

Цели и задачи государственного земельного надзора. Виды нарушений земельного законодательства, наиболее распространенные на территории Курской области

(интервью с ведущим специалистом – экспертом отдела государственного земельного надзора Управления Росреестра по Курской области Звягинцевым Алексеем Александровичем)

Вопрос: Что понимается под государственным земельным надзором? Какова его цель?

Ответ: Под государственным земельным надзором понимается деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований законодательства.

Государственный земельный надзор осуществляют три Федеральные службы. Это:

Федеральная служба по ветеринарному и фитосанитарному надзору (Россельхознадзор);

Федеральная служба по надзору в сфере природопользования (Росприроднадзор);

И наша служба - Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Росприроднадзор и Россельхознадзор осуществляют земельный надзор за землей как природным объектом и природным ресурсом, а Росреестр- за землей как объектом недвижимого имущества.

Вопрос: Какие существуют основные принципы земельного законодательства.

Ответ: Это прежде всего:

1) платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату;

2) учет значения земли как основы жизни и деятельности человека, согласно которому регулирование отношений по использованию и охране земли осуществляется исходя из представлений о земле как о недвижимом имуществе, об объекте права собственности и иных прав на землю;

3) деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования

Права на земельные участки, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, подлежат государственной регистрации и удостоверяются соответствующими документами.

Вопрос: В чем заключаются обязанности собственников земельных участков?

Ответ: Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

своевременно приступать к использованию земельных участков;

своевременно производить платежи за землю;

использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

Таким образом, целью государственного земельного надзора является обеспечение соблюдения выполнения этих требований.

Вопрос: В какой форме осуществляется государственный земельный надзор на территории Курской области? Что изменилось в Вашей деятельности за последнее время?

Ответ: Государственные земельный надзор осуществляются в форме проверок. Проверки бывают плановыми и внеплановыми.

Внеплановые проводятся по обращениям юридических лиц, граждан, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления. Сама проверка подразумевает участие лица при ее проведении. Однако с 01.01.2015 расширены полномочия государственных инспекторов по использованию и охране земель. С этого момента появилась возможность без участия собственника, пользователя, или арендатора проводить административное обследование земельного участка. Административное обследование проводится путем анализа имеющихся документов, при необходимости направляются запросы. Проводится осмотр и обмер объекта земельных отношений без доступа на земельный участок, с земель общего пользования. В случае, если будет собрано достаточно сведений, которые свидетельствуют о нарушениях земельного законодательства, к нарушителю применяются меры административного воздействия.

Такой подход позволяет более эффективно осуществлять земельный надзор. Повышается качество проведения проверок, их эффективность и результативность.

Более того, Росреестр наделен полномочиями по надзору за соблюдением требований законодательства органами местного самоуправления при решении ими вопросов местного значения, в частности, при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности. Это для нас новое направление деятельности. Ранее эти функции осуществляли органы прокуратуры.

Вопрос: Не могли бы Вы более конкретно указать виды нарушений, за которые Росреестр привлекает к административной ответственности.

Ответ: Основной, самый распространенный вид нарушения - это самовольное занятие земельного участка или части участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок.

С 20.03.2015 г. значительно вырос административный штраф за данное нарушение, который стал рассчитываться из размера кадастровой стоимости земельного участка. Исчисляется пропорционально площади самовольно занятой части земельного участка. Установлена кадастровая стоимость или нет, административный штраф для граждан составляет не менее пяти тысяч рублей, но не более десяти. Для юридических лиц минимальный размер административного штрафа от 100 тыс. руб. Следует отметить, что индивидуальные предприниматели несут ответственность как юридические лица.

У нас были случаи, когда всего лишь за несколько квадратных метров индивидуальный предприниматель подвергался штрафу в 100 тыс. руб., причем дважды. Торговые павильоны, лотки, киоски должны оформляться как нестационарные торговые объекты. С органами местного самоуправления заключаются соответствующие договоры. Хотя по действующему законодательству не требуется принятия решения о предоставлении земельного участка под ними, однако, если договор на размещение нестационарного торгового объекта не заключен, это образует состав нарушения, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.1 КоАП РФ.

Второй вид нарушения, за которое Росреестр привлекает к административной ответственности – это несоблюдение требования законодательства по переоформлению юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды или выкупа земельного участка в собственность. За нарушение этих требований также предусмотрена административная ответственность.

Еще один не маловажный вид нарушения – это использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием. Все земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на 7 категорий, 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. На практике приходилось сталкиваться и с земельными участками, занятыми водными объектами, и с базовыми станциями сотовой связи установленных на землях, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, не говоря уже о нарушениях вида разрешенного использования земельных участков.

В целях устранения правонарушений Росреестром выносятся обязательные для исполнения предписания. В случае невыполнения в указанный срок предписания к правонарушителю также применяются меры административного воздействия.

В заключении хотелось бы отметить, что выявленное государственным инспектором правонарушение не может быть снято с контроля до его полного устранения.

Информационный центр

Управления Росреестра по Курской области

Контакты для СМИ

Контактный номер телефона Информационного центра Управления Росреестра по Курской области 8 (4712) 52-92-75.