МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ПРИКАЗ

Москва

03 мая 2017 г. № П/0206

Об обзоре обобщения и анализа Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии правоприменительной практики при осуществлении государственного надзора (контроля)

В целях обеспечение единства практики применения Росреестром и его территориальными органами федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации при осуществлении государственного надзора (контроля) и в соответствии с пунктом 17 Порядка обобщения и анализа Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии правоприменительной практики при осуществлении государственного надзора (контроля), утвержденного распоряжением Росреестра от 23 ноября 2016 г. № Р/0222 «Об утверждении Порядка обобщения и анализа Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии правоприменительной практики при осуществлении государственного надзора (контроля)» п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить обзор обобщения и анализа Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии правоприменительной практики при осуществлении государственного надзора (контроля) согласно приложению.

Министерство экономического развития
Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА
«15» 05 2017
(дата) А.Б. Крестенков

2. Управлению государственного геодезического и земельного надзора (Дмитриев Ю.Е.), Управлению по контролю и надзору в сфере саморегулируемых организаций (Соколова М.Г.), руководителям территориальных органов Росреестра обеспечить использование результатов обобщения и анализа правоприменительной практики Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии при осуществлении государственного надзора (контроля) при осуществлении мероприятий по государственному надзору (контролю) и проведении профилактики нарушений обязательных требований.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя руководителя М.С. Смирнова.

Заместитель Министра экономического развития Российской Федерации – руководитель Росреестра В.В. Абрамченко

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА
«15» 05 2018

ПРИЛОЖЕНИЕ
к приказу Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

от «03» мая 2017 г. № П/0206

Обзор обобщения и анализа
Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии правоприменительной практики при осуществлении государственного надзора (контроля)

Общая часть

Обзор обобщения и анализа Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии правоприменительной практики при осуществлении государственного надзора (контроля) проведен в соответствии с Порядком обобщения и анализа Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии правоприменительной практики при осуществлении государственного надзора (контроля), утвержденного распоряжением Росреестра от 23.11.2016 № Р/0222 «Об утверждении Порядка обобщения и анализа Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии правоприменительной практики при осуществлении государственного надзора (контроля)».

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, уполномочена осуществлять следующие виды контроля (надзора):

государственный земельный надзор;

федеральный государственный надзор в области геодезии и картографии (далее – государственный геодезический надзор);

надзор за исполнением саморегулируемыми организациями оценщиков требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

контроль (надзор) за соблюдением саморегулируемыми организациями арбитражных управляющих федеральных законов и иных нормативных правовых актов, регулирующих деятельность саморегулируемых организаций;

государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров;

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА

федеральный государственный надзор за деятельностью саморегулируемых организаций операторов электронных площадок [1].

Обобщение и анализ Росреестром правоприменительной практики при осуществлении государственного надзора (контроля) проведен с целью:

обеспечения единства практики применения Росреестром и его территориальными органами федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации (далее – обязательные требования);

обеспечения доступности сведений о правоприменительной практике Росреестра;

снижения количества нарушений обязательных требований и повышения уровня защищенности охраняемых законом ценностей;

совершенствования нормативных правовых актов, регулирующих осуществление государственного контроля (надзора).

В результате проведенного анализа и обобщения правоприменительной практики решены следующие задачи:

выявлены проблемные вопросы применения Росреестром обязательных требований;

выработаны предложения решения проблемных вопросов правоприменительной практики;

подготовлены предложения по совершенствованию законодательства;

выявлены типичные нарушения обязательных требований.

Глава 1. Правоприменительная практика организации и проведения государственного надзора (контроля)

I. Составление ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, органов государственной власти, органов местного самоуправления, граждан, согласование планов проведения проверок органами муниципального земельного контроля, направление проектов планов в органы прокуратуры и их доработка по итогам рассмотрения органами прокуратуры

1. В соответствии со статьей 9 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Закон № 294-ФЗ) плановые проверки проводятся на основании разрабатываемых и утверждаемых ежегодных планов. Постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 № 489 утверждены Правила подготовки органами государственного контроля

[1] Полномочия по государственному надзору за деятельностью саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров и федеральному государственному надзору за деятельностью саморегулируемых организаций операторов электронных площадок возложены на Росреестр во второй половине 2016 года. В указанный период мероприятий по надзору в отношении указанных саморегулируемых организаций Росреестром не осуществлялось.

Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
«15» 05 2018 (дата)

(надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (далее – Правила подготовки планов).

Указанными выше нормативными документами установлено, что органы государственного контроля (надзора) разрабатывают проекты планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и в срок до 1 сентября года, предшествующего году проведения плановых проверок, направляют для рассмотрения в орган прокуратуры.

Органы прокуратуры рассматривают проекты ежегодных планов проведения плановых проверок на предмет законности включения в них объектов государственного контроля (надзора) и в срок до 1 октября года, предшествующего году проведения плановых проверок, вносят предложения руководителям органов государственного контроля (надзора) об устранении выявленных замечаний и о проведении при возможности в отношении отдельных юридических лиц, индивидуальных предпринимателей совместных плановых проверок.

