

ОБЗОР
обобщения и анализа Администрации Партизанского района
правоприменительной практики
при осуществлении муниципального земельного контроля в 2017 году

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Обзор обобщения и анализа Администрации Партизанского района правоприменительной практики при осуществлении в 2017 году муниципального земельного контроля проведен в соответствии с пунктом 3 части 2 статьи 8.2 Федерального закона от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - Закон № 294-ФЗ).

Администрация Партизанского района в соответствии с постановлением главы Партизанского района Красноярского края от 19.07.2010 № 505-п «Об утверждении Административного регламента по осуществлению муниципального земельного контроля на территории Партизанского района», уполномочена осуществлять муниципальный земельный контроль.

Обобщение и анализ правоприменительной практики при осуществлении муниципального земельного контроля в 2017 году проведены Администрацией Партизанского района с целью:

обеспечения единства практики применения федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации (далее - обязательные требования);

обеспечения доступности сведений о правоприменительной практике;

совершенствования нормативных правовых актов, регулирующих осуществление муниципального земельного контроля.

ГЛАВА 1. ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНАЯ ПРАКТИКА ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ

Составление ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, органов государственной власти, органов местного самоуправления, граждан, согласование планов проведения проверок с органами государственного земельного надзора, направление проектов планов в органы прокуратуры и их доработка по итогам рассмотрения органами прокуратуры

Пунктом 4 статьи 71 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что при осуществлении муниципального земельного контроля в отношении органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан применяются положения Закона № 294-ФЗ с учетом особенностей, установленных Земельным кодексом Российской Федерации.

Статьей 9 Закона № 294-ФЗ определено, что плановые проверки проводятся на основании разрабатываемых и утверждаемых ежегодных планов.

В соответствии с частью 6.3 статьи 9 Закона № 294-ФЗ постановлением Правительства Российской Федерации от 30 июня 2010 г. № 489 утверждены Правила подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (далее – Правила подготовки планов).

Указанными в настоящем пункте нормативными документами установлено, что органы муниципального земельного контроля разрабатывают проекты планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и в срок до 1 сентября года, предшествующего году проведения плановых проверок, направляют разработанные проекты планов для рассмотрения в органы прокуратуры.

Органы прокуратуры рассматривают проекты ежегодных планов проведения плановых проверок на предмет законности включения в них объектов государственного контроля (надзора) и в срок до 1 октября года, предшествующего году проведения плановых проверок, вносят предложения руководителям органов муниципального земельного контроля об устранении выявленных замечаний и о проведении при возможности в отношении отдельных юридических лиц, индивидуальных предпринимателей совместных плановых проверок.

Органы муниципального земельного контроля рассматривают предложения органов прокуратуры и по итогам их рассмотрения направляют в органы прокуратуры в срок до 1 ноября года, предшествующего году проведения плановых проверок, утвержденные ежегодные планы проведения плановых проверок.

Указанными в настоящем пункте нормативными правовыми актами Российской Федерации органы прокуратуры наделены полномочием вносить предложения об устранении выявленных замечаний в проектах планов проведения плановых проверок, а также о проведении при возможности в отношении отдельных лиц совместных плановых проверок. Следует отметить,

что данное положение не предусматривает полномочий органов прокуратуры осуществлять согласование планов проведения плановых проверок.

Ненаправление органом прокуратуры в муниципальный орган в установленный срок информации о выявленных органом прокуратуры замечаниях к проекту плана проведения плановых проверок, а также предложений о проведении совместных плановых проверок не является препятствием для утверждения плана проведения плановых проверок.

В соответствии с пунктом 2 Правил взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный земельный надзор, с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2014 г. № 1515, согласование планов проведения плановых

проверок органами муниципального земельного контроля с органами государственного земельного надзора осуществляется в целях недопущения проведения в отношении одного юридического лица или одного индивидуального предпринимателя федеральными органами государственного земельного надзора и органами муниципального земельного контроля проверок исполнения одних и тех же обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации, а также обеспечения соблюдения установленной законодательством Российской Федерации периодичности проведения плановых проверок.

Таким образом, предметом рассмотрения при согласовании с органами государственного земельного надзора ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в рамках муниципального земельного контроля является недопущение проведения проверок исполнения одних и тех же требований в отношении одного лица органом муниципального земельного контроля и органом государственного земельного надзора, а также обеспечение установленной законодательством Российской Федерации периодичности проведения проверок.

Подготовка и издание распоряжений о проведении проверок, их содержание, выбор формы проведения проверки, исчисление сроков проведения проверок

Срок проведения выездной и документарной проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей установлен статьей 13 Закона № 294-ФЗ. Пунктом 4 статьи 71 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что при осуществлении государственного земельного надзора в отношении органов государственной власти, органов местного самоуправления и граждан применяются положения Закона № 294-ФЗ с учетом особенностей, установленных Земельным кодексом Российской Федерации.

