

БАШКОРТОСТАН РЕСПУБЛИКАҢЫ
ӨФӨ КАЛАҢЫ
КАЛА ОКРУГЫ
ХАКИМИӘТЕ



АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА
ГОРОД УФА
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

КАРАР

«13» сентябрь 2023 й.

№ 1655

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«13» сентября 2023 г.

Об утверждении руководства по соблюдению обязательных требований или их отдельных частей, оценка соблюдения которых осуществляется при проведении мероприятий муниципального земельного контроля

В соответствии со ст. 72 Земельного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Федеральным законом от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации», в соответствии с постановлением Администрации городского округа город Уфа от 05.05.2023 года №701 «Об утверждении обязательных требований, оценка соблюдения которых осуществляется в рамках муниципального земельного контроля»,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить руководство по соблюдению обязательных требований или их отдельных частей, оценка соблюдения которых осуществляется при проведении мероприятий муниципального земельного контроля.
2. Настоящее постановление вступает в силу с момента опубликования.
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан Чебакова Е.А.

Глава Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан



Р.Р. Мавлисв

Приложение
УТВЕРЖДЕНО
постановлением Администрации
городского округа город Уфа
Республики Башкортостан
от « 13 » 09.2023г. № 1655

РУКОВОДСТВО

по соблюдению обязательных требований или их отдельных частей, оценка соблюдения которых осуществляется при проведении мероприятий муниципального земельного контроля

1. Введение

1.1. Настоящее руководство по соблюдению обязательных требований разработано в соответствии со ст. 14 Федерального закона от 31.07.2020 №247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации», ст. 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» в целях предупреждения нарушений обязательных требований, оцениваемых Управлением земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан при осуществлении муниципального земельного контроля и оказания содействия гражданам, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, в том числе относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, в вопросах соблюдения обязательных требований.

Руководство не устанавливает обязательных требований, носит рекомендательный характер и не является нормативным правовым актом.

1.2 Муниципальный земельный контроль осуществляется посредством профилактики нарушений обязательных требований, организации и проведения контрольных мероприятий, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению, предупреждению и (или) устранению последствий выявленных нарушений обязательных требований.

Предметом муниципального земельного контроля, осуществляемого Управлением земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, в соответствии с ч. 2 ст.1 Положения о муниципальном земельном контроле на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утвержденного решением Совета городского округа г. Уфа РБ от 13.10.2021 № 2/3, является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами обязательных требований земельного законодательства в отношении объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством предусмотрена административная ответственность:

- 1) требований законодательства о недопущении самовольного занятия земельного участка или части земельного участка, в том числе использования земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок;
- 2) требований законодательства об использовании земельных участков в соответствии с установленным для них целевым использованием;
- 3) требований законодательства, связанных с обязательным использованием земельных участков, предназначенных для жилищного или иного строительства, в течение установленного срока;
- 4) требований законодательства, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние пригодное для использования по целевому назначению;
- 5) исполнение решений, принимаемых по результатам контрольных мероприятий.

2. Основные нормативные правовые акты в сфере муниципального земельного контроля, в том числе содержащие обязательные требования

2.1. Нормативно-правовое регулирование муниципального земельного контроля, осуществляемого Управлением земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан, обеспечивается:

- «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ;
- Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»,
- Федеральным законом от 25.10.2001 №137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
- Федеральным законом от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»;
- Федеральным законом от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Решением Совета городского округа г. Уфа РБ от 28.09.2022 № 18/5 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан»;
- Решением Совета городского округа г. Уфа РБ от 13.10.2021 № 2/3 «Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан»;
- Постановлением Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан от 15.12.2022 №2134 «Об утверждении схемы

размещения нестационарных торговых объектов (объектов по оказанию услуг) на территории городского округа город Уфа Республики Башкортостан».

2.2. Перечень актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий муниципального земельного контроля, размещен на официальных сайтах Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан и Управления земельных и имущественных отношений Администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

3. Обязанности лиц, использующих земельные участки

3.1. Обязанность использовать земельный участок на основании возникших прав

3.1.1. В соответствии со ст. 25 Земельного кодекса Российской Федерации 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 по тексту Закон от 13.07.2015 №218-ФЗ).

Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Законом от 13.07.2015 №218-ФЗ.

3.1.2. Согласно статье 8 Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают, в частности, из договоров и иных сделок; из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей; из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности.

3.1.3. 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.

3.1.4. 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.

3.1.5. Юридические лица, индивидуальные предприниматели, в том числе относящиеся к субъектам малого и среднего предпринимательства, а также

граждане, использующие земельные участки в отсутствие предусмотренных законом прав, являются нарушителями требований законодательства, установленных статьей 25 Земельного кодекса Российской Федерации.

Ответственность за данное правонарушение предусмотрена статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. При этом самовольным занятием земель признается пользование чужим земельным участком при отсутствии воли собственника этого участка (иного уполномоченного им лица), выраженной в установленном порядке.

Наиболее часто встречающимися такими нарушениями, выявляемыми при проведении мероприятий муниципального земельного контроля, в том числе в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства, являются увеличение границ используемого земельного участка за счет смежных земельных участков.

Например, предоставлен земельный участок одной площади, при этом фактически используется земельный участок большей площади.

