

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Главам муниципальных
образований
(по списку)

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии по Пермскому краю**
(Управление Росреестра по Пермскому краю)

Ленина ул., д.66/2, г. Пермь, 614990
тел. (342) 205-95-59, факс (342) 205-96-93
[http:// www.rosreestr.gov.ru](http://www.rosreestr.gov.ru)

29.07.2022 № Исх-2.1-22/656-2022

На № _____ от _____

**О правоприменительной практики
осуществления земельного надзора
в 2021 году**

Уважаемые коллеги!

Во исполнение приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) от 20.12.2021 № П/0601 «Об утверждении программы профилактики Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии рисков нарушения обязательных требований», с учетом распоряжения Росреестра от 30.06.2022 № Р/0154 «О результатах обобщения правоприменительной практики осуществления в 2021 году Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии федерального государственного контроля (надзора)», направляем для сведения и использования в работе обобщение практики осуществления в 2021 году федерального государственного земельного контроля (надзора) на территории Пермского края согласно приложению.

Дополнительно сообщаем: результаты обобщения правоприменительной практики осуществления в 2021 году Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии федерального государственного контроля (надзора) размещены на официальном сайте Росреестра в сети «Интернет» ([https:// rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennyy-nadzor/obzor-obobshcheniya-i-analiza-pravoprimenitelnoy-praktiki-pri-osushchestvlenii-gosudarstvennogo-kont/](https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennyy-nadzor/obzor-obobshcheniya-i-analiza-pravoprimenitelnoy-praktiki-pri-osushchestvlenii-gosudarstvennogo-kont/)).

Благодарим за сотрудничество!

Приложение: на 6 л.

Заместитель руководителя

Мамрова Екатерина Викторовна
8(342)205 95 68 (0211)



Н.Я. Носкова

Приложение
к письму Управления Росреестра
по Пермскому краю

**Обобщение практики осуществления в 2021 году федерального
государственного земельного контроля (надзора)
на территории Пермского края**

Контроль за соблюдением требований земельного законодательства Управлением Росреестра по Пермскому краю (далее – Управление) в 2021 году осуществлялся в рамках: государственного земельного надзора (с 1 января по 30 июня 2021 года); федерального государственного земельного контроля (надзора) (с 1 июля по 31 декабря 2021 года).

Предметом федерального государственного земельного контроля (надзора), осуществляемого Управлением, являлось:

соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами, органами государственной власти и органами местного самоуправления (далее контролируемые лица) обязательных требований к использованию и охране объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная ответственность;

соблюдение обязательных требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти и органами местного самоуправления деятельности по распоряжению объектами земельных отношений, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

Объектом федерального государственного земельного контроля (надзора) являлись объекты земельных отношений (земли, земельные участки или части земельных участков), а также деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по распоряжению объектами земельных отношений, находящимися в государственной или муниципальной собственности.

При осуществлении государственного земельного надзора Управление в период с 1 января по 30 июня 2021 года осуществляло надзор за соблюдением:

а) требований законодательства о недопущении самовольного занятия земельного участка или части земельного участка (в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законом прав на такой земельный участок);

б) требований о переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобретения земельных участков в собственность;



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

г) требований законодательства, связанных с обязательным использованием в течение установленного срока земельных участков, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях;

д) требований земельного законодательства органами государственной власти и органами местного самоуправления при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности;

е) требований законодательства, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

При осуществлении федерального государственного земельного контроля (надзора) Управление в период с 1 июля по 31 декабря 2021 года осуществляло надзор за соблюдением вышеуказанных требований за исключением требований о переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобретения земельных участков в собственность.

Штатная численность должностных лиц Управления, уполномоченных осуществлять федеральный государственный земельный контроль (надзор), по состоянию на 31 декабря 2021 г. составляла 39 человек.

В первом полугодии государственный земельный надзор осуществлялся в форме проверок и административных обследований объектов земельных отношений, во втором полугодии в форме контрольных (надзорных) мероприятий при взаимодействии с контролируруемыми лицами (инспекционный визит, рейдовый осмотр, плановая и внеплановая проверки) и контрольных (надзорных) мероприятий без взаимодействия с контролируемыми лицами (выездной осмотр и наблюдение за соблюдением обязательных требований).

В 2021 году Управлением в рамках государственного земельного надзора и федерального государственного земельного контроля (надзора) проведено 2582 контрольных (надзорных) мероприятия, из которых 1984 составили мероприятия при взаимодействии с контролируемыми лицами.