Положениями Земельного кодекса Российской Федерации не установлены особенности осуществления муниципального земельного контроля в отношении граждан в части сроков проведения проверок, в связи с чем срок проведения документарной и выездной проверок, проводимых в отношении граждан, не может превышать 20 рабочих дней.

Соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при организации и проведении проверки

При организации и проведении выездных проверок необходимо различать требования статей 9 и 10 Закона № 294-ФЗ, предусматривающие заблаговременное уведомление лица, в отношении которого проводится проверка, о проведении проверки путем направления копии распоряжения о проведении проверки, и требования статьей 12 и 14 Закона № 294-ФЗ об ознакомлении и вручении копии распоряжения о проведении проверки проверяемому лицу перед началом проведения выездной проверки.

Уведомление лица о проведении плановой проверки осуществляется в порядке и сроки, предусмотренные частью 12 статьи 9 Закона № 294-ФЗ.

Сроки и порядок уведомления юридических лиц и индивидуальных предпринимателей о проведении внеплановых проверок установлены частями 16 и 17 статьи 10 Закона № 294-ФЗ.

Ознакомление юридических лиц, индивидуальных предпринимателей с копией распоряжения о проведении проверки осуществляется перед началом выездных мероприятий путем вручения копии распоряжения о проведении проверки представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю, гражданину или его

уполномоченному представителю. О вручении копии распоряжения о проведении проверки перед началом проведения выездных мероприятий делается отметка в акте, составляемом по результатам проверки.

Положениями статьи 15 Закона № 294-ФЗ установлен запрет на осуществление плановой (внеплановой) выездной проверки в случае отсутствия при ее проведении руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, за исключением случаев надлежащего уведомления собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

Следует отметить, что в случае отсутствия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при надлежащем уведомлении их о проведении проверки проверка может быть проведена при наличии возможности достижения цели проверки. Зачастую отсутствие при проведении проверки руководителя, иного должностного лица или уполномоченного представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя не позволяет провести проверку соблюдения требований законодательства, установить обстоятельства соблюдения (несоблюдения) требований законодательства.

Пунктом 7 статьи 12 Закона № 294-ФЗ предусмотрено, что в случае невозможности проведения плановой или внеплановой выездной проверки в связи с отсутствием индивидуального предпринимателя, его уполномоченного

представителя, руководителя или иного должностного лица юридического лица, либо в связи с фактическим неосуществлением деятельности юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, либо в связи с иными действиями (бездействием), повлекшими невозможность проведения проверки, должностное лицо органа муниципального земельного контроля составляет акт о невозможности проведения соответствующей проверки с указанием причин невозможности ее проведения. В этом случае муниципального земельного контроля в течение трех месяцев со дня составления акта о невозможности проведения соответствующей проверки вправе принять решение о проведении в отношении таких юридического лица, индивидуального предпринимателя плановой или внеплановой выездной проверки без внесения плановой проверки в ежегодный план

плановых проверок и без предварительного уведомления юридического лица, индивидуального предпринимателя. В случае принятия решения о проведении плановой или внеплановой проверки, которая не была проведена в связи с отсутствием проверяемого лица, решение о проведении проверки без уведомления должно быть принято с достаточной степенью вероятности присутствия представителя юридического лица, индивидуального предпринимателя при проведении проверки.

Оформление результатов проверки и принятие мер по ее результатам

При проведении проверки соблюдения требований законодательства об использовании земельного участка в соответствии с установленным разрешенным использованием необходимо учитывать следующее.

Пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что земли используются в соответствии с установленным для них

целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Частью 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что в градостроительных регламентах в отношении земельных

участков, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются виды разрешенного использования земельных участков, ограничения использования земельных участков, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540.

Частью 11 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ

«О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» установлено, что разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения классификатора видов разрешенного использования, признается действительным вне зависимости от его соответствия классификатору.

Таким образом, при осуществлении контроля за соблюдением требований об использовании земельного участка в соответствии с установленным

разрешенным использованием необходимо фактическое использование земельного участка сравнивать с видом разрешенного использования земельного участка, указанным в сведениях Единого государственного реестра недвижимости, в случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о виде разрешенного использования земельного участка допустимый вид разрешенного использования земельного участка определяется на основании документа, определяющего право на земельный участок.

Порядок выдачи предписаний об устранении выявленных нарушений требований законодательства Российской Федерации при осуществлении муниципального земельного контроля установлен пунктом 7 статьи 71 Земельного кодекса Российской Федерации. Предписание об устранении выявленных нарушений требований законодательства Российской Федерации прикладывается к акту, составляемому по результатам проведения проверки, в случае выявления нарушения требований законодательства при проведении проверки.

ГЛАВА 2. ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНАЯ ПРАКТИКА СОБЛЮДЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ

Типичные нарушения обязательных требований

Типичными нарушениями обязательных требований, выявленными в 2017 году в ходе плановых и внеплановых проверок юридических и физических лиц, 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 (статья 7.1 КоАП Российской Федерации);

Использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с разрешенным использованием (статья 8.8 КоАП Российской Федерации)