

Земельный контроль органами местного самоуправления



Земельные участки в любое время выступают в качестве основной ценности и показателя уровня жизни людей. В соответствии со статьей 42 Земельного кодекса РФ, эксплуатация земельных наделов должна происходить только согласно их целевому назначению и отношению к определенной категории землевладений, а также возможному землепользованию, которые предполагают разумность и отсутствие причинения вреда как для окружающей среды, так и для самого надела, рассматриваемого в качестве объекта природопользования.

Согласно статье 72 вышеуказанного кодекса, органы местного самоуправления либо уполномоченные ими органы в пределах отдельных муниципальных образований, контролируют процессы землепользования.

В общем, под муниципальным контролем подразумевается работа местных органов власти по организации и исполнению в рамках данного территориального образования контроля за соблюдением физическими лицами, индивидуальными предпринимателями и организациями, правил землепользования, зафиксированных положениями местных нормативных актов.

Муниципальное законодательство предусматривает необходимость исполнения предписаний действующих нормативных актов, разработки и проведения надлежащих проверок в отношении землепользования, а также устанавливают определенный орган, в компетенцию которого входит реализация указанных норм.

Осуществление земельного контроля

органами местного самоуправления

Помимо контроля со стороны государства, существуют и иные виды контроля в сфере землепользования. Серьезное значение при этом отводится муниципальному земельному контролю. Статья 72 Земельного кодекса РФ закрепляет действие муниципальной законодательной базы.

Осуществление муниципального земельного контроля за эксплуатацией наделов земли в муниципальных образованиях возложено на органы местного самоуправления либо органы, уполномоченные ими, согласно законодательству нашей страны, и на основании предписаний, вынесенных местной властью.

Локальные правовые нормы, регламентирующие действия по проведению контроля, распространяются на конкретное муниципальное образование и исполняются в отношении любых участков, находящихся на данной территории, не зависимо от того, кто является их собственником (государство, муниципалитет или частное лицо).

Исходя из положений Земельного кодекса РФ, осуществление муниципального земельного контроля происходит только в отношении землепользования. Возможность контролировать процесс охраны землевладений местной власти не представлена. Нормативные акты муниципальных органов в отношении земельного контроля регулируют процесс исполнения проверок за эксплуатацией наделов в рамках конкретной территории и устанавливают специальный орган, контролирующей эксплуатацию наделов.

Основной документ, регламентирующий проведение муниципального контроля – Федеральный закон от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», который полностью применяется и к земельному контролю со стороны муниципалитета.

Контроль за использованием земли, проводимый местными органами власти, не отнесенными к государственным органам, является отдельным видом контроля, цель которого – обеспечить выполнение юридическими лицами различных правовых форм, их руководством, физическими и должностными лицами, действующих правовых актов, регулирующих земельные правоотношения, а также предписаний по охране и эксплуатации землевладений.

Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, ввиду вышеизложенного, специально разработало Методические рекомендации по порядку взаимодействия органа, осуществляющего муниципальный земельный контроль, и управления Федерального агентства кадастра объектов недвижимости по субъекту Российской Федерации, которые детально регулируют процедуру исполнения контроля за землепользованием муниципальной властью.

Осуществление муниципального земельного контроля относится к компетенции местных органов власти. Согласно российскому земельному законодательству, органам местной власти предоставлены основные полномочия в области контроля за землепользованием в пределах конкретного муниципального образования, что подразумевает правомочия по инспектированию эксплуатации наделов, относящихся не только к муниципалитету, но и к государственным землям, а также находящимся в собственности граждан и различных организаций. Также они исполняют мероприятия по общему контролю за выполнением законодательных предписаний России в отношении градостроительства.

Помимо отмеченного, для соблюдения мер по государственному контролю, установлено сотрудничество государственной и местной власти, включая совместный мониторинг, а также проведение определенных экспертиз.

Административный регламент по исполнению муниципальной функции по осуществлению муниципального земельного контроля в границах муниципального образования должностными лицами, в пункте 4

указывает, что должностные лица, исполняющие контролирование в сфере землепользования, включают следующие должности:

- Первого заместителя Главы администрации – выступает в качестве главного местного земельного инспектора в конкретном муниципальном образовании;
- Начальника и специалистов отдела по управлению муниципальным имуществом и торговлей – муниципальные инспекторы данного территориального образования;
- Руководителя отдела муниципального имущества и торговли – заместитель главного муниципального инспектора.

Процедуры по общественному контролю состоят в полномочиях и выполнении определенных работ местными органами власти, прочими организациями общественного характера по контролю за поддержанием подготовки и вынесения исполнительной властью и муниципалитетом решений касаясь правомочий и законных интересов физических лиц и организаций, обеспечении выполнения указаний по землепользованию и охране земельных территорий.