В результате проведенных проверочных мероприятий выявлено 1864 нарушения законодательства Российской Федерации, из которых 1390 составили нарушения требований, установленных земельным законодательством. К административной ответственности привлечено 1970 правонарушителей. Кроме того, в 2021 году проведено 3 проверки деятельности органов местного самоуправления по вопросам предоставления земельных участков, в ходе которых выявлено 4 нарушения.

Наибольшее число нарушений выявлено по факту самовольного занятия земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок – 817.

Нарушений по факту использования земельных участков не по целевому назначению выявлено 77.

Нарушений по факту неиспользования земельных участков выявлено 2.

Одно нарушение выявлено по факту использования земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования лицами, не выполнившими обязанность по его переоформлению.

Нарушений иных требований земельного законодательства выявлено 493.

Причинами нарушения обязательных требований, выразившегося в использовании земельного участка при отсутствии зарегистрированного права на земельный участок, является нежелание правообладателя нести затраты на проведение кадастровых работ, подачу документов для государственной регистрации права и уплаты земельного налога.

Причинами совершения правонарушений, связанных с использованием земельного участка не в соответствии с установленным целевым назначением и (или) разрешенным использованием, являются: получение материальной выгоды и конкурентных преимуществ за счет более низкой кадастровой стоимости земельного участка по сравнению с кадастровой стоимостью земельного участка в случае приведения вида разрешенного использования такого участка в соответствие с его фактическим использованием; ограничения в изменении вида разрешенного использования земельного участка, установленные документами градостроительного зонирования.

Нарушения, выразившиеся в неиспользовании земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, совершаются, как правило, по причине отсутствия денежных средств на строительство.

Взаимодействие Управления с органами муниципального земельного контроля в течение 2021 года отражено в следующих количественных показателях: 1771 материал муниципального земельного контроля поступил в Управление, по результатам рассмотрения материалов привлечено к административной ответственности 1089 лиц, наложено штрафов на сумму 4415,84 тыс. руб.

Лидерами по количеству направленных материалов в 2021 году стали: г. Пермь, Пермский муниципальный район, г. Березники, Кунгурский муниципальный район, Чусовской и Чайковский городские округа.

В целях обеспечения качества проведения контрольно-надзорной деятельности, единства практики правоприменения в 2021 году Управлением проведено более 140 совещаний, рабочих встреч с органами местного самоуправления. С представителями муниципального земельного контроля обсуждались вопросы активизации муниципального земельного контроля, качество направляемых материалов, порядок взаимодействия муниципального контроля и государственного надзора.

Обзор правоприменительной практики осуществления в 2021 году Росреестром федерального государственного земельного надзора содержит следующие основные положения, применение которых возможно и при осуществлении муниципального земельного контроля.

1. При решении вопроса о наличии/отсутствии нарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ в первую очередь необходимо исходить из сведений, указанных в Едином государственном реестре недвижимости. Правообладатель вправе использовать земельный участок в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в Едином государственном реестре недвижимости, если такие виды предусмотрены Правилами землепользования и застройки в качестве основного или условно разрешенного видов использования для территориальной зоны, в которой расположен участок. Использование земельного участка в соответствии со вспомогательным видом использования (не подлежит внесению в Единый государственный реестр недвижимости) признается законным при условии одновременного использования участка также для вида деятельности, являющегося основным или условно разрешенным, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости. Таким образом при контрольных (надзорных) мероприятиях необходимо анализировать Единый государственный реестр недвижимости на наличие внесенных видов разрешенного использования, а также Правила землепользования и застройки (в части использования по вспомогательному виду).

2. Для установления соблюдения (несоблюдения) обязательных требований, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению необходимо выполнение следующих условий:

- в случае использования участка на основании разрешения на использование нужно установить наличие сведений о порче либо уничтожении плодородного слоя в границах участка (при этом неважно, когда произведены порча либо уничтожение: во время действия разрешения или после завершения его действия);

- в случае использования участка на праве публичного сервитута, установленного в целях строительства, капитального или текущего ремонта, реконструкции, эксплуатации, консервации, сноса сооружения - истечение трех месяцев после завершения срока окончания указанных действий (срок окончания указывается в разрешении на строительство, если строительство не завершено, либо в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию (если завершено)).