Органы государственного контроля (надзора) рассматривают предложения органов прокуратуры и по итогам их рассмотрения направляют в органы прокуратуры в срок до 1 ноября года, предшествующего году проведения плановых проверок, утвержденные ежегодные планы проведения плановых проверок.

Органы прокуратуры в срок до 1 декабря года, предшествующего году проведения плановых проверок, обобщают поступившие от органов государственного контроля (надзора) ежегодные планы проведения плановых проверок и направляют их в Генеральную прокуратуру Российской Федерации для формирования Генеральной прокуратурой Российской Федерации ежегодного сводного плана проведения плановых проверок.

Генеральная прокуратура Российской Федерации формирует ежегодный сводный план проведения плановых проверок и размещает его на официальном сайте Генеральной прокуратуры Российской Федерации в сети «Интернет» в срок до 31 декабря текущего календарного года.

Следует отметить, что положения нормативных правовых актов не предусматривают полномочия органов прокуратуры при обобщении органами прокуратуры и формировании Генеральной прокуратурой Российской Федерации сводного плана проведения плановых проверок и размещении его в сети «Интернет» внесение изменений в утвержденные органами государственного контроля (надзора) планы проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Вместе с тем территориальные органы Росреестра сталкиваются с фактами несоответствий включенных в сводный план проведения плановых проверок, размещенный в сети «Интернет», проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей с проверками, включенными в

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА
15.08.19
(дата)

утвержденные территориальными органами Росреестра планы проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

Возникающие в результате разночтения в планах проведения плановых проверок, утвержденных территориальными органами Росреестра, и сводном плане проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей приводят к дополнительной работе по необходимости приведения их в соответствие.

Вместе с тем пункт 7 Правил подготовки планов, определяющий допустимые случаи внесения изменений в утвержденные планы проведения плановых проверок, не предусматривает возможности внесения изменений в утвержденные планы в случае несоответствия утвержденного органом государственного контроля (надзора) плана проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей сводному плану проведения плановых проверок, сформированному Генеральной прокуратурой Российской Федерации и размещенному на сайте Генеральной прокуратуры Российской Федерации в сети «Интернет».

2. В целях исключения фактов несоответствий сведений о проверках, включенных в утвержденные территориальными органами Росреестра планы проведения плановых проверок, сведениям, содержащимся в сводном плане проведения плановых проверок, размещаемом Генеральной прокуратурой Российской Федерации в сети «Интернет», необходимо регламентировать процедуру обобщения органами прокуратуры поступивших от органов государственного контроля (надзора) ежегодных планов проведения плановых проверок и формирования Генеральной прокуратурой Российской Федерации ежегодного сводного плана проведения плановых проверок. Статьей 71.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлены особенности составления планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

В частности, пунктом 3 названной статьи установлено, что в ежегодный план проведения плановых проверок включаются правообладатели земельных участков, расположенных в границах соответствующего субъекта Российской Федерации.

В то же время территориальными органами Росреестра отмечена необходимость расширения перечня лиц, включаемых в планы проведения плановых проверок, а именно: включение в них проверок правообладателей зданий и сооружений, расположенных на земельных участках. Это связано с тем, что зачастую собственники зданий и сооружений, расположенных на земельных участках, не оформляют права на используемые для размещения зданий и сооружений земельные участки.

Вместе с тем собственники зданий и сооружений в соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации обладают правом пользования земельным участком, расположенным под зданием и сооружением и необходимым для обслуживания. Следовательно, это не образует события административного правонарушения.

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА

3. Пунктом 6 статьи 71.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что порядок разработки и утверждения ежегодного плана проведения плановых проверок при осуществлении государственного земельного надзора устанавливается в Положении о государственном земельном надзоре, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 02.01.2015 № 1 (далее – Положение о государственном земельном надзоре).

Пунктом 7 Положения о государственном земельном надзоре предусмотрено составление территориальными органами Росреестра планов проведения плановых проверок в отношении граждан. При этом также установлено, что планы проведения плановых проверок разрабатываются в соответствии с Правилами подготовки планов.

Вместе с тем территориальные органы Росреестра сталкиваются с отказами органов прокуратуры рассматривать проекты планов проведения плановых проверок в отношении граждан, в целях последующего направления предложений о приведении проектов планов в соответствие с положениями законодательства Российской Федерации.

В целях единообразного применения положений законодательства Российской Федерации отмечаем, что положениями Правил подготовки планов органы прокуратуры уполномочены давать предложения о приведении проектов планов проведения плановых проверок в соответствие с требованиями законодательства, при этом органы прокуратуры не уполномочены согласовывать проекты планов. В случае отсутствия предложений органа прокуратуры о приведении проектов планов проведения плановых проверок в соответствие с требованиями законодательства такие проекты подлежат утверждению в установленный срок и размещению на сайте в сети «Интернет».

4. Пунктом 9 Положения о государственном земельном надзоре определено, что в ежегодные планы проведения плановых проверок включаются в том числе органы государственной власти и органы местного самоуправления, являющиеся правообладателями объектов земельных отношений, и в планах указываются сведения об объектах земельных отношений, позволяющие их идентифицировать (кадастровый номер, адрес и (или) описание местоположения).

