**ОБОБЩЕНИЕ ПРАКТИКИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО КОНТРОЛЯ В СФЕРЕ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА**

В соответствии с пунктом 3 статьи 72 Земельного кодекса  РФ, статьей 1, пунктом 13 статьи 2 Закона Иркутской области от 03.11.2016 г. № 96 – ОЗ «О закреплении за сельскими поселениями  Иркутской области вопросов местного значения», администрация Таргизского муниципального образования наделена полномочиями по осуществлению муниципального земельного контроля в границах муниципального образования.

Мероприятия по муниципальному земельному контролю на территории Таргизского муниципального образования проводятся в соответствии:

- со статьёй 72 Земельного кодекса Российской Федерации;

- с Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

- с постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»;

- со статьёй 8.2. Федерального закона от 26.12.20008 года №294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»

- с пп. 20 п.1 статьи 14 Федерального закона от 06.10.2013 года «131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

В соответствии с Планом проведения документарных  проверок соблюдения земельного законодательства юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на 2016 год, утвержденным постановлением  главы администрации Таргизского муниципального образования, проверок не проводилось.

**НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ВСТРЕЧАЮЩИЕСЯ СЛУЧАИ НАРУШЕНИЙ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА С РЕКОМЕНДАЦИЯМИ В ОТНОШЕНИИ МЕР, КОТОРЫЕ ДОЛЖНЫ ПРИМЕНЯТЬСЯ ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ, ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ПРЕПРИНИМАТЕЛЯМИ В ЦЕЛЯХ НЕДОПУЩЕНИЯ ТАКИХ НАРУШЕНИЙ**

**1. Изменение фактических границ земельных участков, в результате которых увеличивается площадь земельного участка за счет занятия земель, находящихся в муниципальной собственности.**

Ответственность за такой вид правонарушений установлена статьей 7.1 КоАП.

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.

В целях недопущения таких нарушений необходимо удостовериться, что границы используемого земельного участка соответствуют границам земельного участка, содержащимся в ЕГРН, и не пересекают границ смежных земельных участков. В случае если в сведениях ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ используемого земельного участка, необходимо обратиться к кадастровому инженеру, который проведет кадастровые работы, в результате которых будет определено местоположение границ земельного участка, а также будут подготовлены документы для обращения с заявлением о внесении сведений о границах земельного участка в ЕГРН.

**2. Неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства и огородничества.**

Ответственность за такой вид правонарушений установлена частью 3 статьи 8.8 КоАП.

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 двадцати тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от 3 до 5 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее четырехсот тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на должностных лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей; на юридических лиц - от четырехсот тысяч до семисот тысяч рублей.

В целях недопущения нарушений правообладателям земельных участков необходимо в сроки, установленные федеральными законами, приступить к использованию земельного участка. Следует отметить, что использование земельного участка должно соответствовать виду разрешенного использования, указанному в ЕГРН и правоустанавливающих документах на землю.

**3. Использование земельного участка не по целевому назначению и (или) не в соответствии с установленным разрешенным использованием.**

Ответственность за такой вид правонарушений установлена частью 1 статьи 8.8 КоАП.

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 десяти тысяч 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 правоустанавливающих документах на землю, а также в ЕГРН указывается правовой режим земельного участка - его целевое назначение и вид разрешенного использования.

В целях недопущения таких нарушений необходимо удостовериться что, фактическое использование земельного участка соответствует правовому режиму земельного участка.

**4. Самовольное занятие или использование без документов, удостоверяющих права на землю, оформленных в установленном порядке.**

К сожалению, до сих пор встречаются случаи самовольного занятия земельного участка — использования земли лицом, не имеющим на то никаких прав. То есть когда нет ни договора, ни решения местного муниципалитета, ни постановления или другого акта федеральной или региональной государственной власти. На практике такие ситуации часто называют самозахватом.

Оборот земель — тема, которая находится в сфере особого внимания органов власти. Причин тут несколько, и первая из них — это стоимость объекта. Земля, как и любая другая недвижимость, достаточно дорогой объект, и собственнику в результате незаконного пользования может быть причинен немалый ущерб.

Гражданско-правовые последствия самозахвата земли

Для самовольного занятия земельного участка с точки зрения гражданского законодательства характерно то, что это не порождает никаких прав для лиц, которые совершили самозахват. Это означает, что захватчики:

1. Не могут совершать никаких сделок с участком. Землю не возможно ни продать, ни подарить, ни заложить, ни даже завещать. Захватчик не имеет никаких прав на этот участок и потому не может никак им распоряжаться.
2. Обязаны по первому требованию законного владельца освободить участок. Освобождение при этом подразумевает и уничтожение любых следов хозяйственной деятельности, на которую владелец не давал разрешения. Именно это чаще всего и бывает причиной споров, т. к. если самовольное занятие земельного участка сопровождалось постройкой на нем дома или другого объекта недвижимости, их необходимо снести. Если же снос не будет совершен добровольно, владелец может привлечь органы власти для принудительного разрушения незаконных построек.
3. Обязаны заплатить владельцу, если захваченный участок использовался для извлечения прибыли. Подобного рода ситуация может трактоваться как незаконное обогащение — а гражданское законодательство в этом случае дает владельцу объекта право на взыскание компенсации. Ее размер будет равен доходу, который виновное лицо незаконно извлекло за счет земли.