- состояние участка не позволяет его использовать в соответствии с установленным видом разрешенного использования.

3. В случае поступления жалобы на решения Управления в нарушение досудебного порядка обжалования (т.е. не через сайт Госуслуг) такая жалоба рассматривается в порядке Федерального закон от 02.05.2006 N 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» и дается ответ заявителю с разъяснением досудебного порядка подачи жалобы.

В рамках досудебного обжалования решений, действий (бездействия) должностных лиц Управления при осуществлении федерального государственного земельного контроля (надзора) в 2021 году в Управление

посредством подсистемы досудебного обжалования государственной информационной системы «Типовое облачное решение по автоматизации контрольной (надзорной) деятельности» жалобы не поступали.

В части осуществления профилактических мероприятий сообщаем следующее.

Приказом Управления от 25.02.2021 № П/055 утверждена подпрограмма профилактики нарушений обязательных требований, соблюдение которых оценивается Управлением Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Пермскому краю при осуществлении государственного контроля (надзора), на 2021 год и плановый период 2022-2023 годов. Подпрограмма профилактики содержит описание текущего состояния поднадзорной сферы, план мероприятий по профилактике нарушений на 2021 год.

Профилактика нарушений обязательных требований осуществляется Управлением посредством следующих мероприятий.

Информирование неопределенного круга подконтрольных субъектов.

На официальном сайте Росреестра в сети «Интернет» размещены:

тексты нормативных правовых актов, регулирующих осуществление государственного контроля (надзора), муниципального контроля;

перечень нормативных правовых актов с указанием структурных единиц этих актов, содержащих обязательные требования, оценка соблюдения которых является предметом контроля, а также информацию о мерах ответственности, применяемых при нарушении обязательных требований, с текстами в действующей редакции;

руководство по соблюдению обязательных требований;

программа профилактики рисков причинения вреда и план проведения плановых контрольных (надзорных) мероприятий контрольным (надзорным) органом (при проведении таких мероприятий);

обобщение правоприменительной практики.

В региональном блоке Управления на официальном сайте Росреестра размещены:

ежегодные доклады о государственном контроле (надзоре);

ежегодные планы контрольных (надзорных) мероприятий;

перечень объектов контроля, учитываемых в рамках формирования ежегодного плана контрольных (надзорных) мероприятий, с указанием категории риска;

список вопросов для самостоятельной оценки наличия нарушений

перечень наиболее часто встречающихся в деятельности подконтрольных субъектов нарушений обязательных требований и рекомендаций в отношении мер, принимаемых подконтрольными субъектами в целях недопущения нарушений;

ответы на часто задаваемые вопросы.

Управлением ежегодно утверждаются планы работы с общественностью и средствами массовой информации, реализуются плановые и внеплановые мероприятия по информированию граждан, юридических лиц.

В средствах массовой информации Управлением размещено 57 информационных материалов, проведены прямые эфиры с экспертами в социальной сети «ВКонтакте», осуществлялась трансляция интервью должностных лиц Управления на местных телеканалах.

В целях самостоятельной проверки соблюдения требований земельного законодательства Управлением разработан интерактивный сервис, размещенный в сети интернет, «Чек-лист добросовестного землепользователя». 1321 пользователь прошел тестирование по чек-листу и получил информацию, рекомендации по соблюдению обязательных требований.

В 2021 году проведен анализ территории г. Перми на предмет выявления признаков самовольного захвата территории, неиспользования участков для строительства. Результаты анализа переданы в Департамент земельных отношений администрации г. Перми для планирования деятельности в рамках муниципального земельного контроля.

Должностными лицами Управления проведено 32 личных приема по вопросам государственного земельного надзора. В ходе приемов разъясняются положения норм земельного, градостроительного законодательства.

При проведении выездных контрольных (надзорных) мероприятий в обязательном порядке разъясняются их права и обязанности, вручаются памятки о недопущении пожароопасных ситуаций на принадлежащих им земельных участках, разъясняется целесообразность проведения межевания участков в целях исключения земельных споров и посягательств со стороны третьих лиц. В целях недопущения совершения правонарушений правообладателям земельных участков направлено 68 предостережений.

Таким образом, в 2021 году Управление преимущественно осуществляло федеральный государственный земельный контроль (надзор) посредством проведения контрольных (надзорных) мероприятий. Деятельность Управления в 2022 году скорректирована, направлена на проведение профилактических мероприятий.