Вместе с тем на стадии планирования проверок деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления по реализации ими властных полномочий при предоставлении земельных участков невозможно определить конкретные объекты земельных отношений, которые будут являться предметом плановой проверки. Зачастую конкретные объекты земельных отношений начинают формироваться в результате осуществления процедуры предоставления земельных участков.

Таким образом, при включении в план проведения проверок проверки деятельности органа государственной власти или органа местного самоуправления, целью которой является анализ соблюдения требований

Министерство экономического развития
Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Смоленской области
Государственный земельный контроль
«15» 05 2018

законодательства при предоставлении земельных участков, сведения об объектах земельных отношений, позволяющие их идентифицировать (кадастровый номер, адрес и (или) описание местоположения), не указываются. Вместо сведений об объектах земельных отношений при составлении планов проведения проверок следует указывать период времени деятельности территориального органа, который будет проанализирован при проведении плановой проверки.

При включении в планы проведения плановых проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан в соответствии с пунктом 9 Положения о государственном земельном надзоре требуется указывать сведения об объектах земельных отношений, позволяющих их идентифицировать (кадастровый номер, адрес и (или) описание местоположения). Статьей 6 Земельного кодекса Российской Федерации к объектам земельных отношений отнесены в том числе земельные участки и части земельных участков. При этом не во всех случаях сведения о земельных участках, а также о частях земельных участков внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН). Участки, сведения о которых не внесены в ЕГРН, не имеют кадастрового номера и сведения о кадастровом номере не вносятся в план проведения плановых проверок, а указывается только адрес и (или) описание местоположения земельного участка.

5. При составлении планов проведения проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в рамках осуществления государственного геодезического надзора сложность вызывает отсутствие достоверных сведений о количестве субъектов, осуществляющих геодезическую и картографическую деятельность и являющихся потенциальными субъектами проверок. Примерное количество организаций, осуществляющих геодезическую и картографическую деятельность на территории Российской Федерации, составляет более 15,0 тыс. ед., при этом, как правило, такие организации относятся к субъектам малого предпринимательства, в связи с этим в период «надзорных каникул» объем плановых мероприятий по надзору сводится к минимуму. Следующим фактором снижения результативности мероприятий по государственному геодезическому надзору является отсутствие информации о выполняемых или выполненных геодезических и картографических работах хозяйствующими субъектами, являющимися объектом проверки.

В целях решения изложенных проблем Росреестр предлагает для формирования реестра подконтрольных субъектов, осуществляющих геодезическую и картографическую деятельность, использовать информацию из Единого государственного реестра юридических лиц, Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, реестра субъектов среднего и малого предпринимательства, ЕГРН, единой информационной системы в сфере закупок, о заявителях государственного фонда данных, полученных в результате проведения землеустройства,

Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА

государственных фондов пространственных данных и других государственных информационных ресурсов. Для получения сведений о планируемых или выполняемых геодезических и картографических работах на подведомственной территории целесообразно наладить взаимодействие с органами государственной власти субъекта Российской Федерации и органами местного самоуправления, являющимися потенциальными заказчиками работ в указанной сфере деятельности.

II. Обоснование проведения внеплановых проверок, согласование проведения внеплановых проверок с органами прокуратуры в установленных федеральными законами случаях

6. Пунктом 4 статьи 71 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что при осуществлении государственного земельного надзора в отношении органов государственной власти, органов местного самоуправления, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан применяются положения Закона № 294-ФЗ с учетом особенностей, установленных Земельным кодексом Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 6 статьи 71.1 Земельного кодекса Российской Федерации внеплановые проверки соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации проводятся в случаях:

предусмотренных частью 2 статьи 10 Закона № 294-ФЗ;

выявления по итогам проведения административного обследования объекта земельных отношений признаков нарушений требований законодательства Российской Федерации, за которые законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность;

поступления в орган государственного земельного надзора обращений и заявлений юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления о нарушениях имущественных прав Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, юридических лиц, граждан;

предусмотренных частью 23 статьи 8 Федерального закона от 01.05.2016 № 119-ФЗ «Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА
(дата) 20 г.

предусмотренных пунктом 16 статьи 6 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (далее – Закон об обороте).

При этом пунктом 7 статьи 71.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что внеплановая проверка юридических лиц, индивидуальных предпринимателей на основании выявления по итогам проведения административного обследования объекта земельных отношений признаков нарушений требований законодательства Российской Федерации, за которые законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, а также поступления в орган государственного земельного надзора обращений и заявлений юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления о нарушениях имущественных прав Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, юридических лиц, граждан проводится органом государственного земельного надзора после согласования с органом прокуратуры по месту нахождения объекта земельных отношений, являющегося предметом внеплановой проверки.

Следует отметить, что пункт 7 статьи 71.1 Земельного кодекса Российской Федерации не содержит норм, предусматривающих исключение согласования проведения внеплановых документарных проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, проводимых по основаниям, предусмотренным подпунктами 2 и 3 пункта 6 статьи 71.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Норма о согласовании проведения внеплановых документарных и выездных проверок по основаниям, предусмотренным подпунктами 2 и 3 пункта 6 статьи 71.1 Земельного кодекса Российской Федерации, содержится в пункте 65 Административного регламента Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по исполнению Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственной функции по осуществлению государственного земельного надзора, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2015 № 486 (далее – Административный регламент).

