

УДК 349.4

**КОНТРОЛЬ ЗА ЦЕЛЕВЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ (НА ПРИМЕРЕ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГЛАВНОГО УПРАВЛЕНИЯ
ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ ОМСКОЙ ОБЛАСТИ)
Monitoring of the Proper use of Land Plots (Case Study
of the Central Administration of Land Resources of Omsk Region)**

К. П. Геннинг – заместитель начальника
Главного управления по земельным ресурсам
Омской области

K. P. Guenning – Deputy Director of the Central
Administration of Land Resources of Omsk Region

***Аннотация.** Автором в статье анализируется деятельность Главного управления по земельным ресурсам в области контроля за целевым использованием земельных участков. В исследовании приводится статистика совершенных за 2010–2011 гг. нарушений в области земельного законодательства.*

The author examines practices used by the Central administration of land resources of Omsk Region to monitor proper use of land plots. The research provides statistics of violations of land law committed in 2010–2011.

***Ключевые слова:** контроль, земельные участки, земельные правонарушения, целевое использование. Control, land plots, land law violations, proper use.*

Одной из функций Главного управления по земельным ресурсам Омской области является проверка целевого использования земельных участков из состава неразграниченных земель на территории города Омска. Правовую основу этой деятельности составляют: Земельный кодекс Российской Федерации, указ губернатора Омской области от 16 июня 2006 г. № 95 «О создании Главного управления по земельным ресурсам Омской области», постановление Правительства Омской области от 29 октября 2008 г. № 179-п «Об утверждении Положения об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю и расположенных в городе Омске», а также принятое в марте этого года распоряжение Главного управления «Об утверждении Положения о мероприятиях по контролю за целевым использованием земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и расположенных в г. Омске».

В ходе контроля целевого использования земельных участков осуществляется проверка со-

блюдения порядка использования земель, исключающего самовольное занятие земельных участков или использование их без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов, платности использования земель, порядок переуступки права пользования землей, использование земельных участков по их целевому назначению, а также сроки освоения земельных участков.

Факты использования земельных участков с нарушением норм действующего законодательства выявляются в ходе выездных проверок, при выездах по обращениям землепользователей-арендаторов и по обращениям граждан о фактах самовольного использования земельных участков, а также по материалам муниципального земельного контроля. При осуществлении контроля не проводится проверка хозяйственной деятельности юридического лица или индивидуального предпринимателя, а обследуется земельный участок. Обследование при необходимости может быть многократным.

Обследование земельного участка включает обмер земельного участка, составление акта об-

следования земельного участка с фиксированием состояния земельного участка на дату проведения обследования, изготовление фотографического материала, подробного чертежа земельного участка, иных документов и материалов, а также установление лица, использующего земельный участок и его местонахождение. Акт обследования подписывается лицами, уполномоченными на проведение обследования, а также лицами, в присутствии которых проводилось обследование. Акт обследования земельного участка является первичным документом, по которому в дальнейшем может проводиться правовая оценка действий лиц, использующих земельный участок.

Физическому или юридическому лицам, использующим земельный участок, в том числе собственнику объекта, расположенному на участке, акт обследования предоставляется для ознакомления. Землепользователь вправе предоставить объяснения и замечания по содержанию акта обследования в случае отказа указанных лиц от подписания акта обследования, в акт вносится соответствующая запись.

После проведения обследования земельного участка принимается решение в зависимости от выявленных нарушений: вынос размещенного на участке объекта и освобождение участка, взыскание сумм неосновательного обогащения, расторжение договора аренды земельного участка может быть принято в случае нецелевого использования земельного участка или нарушения сроков его освоения.

В зависимости от выявленных нарушений копия акта обследования земельного участка направляется в органы, уполномоченные привлекать физических и юридических лиц к административной ответственности за совершение административного правонарушения в области земельного законодательства: прокуратуру, органы внутренних дел, Федеральную налоговую службу, административно-техническую инспекцию администрации города Омска.