Рекомендацией по недопущению подобных нарушений является проведение кадастровых работ в отношении используемых земельных участков с целью определения соответствия фактических границ используемых земельных участков границам, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, а также проведение анализа имеющихся документов, подтверждающих возникновение права на использование земельных участков.

3.1.6. Документами, подтверждающими возникновение прав на используемые земельные участки, являются в том числе: договоры и иные сделки, предусмотренные законом, судебные решения, устанавливающие право на земельный участок, акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, которые предусмотрены в качестве оснований возникновения прав на земельный участок и другие. Следует отметить, что права на земельные участки в соответствии со статьей 26 Земельного кодекса Российской Федерации подлежат государственной регистрации.

3.2. Обязанность использовать земельный участок по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием

3.2.1. В силу статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

3.2.2. Статьей 85 Земельного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что Правилами землепользования и застройки устанавливается 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). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Градостроительные регламенты согласно пункту 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (часть 2 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

3.2.3. В отношении земельного участка могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и законодательством о градостроительной деятельности. Правообладателем земельного участка может быть получено разрешение на условно разрешенный вид разрешенного использования.

Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

3.2.4. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» и решением Совета городского округа г. Уфа РБ от 28.09.2022 № 18/5 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан».

3.2.5. Согласно абзацу 2 ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации лицо, использующее земельный участок, обязано использовать земельный

участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования земельного участка, которые указаны в Едином государственном реестре недвижимости. Нарушение абзаца 2 ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации заключается в использовании земельного участка для видов деятельности не предусмотренных для соответствующей категории, к которой отнесен земельный участок, и вида (видов) разрешенного использования земельного участка, которые указаны в Едином государственном реестре недвижимости.

Примером может служить использование земельного участка с видом разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» для предоставления услуг по ремонту автомобилей. В данном случае отнесение земельного участка к категории «земли населенных пунктов» предусматривает возможность использования земельного участка для ремонта автомобилей при этом вид разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» не предусматривает использование земельного участка для ремонта автомобилей. Для реализации возможности использования такого земельного участка для ремонта автомобилей необходимо внести изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости изменив или дополнив вид разрешенного использования земельного участка видом разрешенного использования «ремонт автомобилей», который в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, Правилами землепользования и застройки городского округа город Уфа Республики Башкортостан, утвержденных решением Совета городского округа г. Уфа РБ от 28.09.2022 № 18/5 предусматривает размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

3.2.6. Использование земельного участка не в соответствии с целевым назначением и (или) установленным разрешенным использованием земельного участка образует состав административного правонарушения, предусмотренного частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

3.3. Обязанность использовать земельный участок, предназначенный для жилищного или иного строительства, садоводства и огородничества в течение срока, установленного законом

3.3.1. Согласно ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

3.3.2. Лицам, которым земельные участки предоставлены для ведения личного подсобного хозяйства, могут использовать участок для производства

сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов. Параметры жилого дома, возводимого на приусадебном земельном участке, должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства.

3.3.3. Садовые земельные участки и огородные земельные участки допустимо использовать для выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственной птицы и (или) кроликов при условии установления градостроительным регламентом для территориальной зоны, в границах которой расположен такой земельный участок, соответствующего вспомогательного вида разрешенного использования либо в соответствии с разрешением на условно разрешенный вид использования, при условии соблюдения земельного законодательства, ветеринарных норм и правил, санитарно-эпидемиологических правил и гигиенических нормативов.

3.3.4. Лицам, которым земельные участки предоставлены для строительства, в том числе жилищного, необходимо своевременно, в течение трех лет (срок освоения земельного участка), в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, получить разрешение на строительство или направить в уполномоченный орган уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

3.3.5. Земельный участок, предназначенный для жилищного или иного строительства, в соответствии со ст. 284 Гражданского кодекса Российской Федерации может быть изъят у собственника в случае не использования по целевому назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. 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.

3.3.6. Отсутствие у правообладателя земельного участка, предназначенного для строительства, после истечения срока, необходимого для освоения земельного участка, разрешения на строительство или уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта строительства, а также отсутствие после истечения установленного срока строительства на земельном участке объекта строительства противоречит требованиям, установленным абзацем 5 статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации и образуют событие административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 3 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

3.3.7. Основываясь на судебной практике под освоением земельного участка, как правило, 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, можно 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.

В целях недопущения нарушений, связанных с неиспользованием земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, правообладателю земельного участка необходимо своевременно обратиться в отдел градостроительного контроля и выдачи разрешений Администрации городского город Уфа Республики Башкортостан для получения разрешения на строительство на земельном участке или направить уведомление о планируемом строительстве. В течение срока, установленного выданным разрешением на строительство, или в течение десяти лет со дня направления уведомления о планируемом строительстве необходимо на земельном участке построить объект недвижимости (объект незавершенного строительства) соответствующий виду разрешенного использования земельного участка. Лицу, виновному в совершении указанного нарушения, по результатам проведения проверки соблюдения земельного законодательства в установленном порядке выдается предписание об устранении выявленного нарушения земельного законодательства. В случае неисполнения выданного предписания земельный участок может быть изъят у его собственника или правообладателя.

4. Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель

4.1. Главой XIII Земельного кодекса Российской Федерации 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 административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный им вред (по соглашению сторон или в судебном порядке).

4.2. 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, либо, в случае самовольного занятия земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, подлежат оформлению в собственность или в аренду лицом, занявшим соответствующий земельный участок.

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