Вместе с тем территориальными органами Росреестра сообщается об отказах органов прокуратуры в согласовании проведения внеплановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по основаниям, предусмотренным подпунктами 2 и 3 пункта 6 статьи 71.1 Земельного кодекса Российской Федерации, в связи с отсутствием оснований для проведения внеплановой проверки юридического лица или индивидуального предпринимателя, а также в связи с отсутствием нормы о согласовании проведения внеплановой документарной проверки. Данная позиция органов прокуратуры противоречит положениям законодательства Российской Федерации, и в случае получения территориальными органами

Министерство экономического развития
Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА
«__» ____ 2017 г.

Росреестра отказов согласования проведения внеплановой проверки такие отказы должны обжаловаться вышестоящему прокурору или в суд.

7. Положениями статьи 77 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и статьи 29.2 Федерального закона от 06.10.1999 № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов власти субъектов Российской Федерации» определены особенности осуществления государственного контроля (надзора) за деятельностью органов местного самоуправления и органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Вместе с тем статьей 71.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлены особенности осуществления государственного земельного надзора, в том числе в отношении органов государственной власти и органов местного самоуправления.

Основаниями для проведения внеплановых проверок органов государственной власти и органов местного самоуправления являются основания, предусмотренные пунктом 6 статьи 71.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

При этом пунктом 8 статьи 71.1 Земельного кодекса Российской Федерации установлено исключение необходимости согласования проведения внеплановой проверки органов государственной власти и органов местного самоуправления в случае проведения проверки по основанию, предусмотренному пунктом 16 статьи 6 Закона об обороте.

Таким образом, внеплановые проверки органов государственной власти и органов местного самоуправления Росреестром и его территориальными органами могут проводиться только по основаниям, предусмотренным пунктом 6 статьи 71.1 Земельного кодекса Российской Федерации, после согласования проведения такой проверки с прокуратурой субъекта Российской Федерации.

8. В соответствии с пунктом 4 части 4 статьи 1 Закона № 294-ФЗ особенности организации и проведения проверок при осуществлении государственного надзора за деятельностью саморегулируемых организаций в части, касающейся вида, предмета, оснований проведения проверок, сроков и периодичности их проведения, уведомлений о проведении внеплановых выездных проверок и согласования проведения внеплановых выездных проверок с органами прокуратуры, могут устанавливаться другими федеральными законами. Федеральными законами, регулирующими деятельность саморегулируемых организаций, государственный контроль (надзор) за деятельностью которых возложен на Росреестр, не установлены особенности согласования проведения внеплановых выездных проверок с органами прокуратуры.

Вместе с тем федеральными законами, регулирующими деятельность саморегулируемых организаций и особенности осуществления в отношении таких организаций государственного контроля (надзора) (Федеральный закон

Министерство юстиции Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА
2016

от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Федеральный закон о банкротстве), Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон об оценочной деятельности), Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»), установлен закрытый перечень оснований для проведения внеплановых проверок. При этом указанными нормативными правовыми актами истечение срока исполнения предписания саморегулируемыми организациями ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований не отнесено к основаниям для проведения внеплановой проверки.

С целью устранения данного пробела в нормативном регулировании проектом федерального закона «Об основах государственного и муниципального контроля (надзора) в Российской Федерации» предусмотрено осуществление федерального государственного надзора за деятельностью саморегулируемых организаций на общих основаниях.

9. Положениями Закона № 294-ФЗ предусмотрено надлежащее уведомление юридического лица и индивидуального предпринимателя о совершении конкретных действий при организации, проведении проверки и информировании о её результатах. При этом законодательство не содержит положений, определяющих факт надлежащего уведомления. Сообщение считается доставленным, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним.

В постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела 1 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Постановление Пленума) содержатся разъяснения применения статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Пунктами 63, 65 – 67 Постановления Пленума указано, что по смыслу пункта 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, должно быть направлено по адресу его регистрации по месту жительства или пребывания либо по адресу, который гражданин указал сам (например, в тексте договора), либо его представителю (пункт 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

С учетом положения пункта 2 статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации юридически значимое сообщение, адресованное гражданину, осуществляющему предпринимательскую деятельность в качестве индивидуального предпринимателя, или юридическому лицу, направляется по адресу, указанному соответственно в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей или в Едином государственном реестре юридических лиц либо по адресу, указанному самим индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом.

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА

При этом необходимо учитывать, что гражданин, индивидуальный предприниматель или юридическое лицо несут риск последствий неполучения юридически значимых сообщений, доставленных по адресам, указанным выше, а также риск отсутствия по указанным адресам своего представителя. Гражданин, сообщивший кредиторам, а также другим лицам сведения об ином месте своего жительства, несет риск вызванных этим последствий (пункт 1 статьи 20 Гражданского кодекса Российской Федерации). Сообщения, доставленные по названным адресам, считаются полученными, даже если соответствующее лицо фактически не проживает (не находится) по указанному адресу.