В некоторых обстоятельствах общественные организации и физические лица наделяются правами по проведению самостоятельного внешнего контроля за эксплуатацией земель в целом, который происходит одновременно с государственным либо дополняет его. Например, возможно совместное осуществление общественных экологических экспертиз.

При этом полномочия и перечень возможностей контролирующих организаций общественного типа относительно возможностей государственных органов довольно узок. Например, общественным организациям и физическим лицам, запрещается инспектирование земель, находящихся в эксплуатации, проверка соответствующей документации для проведения экспертиз, проведение мероприятий по выдаче лицензий, выдача обязательных к выполнению субъектами земельных правоотношений предписаний до того момента, пока указанные правомочия не будут им предоставлены.

Значительная роль при исполнении мер по общественному контролю

отводится мероприятиям, выполняемым внештатным общественным инспектором, который с учетом выданного ему государством удостоверения, правомочен на проведение инспектирования надлежащего использования землевладений.

В прочих обстоятельствах, исполнение прав по общественному контролю определяется в зависимости от того, какие установлены ограничения в отношении правомочий собственников конкретных земельных участков, наличия коммерческих либо государственных тайн, установления норм по земельному контролю.

Самым оптимальным и надежным методом при общественном контроле выступает возможность физических лиц подавать жалобы и ходатайства в отношении исполнения определенных положений закона, регламентирующих пользование землей, административным органам и судам, и правомочие, гарантированное общественным организациям, по защите прав и интересов своих участников и прочих лиц путем обращения в государственные органы и муниципалитет.

Главное назначение процедур по муниципальному земельному контролю состоит в контролировании исполнения различными организациями и гражданами следующих моментов:

- предусмотренного режима землепользования согласно их целевому назначению;
- условий по охране эксплуатации участков земли;
- временных интервалов по освоению территорий, при их закреплении в законодательных актах нашей страны;
- норм градостроительства, установленных касательно пользования участками земли;
- установлений по соблюдению предписаний относительно эксплуатации наделов и ликвидации правонарушений, выявленных при землепользовании, которые вынесены государственным инспектором или предъявлены инспектором муниципального земельного контроля;
- ограничительных мер по эксплуатации землевладений, которые предусмотрены муниципальной властью во

исполнение определенных государственных либо общественных интересов, и для обеспечения госбезопасности жителей России и прочих ситуациях, приведенных в положениях отечественного законодательства.

Кроме того, его функции заключаются в:

- предотвращении самозахватов земельных участков;
- сохранении и восстановлении плодородности почв при эксплуатации наделов, выступающих средствами осуществления сельскохозяйственных работ;
- проведении процедур по недопущению ухудшения качественного состояния землевладений;
- предупреждении вредного влияния на экологию при землепользовании в разнообразных отраслях сельского хозяйства и прочей деятельности;
- исполнении процедур по недопущению земельных правонарушений при облагораживании территорий и ведении различных видов деятельности в пределах конкретного населенного пункта.

Итогами мероприятий по муниципальному контролю за использованием земель выступают следующие:

- обнаружение несоблюдения предписаний закона, действующего на территории России и различных муниципальных образований или документальное подтверждение того, что правонарушения отсутствуют;
- при выявлении обстоятельств, свидетельствующих об административном правонарушении, передача соответствующей документации компетентным органам на рассмотрение вопроса об административном взыскании.

Контроль за землепользованием, осуществляемый муниципальными органами, происходит посредством проверок исполнения гражданами, организациями, индивидуальными предпринимателями и должностными лицами законодательных предписаний, предусмотренных нормами федерального законодательства и

принятыми на их основании иными правовыми актами в сфере использования земель.

Согласно части 1 статьи 25 Земельного кодекса РФ, правомочия на землевладения могут возникать при наличии определенных оснований, предусмотренных нормами гражданского и федерального законодательства, и такие участки должны пройти обязательную государственную регистрацию согласно Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании статьи 42 Земельного кодекса РФ, на землевладельцев и землепользователей возлагаются такого рода обязанности:

- эксплуатация участков согласно целевому назначению и отношению их к определенной категории, способами, допустимыми законодателем, не допускающими нанесения вреда экологической обстановке, включая землю как природный объект;
- поддержание сохранности межевых, геодезических и прочих особых знаков, имеющих на территории надела во исполнение законодательных предписаний;
- исполнение процедур, направленных на охрану землевладений, лесных, водных зон и прочих ресурсов, включая меры по соблюдению правил, которые предполагает пожарная безопасность;
- начало эксплуатации землевладений в положенные сроки, если они оговорены в условиях договоров;
- регулярное осуществление надлежащих платежей за участки;
- следование при эксплуатации наделов предписаниям, которые содержат градостроительные регламенты, строительные, экологические, санитарные, противопожарные и прочие правила и нормы;
- предупреждение загрязнений, засорений, ухудшения качества и плодородности почв на территории участков с определенной категорией;
- исполнение иных указаний, зафиксированных нормами

земельного законодательства и обязательных к соблюдению.

