



**АДМИНИСТРАЦИЯ
городского округа Анадырь**

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 24.02.2023

№ 396

Об утверждении Руководства по соблюдению обязательных требований, предъявляемых при осуществлении муниципального земельного контроля в границах городского округа Анадырь

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Федеральным законом от 31 июля 2020 г. № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации», Уставом городского округа Анадырь,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Утвердить прилагаемое Руководство по соблюдению обязательных требований, предъявляемых при осуществлении муниципального земельного контроля в границах городского округа Анадырь.
2. Настоящее постановление опубликовать в газете «Крайний Север», а также разместить на официальном сайте Администрации городского округа Анадырь.
3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на начальника отдела муниципального контроля и анализа Администрации городского округа Анадырь Соколова О.И.

И.о. Главы Администрации

О.В. Коновалова

УТВЕРЖДЕНО
Постановлением Администрации
городского округа Анадырь
от 02.05. № 396
2023

РУКОВОДСТВО
по соблюдению обязательных требований, предъявляемых при
осуществлении муниципального земельного контроля в границах
городского округа Анадырь

1. Общие положения

1.1. Руководство по соблюдению обязательных требований, предъявляемых при осуществлении муниципального земельного контроля в границах городского округа Анадырь (далее – Руководство) разработано в соответствии с требованиями статьи 46 Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Федеральным законом от 31 июля 2020 г. № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации».

1.2. Тексты нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по контролю при осуществлении муниципального земельного контроля, размещены на официальном сайте Администрации городского округа Анадырь, в разделе «Муниципальный контроль».

2. Разъяснение новых требований нормативных правовых актов о
муниципальном земельном контроле в границах городского округа
Анадырь

2.1. Настоящее руководство разработано в целях оказания юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, в том числе относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, гражданам информационно-методической поддержки в вопросах соблюдения обязательных требований, контроль за соблюдением которых осуществляет орган местного самоуправления при осуществлении муниципального земельного контроля в границах городского округа Анадырь (далее – муниципальный земельный контроль).

2.2. Предметом муниципального земельного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами (далее - контролируемые лица) обязательных требований земельного законодательства в отношении объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством предусмотрена административная ответственность.

2.3. Объектами земельных отношений являются земли, земельные участки или части земельных участков в границах городского округа Анадырь.

2.4. Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

2.5. Муниципальный земельный контроль осуществляется Администрацией городского округа Анадырь (далее - Администрация).

3. Осуществление контрольных мероприятий и контрольных действий

3.1 При осуществлении муниципального земельного контроля Администрацией могут проводиться следующие виды контрольных мероприятий и контрольных действий в рамках указанных мероприятий:

1) инспекционный визит (посредством осмотра, опроса, истребования документов, которые в соответствии с обязательными требованиями должны находиться в месте нахождения (осуществления деятельности) контролируемого лица (его филиалов, представительств, обособленных структурных подразделений), получения письменных объяснений, инструментального обследования);

2) рейдовый осмотр (посредством осмотра, досмотра, опроса, получения письменных объяснений, истребования документов, отбора проб (образцов), инструментального обследования, испытания, экспертизы);

3) документарная проверка (посредством получения письменных объяснений, истребования документов, экспертизы), эксперимент;

4) выездная проверка (посредством осмотра, досмотра, опроса, получения письменных объяснений, истребования документов, отбора проб (образцов), инструментального обследования, испытания, экспертизы), эксперимента;

5) наблюдение за соблюдением обязательных требований (посредством сбора и анализа данных о землях, земельных участках и их частях, в том числе данных, которые поступают в ходе межведомственного информационного взаимодействия, предоставляются контролируемыми лицами в рамках исполнения обязательных требований, а также данных, содержащихся в государственных и муниципальных информационных системах, данных из сети «Интернет», иных общедоступных данных, а также данных, полученных с использованием работающих в автоматическом режиме технических средств фиксации правонарушений, имеющих функции фото- и киносъемки, видеозаписи);

б) выездное обследование (посредством осмотра, отбор проб (образцов), инструментального обследования (с применением видеозаписи), испытания, экспертизы).

3.2. Наблюдение за соблюдением обязательных требований и выездное обследование проводятся Администрацией без взаимодействия с контролируемыми лицами.

3.3. Контрольные мероприятия также проводятся в форме плановых и внеплановых мероприятий.

3.4. В рамках осуществления муниципального земельного контроля могут проводиться следующие плановые контрольные мероприятия:

- 1) инспекционный визит;
- 2) рейдовый осмотр;
- 3) документарная проверка;
- 4) выездная проверка.