Если лицу, направляющему сообщение, известен адрес фактического места жительства гражданина, сообщение может быть направлено по такому адресу.

При наличии у иностранного юридического лица представителя на территории Российской Федерации сообщения, доставленные по адресу такого представителя, считаются полученными иностранным юридическим лицом (пункт 3 статьи 54 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Бремя доказывания факта направления (осуществления) сообщения и его доставки адресату лежит на лице, направившем сообщение.

Юридически значимое сообщение считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено, но по обстоятельствам, зависящим от него, не было ему вручено или адресат не ознакомился с ним (пункт 1 статьи 165.1 Гражданского кодекса Российской Федерации). Например, сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, в связи с чем она была возвращена по истечении срока хранения.

Из приведенных положений закона и разъяснений, указанных в Постановлении Пленума, следует, что сообщение считается доставленным, если адресат уклонился от получения корреспонденции в отделении связи, из-за чего она была возвращена по истечении срока хранения, и обязанность доказать факт доставления сообщения в отделение связи по месту жительства адресата лежит на отправителе.

Также возможно применить аналогию с порядком надлежащего уведомления лиц, участвующих в производстве по делу об административных правонарушениях, установленным статьей 25.15 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП) и положениями постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2005 № 5.

10. Имеется практика проведения внеплановых выездных проверок по фактам уничтожения пунктов государственной геодезической сети на основании подпункта «а»» пункта 2 части 2 статьи 10 Закона № 294-ФЗ, связанного с возникновением угрозы безопасности государства. В обосновании для согласования с органом прокуратуры было указано, что пункты государственной геодезической сети, построенные за счет средств

Министерство экономического развития
Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА
(дата)

федерального бюджета, носят общегосударственное и стратегическое значение, а также являются основой государственного кадастра недвижимости, их уничтожение и повреждение может привести к возникновению угрозы безопасности Российской Федерации.

По результатам проведения указанных проверок виновные лица привлекались к административной ответственности, предусмотренной частью 3 статьи 7.2 КоАП. При этом судебными органами при рассмотрении жалобы на постановление по делу о таком административном правонарушении принято решение об отказе в её удовлетворении.

11. В территориальные органы Росреестра поступают многочисленные жалобы от граждан и организаций о нарушениях в проведении геодезических измерений и их результатах, которые приводят к неправильному определению границ объектов недвижимости, пересечению границ смежных объектов недвижимости, нарушениям прав третьих лиц, отказам в постановке на государственный кадастровый учет, ошибкам в координатном описании объектов недвижимости в ЕГРН.

В действующем законодательстве отсутствуют положения о возможности принятия необходимых мер органами государственного геодезического надзора по пресечению и устранению указанных нарушений, так как они не являются основанием для проведения внеплановых проверок и административная ответственность за их совершение не установлена.

Для исправления сложившейся ситуации предлагается акцентировать внимание должностных лиц органов государственного геодезического надзора на реализацию программ профилактики нарушений обязательных требований при осуществлении геодезической деятельности, особенно в рамках выполнения кадастровых работ.

Принятие предложений по внесению изменений в законодательство Российской Федерации, изложенных в X разделе настоящего обзора, также позволит повлиять на сложившуюся ситуацию.

В целях единообразного применения положений Закона № 294-ФЗ о проведении внеплановых проверок Росреестр отмечает, что проведение внеплановых выездных или документарных проверок по основаниям, связанным с нарушением прав потребителей, относится к исключительной компетенции органа, осуществляющего федеральный государственный надзор в области защиты прав потребителей, граждан, права которых нарушены.

III. Подготовка и издание приказов (распоряжений) о проведении проверок, их содержание, выбор формы проведения проверки, исчисление сроков проведения проверок

12. Пунктом 6 части 2 статьи 14 Закона № 294-ФЗ предусмотрена необходимость указания в распоряжении (приказе) о проведении проверки сроков проведения и перечень мероприятий по контролю, необходимых для достижения целей и задач проведения проверки.

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА
(дата)

При издании приказов (распоряжений) о проведении проверки в пункте 11 типовой формы распоряжения (приказа) органа государственного контроля (надзора) и муниципального контроля о проведении проверки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30.04.2009 № 141 (далее – типовая форма распоряжения), должны быть указаны мероприятия по контролю (в том числе их продолжительность), проведение которых необходимо для достижения целей и задач проверки. При этом общая продолжительность мероприятий по контролю, проводимых в рамках проверки не должна превышать продолжительности проверки, определяемой пунктом 8 типовой формы распоряжения.

13. Законом № 294-ФЗ установлены следующие формы проведени проверок: документарная, выездная, документарная и выездная.

О проведении проверки издается распоряжение (приказ) органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля о проведении проверки. Форма проведения проверки определяется на стадии издания распоряжения.

