверждены Правила землепользования и застройки городского округа "Город Архангельск", утверждённые постановлением Министерства строительства и архитектуры Архангельской области от 29.09.2020 № 68-п (далее – Правила землепользования и застройки).

Статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки определяются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

С целью соблюдения требований земельного законодательства лицу, заинтересованному в изменении вида разрешенного использования земельного участка на условно разрешенный вид, необходимо обратиться с соответствующим заявлением в уполномоченный орган.

б) Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель.

Главой XIII Земельного кодекса установлено, что лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или уголовную ответственность в порядке, установленном законодательством.

Привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный им вред.

Юридические лица и индивидуальные предприниматели обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.

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.

Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их загрязнении, других видах порчи, самовольном занятии, сносе 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.

Принудительное прекращение прав на земельный участок не освобождает от обязанности по возмещению причиненного земельными правонарушениями вреда.

Контроль соблюдения требований земельного законодательства и применение мер ответственности за нарушение таких требований осуществляется в строгом соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – Кодекс об административных правонарушениях);
- Земельным кодексом;
- Федеральным законом № 294-ФЗ.

IV. Административная ответственность за нарушение обязательных требований

Административная ответственность за нарушение обязательных требований земельного законодательства Российской Федерации предусмотрена:

- частью 1 статьи 25, частью 1 статьи 26, статьей 42 Земельного кодекса;
- статьей 7.1, статьей 7.34, частями 1, 3, 4 статьи 8.8 Кодекса об административных правонарушениях.

V. Обзор обращений контролируемых лиц по вопросам соблюдения обязательных требований

К наиболее часто задаваемым вопросам соблюдения обязательных требований земельного законодательства можно отнести следующие вопросы:

- определение границ земельного участка;
- минимальный размер земельного участка для индивидуального жилищного строительства;
- предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение;
- предоставление земельного участка в собственность или в аренду, выкупная стоимость земельного участка, размер арендной платы в случае аренды земельных участков.

1) Определение границ земельного участка.

Определение границ земельного участка осуществляется в рамках Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" (далее – Федеральный закон № 221-ФЗ) кадастровым инженером и является платной услугой.

Кадастровые работы выполняются кадастровым инженером на основании заключаемого в соответствии с требованиями гражданского законодательства и Федерального закона № 221-ФЗ договора подряда на выполнение кадастровых работ, если иное не установлено федеральным законом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 36 Федерального закона № 221-ФЗ в результате выполнения кадастровых работ обеспечивается подготовка документов для представления их в орган регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом № 218-ФЗ.

Объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется заказчиком кадастровых работ. Обратиться за выполнением работ по межеванию земельного участка может любое заинтересованное лицо.

Перечень кадастровых инженеров размещен на официальном сайте Росреестра по адресу: https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/cc_ib_sro_reestr.

2) Минимальный и максимальный размеры земельного участка для индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с пунктом 23 Правил землепользования и застройки минимальный размер земельного участка на территории городского округа "Город Архангельск" для индивидуального жилищного строительства составляет 500 кв. м, максимальный – 2000 кв. м.

3) Предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение.

Особенности предоставления земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположены здание, сооружение регламентированы статьей 39.20 Земельного кодекса.

Если иное не установлено указанной статьей или другим федеральным законом, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

Для приобретения права собственности на земельный участок все собственники здания, сооружения или помещений в них, за исключением лиц, которые пользуются земельным участком, на основании сервитута, публичного сервитута для прокладки, эксплуатации, капитального или текущего ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий, сетей или имеют право на заключение соглашения об установлении сервитута, на подачу ходатайства в целях установления публичного сервитута в указанных целях, совместно обращаются в уполномоченный орган.

Любой из заинтересованных правообладателей здания, сооружения или помещений в них вправе обратиться самостоятельно в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении земельного участка в аренду.

Правообладателю необходимо обратиться за предоставлением земельного участка в рамках муниципальной услуги "Предоставление земельных участков, находящихся в собственности городского округа "Город Архангельск" Архангельской области, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории городского округа "Город Архангельск" Архангельской области, на которых находятся здания, сооружения, без проведения торгов", административный регламент которой утвержден постановлением Администрации муниципального образования "Город Архангельск" от 29.12.2018 №1667.

Административный регламент размещен на официальном информационном интернет-портале городского округа "Город Архангельск" по адресу: <https://www.arhcity.ru/?page=800/148>.

Для предоставления муниципальной услуги можно обратиться в Центр муниципальных услуг Администрации городского округа "Город Архангельск" по адресу: 163000, г. Архангельск, пл. В.И. Ленина, д. 5, тел.: 8(8182) 60-74-71, 8(8182) 60-74-69.

4) Предоставление земельного участка в собственность или в аренду, выкупная стоимость земельного участка, размер арендной платы в случае аренды земельных участков.

Расчет цены за земельный участок в случае выкупа его в собственность за плату осуществляется в соответствии с Законом Архангельской области от 28.05.2008 № 514-27-ОЗ "О цене земельных участков, находящихся в государственной собственности, при продаже без торгов" (далее - Закон № 514-27-ОЗ).

В соответствии с подпунктом 1 статьи 2 Закона № 514-27-ОЗ цена земельного участка для граждан, являющихся собственниками жилых домов, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной собственности Архангельской

области, а также земельных участках на территории Архангельской области, государственная собственность на которые не разграничена, определяется в размере 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка.

Порядок определения цены продажи земельных участков, находящихся в собственности городского округа "Город Архангельск" определен решением Архангельской городской Думы от 29.11.2023 № 22 "О цене земельных участков, находящихся в собственности городского округа "Город Архангельск" при их продаже без торгов".

Размер арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, установлены федеральными законами, Основными принципами определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной собственности, Правилами определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16.07.2009 № 582, Положением о порядке определения размера арендной платы за земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, и земельные участки, находящиеся в государственной собственности Архангельской области, утвержденным постановлением Правительства Архангельской области от 15.12.2009 № 190-пп, Положением об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования "Город Архангельск", утвержденным решением Архангельского городского Совета депутатов от 21.11.2007 № 559, Ставками арендной платы в зависимости от разрешенного (функционального) использования земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории муниципального образования "Город Архангельск", утвержденными решением Архангельской городской Думы от 13.12.2018 № 63, договорами аренды земельных участков.

В случае возникновения ситуаций, требующих дополнительного разъяснения относительно соблюдения обязательных требований, получить квалифицированную консультацию возможно посредством личного обращения в орган, уполномоченный на осуществление муниципального земельного контроля на территории городского округа "Город Архангельск". Местонахождение и почтовый адрес: 163000, Архангельская область, г. Архангельск, пл. В.И. Ленина, д. 5. Адрес электронной почты: dmi@arhcity.ru, контактные телефоны: 8(8182) 60-74-73, 8(8182) 60-72-87, 8(8182) 60-75-71.