3.5. В рамках осуществления муниципального земельного контроля могут проводиться следующие внеплановые контрольные мероприятия:

- 1) инспекционный визит;
- 2) рейдовый осмотр;
- 3) документарная проверка;
- 4) выездная проверка;
- 5) наблюдение за соблюдением обязательных требований;
- 6) выездное обследование.

3.6. Основанием для проведения контрольных мероприятий, проводимых взаимодействием с контролируемыми лицами, является:

1) наличие у Администрации сведений о причинении вреда (ущерба) или об угрозе причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям при поступлении обращений (заявлений) граждан и организаций, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации, а также получение таких сведений в результате проведения контрольных мероприятий, включая контрольные мероприятия без взаимодействия, в том числе проводимые в отношении иных контролируемых лиц;

2) выявление соответствия объекта контроля параметрам, утвержденным индикаторами риска нарушения обязательных требований, или отклонения объекта контроля от таких параметров;

3) поручение Президента Российской Федерации, поручение Правительства Российской Федерации о проведении контрольных мероприятий в отношении конкретных контролируемых лиц;

4) требование прокурора о проведении контрольного мероприятия в рамках надзора за исполнением законов, соблюдением прав и свобод человека и гражданина по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям;

5) истечение срока исполнения предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований - в случаях, если контролируемым лицом не представлены документы и сведения, представление которых предусмотрено выданным ему предписанием, или на основании

представленных документов и сведений невозможно сделать вывод об исполнении предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований;

б) наступление сроков проведения контрольных (надзорных) мероприятий, включенных в план проведения контрольных (надзорных) мероприятий.

4. Обязанности лиц по использованию земельных участков

В соответствии со статьей 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;

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, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;

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;

выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

5. Возникновение прав на земельный участок

5.1. В соответствии с частью 1 статьи 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 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

5.2. Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. 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 Российской Федерации;

отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

5.6. 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.

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

5.8. 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.

5.9. Использование земельных участков в отсутствие предусмотренных законом прав является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

5.10. 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.

6. Переоформление права на земельный участок

6.1. Переоформление права на земельный участок включает в себя:

1) подачу заявления заинтересованным лицом о предоставлении ему земельного участка на соответствующем праве, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации, при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования;

2) принятие решения уполномоченным органом о предоставлении земельного участка на соответствующем праве;

3) государственную регистрацию права в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

6.2. Юридическим лицам, в том числе относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, которым земельные участки были предоставлены до 29 октября 2001 г. (дня вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации) на праве постоянного (бессрочного) пользования, необходимо обратиться в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о приобретении в собственность или на оформлении на праве аренды такого земельного участка.

7. Платность использования земли

7.1. 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.

7.2. 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, устанавливаются

- 1) Земельным кодексом Российской Федерации;
- 2) федеральными законами;
- 3) нормативными правовыми актами Чукотского автономного округа
- 4) нормативными правовыми актами городского округа Анадырь;
- 5) договорами аренды земельных участков.

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

8.1. В соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации 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.

8.2. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных Приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», и основными видами и параметрами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки на территории городского округа Анадырь.

Вид разрешенного использования земельного участка указывается в сведениях Единого государственного реестра недвижимости.

8.3. 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.

8.4. Указанный вид нарушения 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.

8.5. За использование земельного участка не в соответствии с целевым назначением и (или) установленным разрешенным использованием земельного участка предусмотрена административная ответственность, установленная статьей 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

9. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

9.1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, Уставом городского округа Анадырь, генеральным планом городского округа Анадырь, Правилами землепользования и застройки, включающими в себя градостроительные регламенты городского округа Анадырь.

9.2. Градостроительным регламентом 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.

9.3. 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, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

10. Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель

10.1. 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).

10.2. 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.

10.3. 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.

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

11. Обжалование решений Администрации, действий (бездействий) должностных лиц, уполномоченных осуществлять муниципальный земельный контроль

11.1. Решения Администрации, действия (бездействие) должностных лиц, уполномоченных осуществлять муниципальный земельный контроль, могут быть обжалованы в порядке, установленном главой 9 Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации».

11.2. Контролируемые лица, права и законные интересы которых, по их мнению, были непосредственно нарушены в рамках осуществления муниципального земельного контроля, имеют право на досудебное обжалование:

- 1) решений о проведении контрольных мероприятий;
- 2) актов контрольных мероприятий, предписаний об устранении выявленных нарушений;
- 3) действий (бездействия) должностных лиц, уполномоченных осуществлять муниципальный земельный контроль, в рамках контрольных мероприятий.