В тех случаях, где землепользователи используют земельный участок без правоустанавливающих документов, они обязаны возратить в бюджет стоимость неосновательного обогащения за использование земельного участка в соответствии со ст. 65 Земельного кодекса РФ, предусматривающей платность пользования земельными участками на территории РФ.

В 2010 г. выявлено 102 факта использования земельных участков для размещения времен-

ных объектов без правоустанавливающих документов – в 3 раза меньше, чем в 2009 г. В общей сложности в областной бюджет внесено почти 14 млн руб. сумм неосновательного обогащения. Также приняты судебные решения о взыскании в бюджет около 8 млн руб. стоимости неосновательного обогащения за пользование землей без правовых оснований под временными объектами и объектами недвижимости.

За 2010 г. было подготовлено 20 исковых заявлений о внесении изменений в договоры аренды (постановление Правительства № 179-п), по данным спорам вынесено 14 судебных решений, из которых 12 вступили в законную силу, на сумму 1 208 263, 17 руб., 2 решения не вступили в законную силу. Отказались от исковых требований по 3 искам в связи с подписанием соглашений о внесении изменений в договор аренды.

Также специалистами отдела подготовлено 218 исковых заявлений о взыскании дебиторской задолженности по арендной плате и пени за просрочку платежей по договорам аренды земельных участков на общую сумму 95 209 596, 95 руб., из которых сумма арендной платы – 85 111 330, 78 руб., сумма пени – 10 098 266, 17 руб. На конец 2010 г. вынесено 195 решений об удовлетворении заявленных требований на общую сумму 85 753 419, 41 руб., из которых сумма арендной платы – 81 698 644, 32 руб., сумма пени – 4 054 775, 09 руб. В производстве на стадии рассмотрения находятся 17 исковых заявлений на общую сумму 2 813 637, 21 руб., из которых сумма арендной платы – 2 457 531, 71 руб., сумма пени – 356 105, 05 руб.

За указанный период отделом правового обеспечения Главного управления по земельным ресурсам Омской области заявлено 95 исков с требованием об освобождении земельных участков, из которых 45 удовлетворили, 42 отказали, 6 прекращено (отказ от иска, неподсудность).

Кроме того, специалистами отдела подано 9 исковых заявлений об освобождении земельных участков по ул. Фиалкова, по данным искам вынесено 5 решений об удовлетворении требований Главного управления по земельным ресурсам Омской области.

Специалистами подготовлено 77 исковых заявлений о возмещении суммы неосновательного обогащения на общую сумму 36 741 375, 54 руб., 48 исков удовлетворили на сумму 9 184 794, 12 руб.

В 2011 г. в Главном управлении по земельным ресурсам Омской области создана мобиль-

ная группа для контроля целевого использования земельных участков и выявления фактов использования неразграниченных земель без правовых оснований. Цель перехода на новый формат работы – предупредить нарушения земельного законодательства.

С 11 января по 31 марта 2011 г. специалистами Главного управления по земельным ресурсам Омской области осуществлено 11 выездов по выявлению фактов использования земель без правоустанавливающих документов. Повторно обследовано 46 участков общей площадью 19 199, 80 м², используемых без правоустанавливающих документов. По всем случаям Главным управлением ранее заключены соглашения о возмещении стоимости неосновательного обогащения на сумму 176 419, 83 руб. Обследования проведены с целью вручения уведомлений о не-

обходимости оформления земельных участков в установленном законом порядке. Результат проведенных обследований – в Главное управление за оформлением прав на используемые земельные участки обратилось 56 заявителей. В настоящее время Главным управлением рассматривается возможность предоставления участков для запрашиваемых целей.

Только по итогам первого квартала 2011 г. «нарушителями» было внесено в бюджет 6 млн 800 тыс. руб. стоимости неосновательного обогащения за пользование землей без правовых оснований под временными объектами и объектами недвижимости. Кроме того, приняты судебные решения о взыскании с недобросовестных землепользователей за использование земельных ресурсов без правовых оснований более 3,7 млн руб.