Функционирование мер по государственному контролю за землепользованием и охраной землевладений (государственный земельный контроль) обеспечивает выполнение и соблюдение требований действующего земельного законодательства, принятие которых обусловлено необходимостью предотвращения и противостояния правонарушениям в земельной сфере.

Проводя плановые проверки в отношении исполнения предписаний законодателя о надлежащем землепользовании, специалистам нередко приходится встречаться с тем фактом, что после получения извещения о предстоящем плановом мероприятии, людям, проживающим на соответствующей территории, не всегда становится ясно, что им надлежит выполнять при исполнении названных проверок.

Именно проверками происходит осуществление муниципального земельного контроля.

Подобные мероприятия направлены на поддержание выполнения законодательных норм в сфере землепользования и согласно разработанным планам проверок, которые утверждает глава местной администрации.

Если ваше землевладение подвергалось плановой проверке, а принадлежащее соседям – нет, это не означает, что его упустили из виду. Вероятно, его включают в последующий план, предусматривающий график проведения таких проверок. Отсюда следует, что в тот или иной момент, проверка исполнения земельных норм затронет любого гражданина, проживающего на данной территории.

Главная цель инспектирования муниципалитетом состоит в обеспечении исполнения со стороны различных юридических лиц, их руководства, а также физических и должностных лиц законодательных требований относительно земельных участков, а также соблюдении мер по охране наделов и их эксплуатации.

Проверки выполнения предписаний норм, установленных земельным законодательством направлены на контролирование таких вопросов:

- соблюдение установлений законов, регламентирующих земельные правоотношения, по предотвращению самозахватов землевладений и эксплуатации их при отсутствии необходимой документации, а также бумаг, дающих основания к ведению различного рода деятельности;
- регулирование процедуры по переуступке правомочий по землепользованию;
- исполнение предписаний законодателя об эксплуатации участков в соответствии с целевым назначением, согласно отнесению их к определенной категории и допустимым землепользованием, а также несение обязательств по поддержанию того качества земли, которое подходит для эксплуатации в соответствии с целевым назначением;
- соблюдение указаний об установлении межевых знаков, указывающих границы землевладений;
- алгоритм передачи информации о качестве угодий;
- выполнение указаний, касающихся исполнения норм законодательства о земле и исключение правонарушений в указанной сфере.

Если вы получили извещение, содержащее информацию о предстоящей плановой проверке вашего надела, обратитесь по обозначенному в сообщении адресу. При этом имейте свой документ, удостоверяющий личность, документы-основания возникновения права собственности на участок, который будет подвержен данной процедуре (если они имеются).

В процессе осуществления мероприятий по инспектированию исполнения требований закона, физические и юридические лица, должностные лица, представители организаций и их руководители, лица, занимающиеся предпринимательской деятельностью и их поверенные, вправе на:

- присутствие при исполнении мероприятий по проверке,

выражение заявлений и разъяснений в отношении интересующих обстоятельств;

- получение от органов, осуществляющих муниципальный контроль и его исполнителей сведений, касающихся проверяемого объекта, которые могут предоставляться согласно федеральному законодательству;
- ознакомление с итогами мероприятий и обозначение в тексте соответствующего акта о факте ознакомления с этими итогами, выражение согласия или заявление возражений с результатами или с определенными действиями уполномоченного лица, осуществляющего инспектирование.

Процедура исполнения муниципалитетом земельного контроля касает граждан, организаций, предпринимателей, происходит посредством проверки, исполняемой согласно плану, который разрабатывается ежегодно, либо внеплановой проверки, которая не нарушает прав и интересов юридических и физических лиц.

В качестве предмета плановых мероприятий по инспектированию выступает исполнение гражданами, организациями, индивидуальными предпринимателями, при эксплуатации земельных участков, предписаний правовых актов, регламентирующих процессы землепользования, и установлений локальных нормативных актов муниципалитета.

Проведение плановых проверок в отношении граждан, предпринимателей и организаций, допускается единожды в течение трехлетнего периода.

Касаясь предстоящих плановых проверок, надлежащий субъект таких правоотношений, извещается органом по муниципальному контролю не позднее, чем за три дня до начала мероприятия, путем отправки копии документа относительно начала инспектирования по плану. Оправляют его заказным письмом с уведомлением либо другим возможным путем.

Запланированные мероприятия по проверке граждан, организаций, и лиц, зарегистрированных в качестве индивидуальных

предпринимателей, происходят посредством выезда либо правовой экспертизы соответствующих документов на землю.

За препятствование исполнению процедур по муниципальному земельному контролю, с угрозами насилия или его применением в отношении специалиста, влечет возложение ответственности, предусмотренной отечественным законодательством.

По итогам проведения данного мероприятия, специалист подготавливает акт о проверке, если же им обнаружены какие-либо правонарушения законодательной базы, он оформляет протокол, подтверждающий факт совершения соответствующего административного правонарушения.