Вместе с тем пунктом 3 статьи 12 Закона № 294-ФЗ установлено, что выездная проверка проводится в случае, если при документарной проверке не представляется возможным удостовериться в полноте и достоверности сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности и иных имеющихся в распоряжении органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля документах юридического лица, индивидуального предпринимателя, а также в случае, если при документарной проверке невозможно оценить соответствие деятельности юридического лица, индивидуального предпринимателя обязательным требованиям или требованиям, установленным муниципальными правовыми актами, без проведения соответствующего мероприятия по контролю.

Нормативными правовыми актами Российской Федерации не регламентирован порядок исчисления сроков проведения выездной проверки в случае, если она проводится после проведения плановой документарной проверки, в ходе которой не представилось возможным оценить соответствие деятельности проверяемого лица обязательным требованиям без проведения выездного мероприятия по контролю.

До урегулирования порядка проведения выездной проверки территориальным органам Росреестра следует все плановые проверки, предусматривающие оценку использования земельных участков, проводить в форме выездных проверок. Форму проведения внеплановых проверок выбирать исходя из целей и задач проверки.

Проверки деятельности органов государственной власти и органов местного самоуправления по вопросам предоставления земельных участков рекомендуется проводить в форме документарных проверок.

14. В соответствии с пунктом 8 типовой формы распоряжения в распоряжении о проведении проверки юридического лица, индивидуального

Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА

предпринимателя указываются срок проведения проверки, а также даты её начала и окончания.

В территориальных органах Росреестра сложилась противоречивая практика с трактовкой начала проведения проверки. В части территориальных органов дата, с которой следует приступить к проведению проверки, указанная в распоряжении (приказе) о проведении проверки, трактуется как дата, когда должны быть начаты выездные мероприятия по контролю (надзору).

В целях единообразного применения положений Закона № 294-ФЗ о сроках проведения проверок Росреестр отмечает, что при проведении выездной проверки территориальные органы Росреестра, в соответствии с частью 8 статьи 7 Закона № 294-ФЗ, запрашивают и получают от иных органов государственной власти и органов местного самоуправления документы и информацию как при организации, так и при проведении проверки. Кроме того, в рамках выездной проверки помимо выездных мероприятий по контролю могут проводиться и предшествующие им мероприятия по контролю без выезда. Следовательно, дата начала проведения проверки может не совпадать с началом проведения выездных контрольных мероприятий.

IV. Соблюдение прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при организации и проведении проверки

15. Положениями Закона № 294-ФЗ предусмотрено уведомление юридического лица и индивидуального предпринимателя о проведении проверки.

Частью 12 статьи 9 Закона № 294-ФЗ установлено, что о проведении плановой проверки юридическое лицо, индивидуальный предприниматель уведомляются органом государственного контроля (надзора) не позднее чем за три рабочих дня до начала ее проведения. Часть 16 статьи 10 Закона № 294-ФЗ также содержит норму, предусматривающую уведомление юридического лица или индивидуального предпринимателя органом государственного контроля (надзора) о проведении внеплановой проверки не менее чем за двадцать четыре часа до начала ее проведения.

Частью 4 статьи 12 Закона № 294-ФЗ установлено требование обязательного ознакомления руководителя или иного должностного лица юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя с распоряжением или приказом органа государственного контроля (надзора) о назначении выездной проверки. Факт ознакомления руководителя или иного должностного лица юридического лица, индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя с распоряжением или приказом о проведении проверки, фиксируется в акте проверки путем указания времени, даты, фамилии и инициалов руководителя или иного должностного лица юридического лица,

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА
20

индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя и его подписи.

Таким образом, территориальным органам Росреестра при организации и проведении проверок необходимо отличать уведомление о проведении проверки и направление копии распоряжения о проведении проверки от ознакомления в начале проведения выездной проверки представителя юридического лица или индивидуального предпринимателя с копией распоряжения (приказа) о проведении проверки, о чем производится отметка в акте, составляемом в результате проверки.

При этом в акте указывается фактическое время и дата составления акта проведения проверки.

16. Частью 7 статьи 12 Закона № 294-ФЗ установлено, что в случае, если проведение плановой или внеплановой выездной проверки оказалось невозможным в связи с отсутствием индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, руководителя или иного должностного лица юридического лица, либо в связи с фактическим неосуществлением деятельности юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, либо в связи с иными действиями (бездействием) индивидуального предпринимателя, его уполномоченного представителя, руководителя или иного должностного лица юридического лица, повлекшими невозможность проведения проверки, должностное лицо органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля составляет акт о невозможности проведения соответствующей проверки с указанием причин невозможности ее проведения. В этом случае орган государственного контроля (надзора), орган муниципального контроля в течение трех месяцев со дня составления акта о невозможности проведения соответствующей проверки вправе принять решение о проведении в отношении таких юридического лица, индивидуального предпринимателя плановой или внеплановой выездной проверки без внесения плановой проверки в ежегодный план плановых проверок и без предварительного уведомления юридического лица, индивидуального предпринимателя.

В целях реализации указанной нормы руководитель территориального органа Росреестра или его заместитель в случаях, указанных в части 7 статьи 12 Закона № 294-ФЗ, в течение трехмесячного срока с момента составления акта о невозможности проведения плановой или внеплановой проверки вправе издать распоряжение о проведении соответствующей проверки.