11.3. Жалоба подается контролируемым лицом в Администрацию, в электронном виде с использованием Единого портала государственных и муниципальных услуг. При подаче жалобы гражданином она должна быть подписана простой электронной подписью, либо усиленной квалифицированной электронной подписью. При подаче жалобы организацией она должна быть подписана усиленной квалифицированной электронной подписью.

Жалоба, содержащая сведения и документы, составляющие государственную или иную охраняемую законом тайну, подается без использования Единого портала государственных и муниципальных услуг с учетом требований законодательства Российской Федерации о государственной и иной охраняемой законом тайне. Соответствующая жалоба подается контролируемым лицом на личном приеме Главы Администрации с предварительным информированием Главы Администрации о наличии в жалобе (документах) сведений, составляющих государственную или иную охраняемую законом тайну.

11.4. Жалоба на решения, действия (бездействие) должностных лиц Администрации рассматривается Первым заместителем Главы Администрации или заместителем Главы Администрации.

11.5. Жалоба на решение Администрации, действия (бездействие) ее должностных лиц может быть подана в течение 30 календарных дней со дня, когда контролируемое лицо узнало или должно было узнать о нарушении своих прав.

Жалоба на предписание Администрации может быть подана в течение 10 рабочих дней с момента получения контролируемым лицом предписания.

В случае пропуска по уважительной причине срока подачи жалобы этот срок по ходатайству лица, подающего жалобу, может быть восстановлен Администрацией.

Лицо, подавшее жалобу, до принятия решения по жалобе может отозвать ее полностью или частично. При этом повторное направление жалобы по тем же основаниям не допускается.

11.6. Жалоба на решение Администрации, действия (бездействие) ее должностных лиц подлежит рассмотрению в течение 20 рабочих дней со дня ее регистрации.

В случае если для ее рассмотрения требуется получение сведений, имеющих в распоряжении иных органов, срок рассмотрения жалобы может быть продлен Первым заместителем Главы Администрации или заместителем Главы Администрации не более чем на 20 рабочих дней.

12. Перечень правовых актов, регулирующих исполнение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, а также гражданами обязательных требований земельного законодательства

12.1. Обязательные требования, соблюдения которых оценивается при проведении мероприятий по муниципальному земельному контролю содержатся в следующих нормативно-правовых актах:

1) Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ;

2) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ;

3) Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ;

4) Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. № 195-ФЗ;

5) Федеральный закон от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;

6) Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

7) Закон Чукотского автономного округа от 06 июня 2008 г. № 69-ОЗ «Об административной ответственности за нарушение законов и иных нормативных правовых актов Чукотского автономного округа, нормативных правовых актов органов местного самоуправления в Чукотском автономном округе»;

8) Постановление Правительства Чукотского автономного округа от 29 декабря 2007 г. № 195 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и предоставленных в аренду без торгов на территории Чукотского автономного округа»;

9) Постановление Правительства Чукотского автономного округа от 18 апреля 2008 г. № 70 «Об утверждении Порядка определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Чукотского автономного округа и предоставленные в аренду без торгов»;

10) Решение Совета депутатов городского округа Анадырь от 23 июня 2008 г. № 437 «Об утверждении генерального плана, совмещенного с проектом планировки городского округа Анадырь»;

11) Решение Совета депутатов городского округа Анадырь от 12 марта 2015 г. № 56 «Об утверждении Положения о предоставлении земельных участков в городском округе Анадырь»;

12) Решение Совета депутатов городского округа Анадырь от 06 октября 2011 г. № 231 «Об утверждении Правил землепользования и застройки в городском округе Анадырь»;

13) Решение Совета депутатов городского округа Анадырь от 29 сентября 2014 г. № 9 «Об утверждении Положения о земельном налоге на территории городского округа Анадырь»;

14) Решение Совета депутатов городского округа Анадырь от 14 октября 2021 г. № 164 «Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле в границах городского округа Анадырь»;

15) Постановление Администрации городского округа Анадырь от 16 декабря 2021 г. № 918 «Об утверждении форм документов, используемых при осуществлении муниципального контроля, не утверждённых Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 31 марта 2021 г. № 151 «О типовых формах документов, используемых контрольным (надзорным) органом»;

16) Постановление Администрации городского округа Анадырь от 12 января 2022 г. № 5 «Об утверждении проверочных листов (списков контрольных вопросов), используемых при проведении проверок в рамках осуществления муниципального контроля».