Кроме того, нужно учитывать, что самовольное занятие земельного участка не дает захватчику никаких прав на возмещение тех расходов, которые он понес, к примеру, на улучшение земли или возведение зданий или сооружений на нем.

Административная ответственность за самозахват

Чаще всего в отношении лиц, уличенных в самовольном занятии земельного участка, применяется ответственность, установленная административным законодательством. Она представляет собой штраф, размер которого будет зависеть от того, поставлен ли участок на кадастровый учет и определена ли его кадастровая стоимость. Так, в соответствии со ст. 7.1 КоАП РФ, если участок стоит на учете и стоимость по кадастру определена, штраф будет налагаться в следующих размерах:

* на граждан — 1–1,5% стоимости, но при этом не меньше чем 5000 рублей;
* на должностных лиц — 1,5–2%, но в любом случае более 20000 рублей;
* на организации — 2–3%, но не менее 100000 рублей.

Если же участка нет на кадастровом учете и, соответственно, стоимость не определялась, размер штрафа будет другим:

* для обычных граждан — от 5000 до 10 000 рублей;
* для должностных лиц — от 20 000 до 50 000 рублей;
* для организаций — от 100 000 до 200 000 рублей.

Нужно отметить, что ИП в случае этого правонарушения рассматриваются как организации, соответственно, и размер штрафа к ним применяется такой же. Если самовольное занятие земельного участка совершено в отношении части надела, то расчет стоимости, от которой зависит исчисление штрафа, производится исходя из отношения той площади, что была незаконно занята, к общему размеру участка.

Важно также помнить, что применение административного наказания не означает, что нарушитель избежит других мер ответственности. Тот факт, что захватчик оштрафован, не мешает владельцу взыскать с него плату за самовольное занятие земельного участка — напротив, постановление, которым налагался штраф, в гражданском или арбитражном суде даже послужит дополнительным доказательством.

Уголовная ответственность за незаконное пользование земельным участком

Уголовная ответственность за самовольное занятие земельных участков может наступать в тех случаях, когда такие действия были, например, частью мошенничества (в этом случае виновный, в силу ст. 159 УК РФ)  может лишиться свободы на срок до 2 лет, если он был один, либо до 6 лет, если преступление было совершено преступной группой или с использованием служебного положения).

Помимо этого, за самовольное занятие земельного участка ответственность по уголовному законодательству может наступить и в отношении особых видов преступлений, связанных с нарушениями правил оборота недвижимости. В частности, если самозахват сопровождался регистрацией незаконной сделки или умышленной подстановкой ложных данных в межевые документы, это будет отдельным составом преступления.

Урегулирование проблем, связанных с самозахватом

В том случае, если столкнулись с самозахватом вашей земли, алгоритм действий должен быть примерно следующим:

1. Обратиться к захватчику. Наилучший вариант здесь — это подать претензию в письменном виде, сохранив доказательства того, что документ посылался (например, отправить ее по почте письмом с описью вложения). Если повезет, то на этой стадии можно заключить соглашение с обоюдной выгодой: либо официально оформить передачу участка, либо мирно договориться о компенсации.
2. Если ответа на претензию не последовало либо нарушитель отказался компенсировать убытки, следует обратиться с жалобой в компетентный государственный орган, занимающийся надзором за землей. Им может быть Россельхознадзор (если речь идет о землях сельхозназначения), Росреестр (если нарушение связано с порядком регистрации участков) или Росприроднадзор (если для участка предусматривается особый режим использования).
3. После того как решение по административному делу вынесено, можно подавать гражданский иск в суд и требовать как возврата имущества, так и взыскания убытков.
4. В некоторых случаях может потребоваться дополнительное межевание либо проверка данных, содержащихся в ЕГРН, о границах участка. Это необходимо для того, чтобы определить, был ли самозахват вашей земли или вы необоснованно считаете своей землю, которая реально вам не принадлежит.

В том же случае, если захвату оказалась подвергнута земля, находящаяся в собственности государства или муниципалитета, урегулирование проблемы возможно путем ее выкупа. Во многих случаях это допускается, однако надо помнить: далеко не все земли, находящиеся в государственной собственности, могут быть приватизированы или выкуплены. Более того, в ряде случаев статус объекта это прямо запрещает.

**5.** **Невыполнение предписаний об устранении выявленных нарушений требований земельного законодательства (далее – предписание).**

Ответственность за такой вид нарушений установлена частями 25, 26 статьи 19.5 КоАП РФ.

Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от трехсот до пятисот рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Нарушитель обязан устранить допущенное им нарушение требований земельного законодательства в установленные предписанием сроки и предусмотренном законодательством Российской Федерации порядке.

При этом, нарушитель вправе обратится к лицу, выдавшему предписание, с ходатайством о продлении срока исполнения предписания с приложением к такому ходатайству документов, справок и иных материалов, подтверждающих принятие необходимых мер для устранения нарушения.