17. При проведении плановой или внеплановой проверки в рамках осуществления государственного земельного надзора необходимо учитывать, что Федеральным законом от 03.07.2016 № 354-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА

Федерации» внесены изменения в пункт 2 статьи 15 Закона № 294-ФЗ, предусматривающие возможность проведения проверки соблюдения требований земельного законодательства в отсутствие правообладателя земельного участка в случаях надлежащего уведомления собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

18. Субъектами проверок при осуществлении государственного земельного надзора могут выступать граждане и индивидуальные предприниматели.

При проведении проверок в отношении граждан зачастую выявляется, что гражданин, в отношении которого проводится проверка, зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя. При этом возникает вопрос о правомерности проведения проверки на основании распоряжения о проведении проверки в отношении гражданина, который зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя.

Необходимо отметить, что законодательство Российской Федерации не разделяет имущество физического лица на имущество, принадлежащее ему исключительно как гражданину, и имущество, принадлежащее ему исключительно как индивидуальному предпринимателю (постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 17.12.1996 № 20-П). Получение статуса индивидуального предпринимателя не обособляет часть имущества гражданина, поскольку факт его государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя не «создает» его как новое отдельное лицо с обособленным имуществом, а предпринимательская деятельность гражданина по-прежнему является деятельностью самого гражданина.

На основании изложенного проверка, проводимая на основании распоряжения о проведении проверки в отношении гражданина, в случае выявления регистрации гражданина в качестве индивидуального предпринимателя, не прекращается и оценивается соблюдение требований законодательства при использовании земельного участка гражданином (без учета факта регистрации в качестве индивидуального предпринимателя).

19. Пунктом 3 статьи 71 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что предметом проверок при осуществлении государственного земельного надзора является соблюдение в отношении объектов земельных отношений органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований земельного законодательства, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена ответственность.

Виды ответственности за правонарушения в области охраны и использования земель установлены главой XIII Земельного кодекса Российской Федерации. Помимо административной ответственности за нарушения земельного законодательства может применяться уголовная,

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль

дисциплинарная, а также гражданская ответственность. Гражданская ответственность заключается в обязанности возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения земельных правонарушений, в возвращении самовольно занятых земельных участков их правообладателям, в приведении земельного участка в пригодное для использования состояние, изъятии неиспользуемых земельных участков или участков, используемых с нарушением требований законодательства.

Полномочия должностных лиц Росреестра по надзору за соблюдением требований земельного законодательства определены Положением о государственном земельном надзоре.

V. Оформление результатов проверки и принятия мер по ее результатам

20. Нормами статьи 16 Закона № 294-ФЗ установлено, что акт проверки оформляется непосредственно после ее завершения в двух экземплярах, один из которых с копиями приложений вручается проверяемому лицу или его представителю. В случае отсутствия проверяемого лица или его представителя, а также в случае отказа проверяемого лица дать расписку об ознакомлении либо об отказе в ознакомлении с актом проверки акт направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении, которое приобщается к экземпляру акта проверки, хранящемуся в деле органа государственного контроля (надзора).

При наличии согласия проверяемого лица на осуществление взаимодействия в электронной форме в рамках государственного контроля (надзора) акт проверки может быть направлен в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, составившего данный акт, руководителю, иному должностному лицу или уполномоченному представителю юридического лица, индивидуальному предпринимателю, его уполномоченному представителю. При этом акт, направленный в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, составившего данный акт, проверяемому лицу способом, обеспечивающим подтверждение получения указанного документа, считается полученным проверяемым лицом.

В случае если для составления акта проверки необходимо получить результаты проведенных обмеров границ земельных участков, заключения по результатам проведенных исследований, испытаний, экспертиз, акт проверки составляется в срок, не превышающий трех рабочих дней после завершения мероприятий по контролю. В этом случае акт вручается проверяемому лицу или его представителю под расписку либо направляется заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении и (или) в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, составившего данный акт (при условии согласия проверяемого лица на осуществление взаимодействия в электронной форме в

Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА

рамках государственного контроля), способом, обеспечивающим подтверждение получения указанного документа. При этом уведомление о вручении и (или) иное подтверждение получения указанного документа приобщаются к экземпляру акта проверки, хранящемуся в деле органа государственного контроля (надзора) или органа муниципального контроля.

При составлении акта проверки в срок, не превышающий трех дней после завершения проверки, в акте проверки указывается фактическая дата составления акта проверки.

21. Пункт 9 статьи 71 Земельного кодекса Российской Федерации предписывает органам государственного земельного надзора в случае не устранения в установленный срок правообладателем земельного участка нарушений, указанных в предписании об устранении выявленного нарушения требований законодательства Российской Федерации, орган, выдавший такое предписание, в срок не позднее чем тридцать дней со дня привлечения виновного лица к административной ответственности за неисполнение такого предписания информирует о его неисполнении с приложением соответствующих документов:

исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 Земельного кодекса Российской Федерации, в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

орган государственной власти или орган местного самоуправления, которые в соответствии с законодательством вправе обратиться в суд с требованием об изъятии находящихся в частной собственности земельных участков в связи с их неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации и об их продаже с публичных торгов, в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности.

Кроме того, о выявленных фактах самовольного занятия земельных участков органы государственного земельного надзора вправе информировать правообладателей земельных участков, чьи права нарушены в результате такого правонарушения, в целях принятия правообладателями мер по пресечению выявленного нарушения.

VI. Организация и проведение иных мероприятий по контролю, в том числе проводимых без взаимодействия с юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами

22. С 01.01.2017 вступили в силу положения пунктов 6 и 7 части 1 статьи 8.3 Закона № 294-ФЗ, в соответствии с которыми к мероприятиям по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие органа государственного контроля (надзора) с юридическими лицами, относятся:

наблюдение за соблюдением обязательных требований при размещении информации в сети «Интернет» и средствах массовой информации;

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА

наблюдение за соблюдением обязательных требований посредством анализа информации о деятельности либо действиях юридического лица и индивидуального предпринимателя, обязанность по представлению которой (в том числе посредством использования федеральных государственных информационных систем) возложена на такие лица в соответствии с федеральным законом.

Росреестром на основании подпункта «в» пункта 5 Положения о государственном надзоре за деятельностью саморегулируемых организаций, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 22.11.2012 № 1202 (далее – Положение о государственном надзоре за деятельностью СРО), осуществляется проведение систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении саморегулируемыми организациями арбитражных управляющих, саморегулируемыми организациями оценщиков, саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров, национальным объединением саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, саморегулируемыми организациями операторов электронных площадок своей деятельности, в том числе проведение анализа поступивших в Росреестр документов и сведений и (или) размещенной на официальных сайтах указанных саморегулируемых организаций информации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Положениями пунктов 2 и 4 статьи 8.3 Закона № 294-ФЗ установлено, что мероприятия по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие органа государственного контроля (надзора) с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, проводятся на основании заданий, утверждаемых руководителем или заместителем руководителем органа государственного контроля (надзора). При этом порядок оформления и содержание заданий на проведение мероприятий по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие органа государственного контроля (надзора) с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, утверждается федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими нормативно-правовое регулирование в соответствующих сферах государственного контроля (надзора).

В целях реализации указанных положений Закона № 294-ФЗ и руководствуясь пунктом 1 Положения о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 05.06.2008 № 437, Росреестром подготовлен проект приказа Минэкономразвития России «Об утверждении Порядка оформления и содержания заданий на проведение мероприятий по контролю без взаимодействия с саморегулируемыми организациями арбитражных управляющих, саморегулируемыми организациями оценщиков, саморегулируемыми организациями кадастровых инженеров, национальным

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА

объединением саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, саморегулируемыми организациями операторов электронных площадок и оформления результатов таких мероприятий».

Одновременно Росреестром в Минэкономразвития России направлены предложения по приведению положений подпунктов «б» и «в» пункта 5 Положения о государственном надзоре за деятельностью СРО в соответствие с положениями части 5 статьи 8.2, пунктов 6, 7 части 1, части 6 статьи 8.3 Закона № 294-ФЗ в части уточнения наименований мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями и установления возможности применения мер, направленных на предупреждение нарушений саморегулируемыми организациями обязательных требований (направление предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований).

Принятие соответствующих проектов нормативных правовых актов необходимо для эффективной реализации государственного контроля (надзора) в сфере саморегулируемых организаций.

23. В соответствии с частью 1 статьи 8.3 Закона № 294-ФЗ административные обследования объектов земельных отношений, проводимые Росреестром при осуществлении государственного земельного надзора, отнесены к мероприятиям по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие органа государственного контроля (надзора) с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями.

Положениями частей 2 и 4 статьи 8.3 Закона № 294-ФЗ установлено, что мероприятия по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие органа государственного контроля (надзора) с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, проводятся на основании заданий, утверждаемых руководителем или заместителем руководителем органа государственного контроля (надзора). При этом порядок оформления и содержание заданий на проведение мероприятий по контролю, при проведении которых не требуется взаимодействие органа государственного контроля (надзора) с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями утверждается федеральными органами исполнительной власти, осуществляющими нормативно-правовое регулирование в соответствующих сферах государственного контроля (надзора).

В то же время статьей 71.2 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что порядок проведения административного обследования объекта земельных отношений в рамках систематического наблюдения за исполнением требований законодательства Российской Федерации утверждается Правительством Российской Федерации.

Правила проведения административного обследования объектов земельных отношений утвержден постановлением Правительства Российской Федерации от 18.03.2015 № 251 (далее – Правила проведения административного обследования) и не содержит положений,

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА
«__» _____ 2015
Глава

предусматривающих выдачу заданий на проведение административных обследований объектов земельных отношений.

До внесения изменений в Правила проведения административных обследований, предусматривающих выдачу заданий на проведение административных обследований объектов земельных отношений, административные обследования должностными лицами Росреестра должны проводиться в соответствии с Правилами проведения административных обследований без выдачи заданий. Указанная позиция поддержана Минэкономразвития России (письмо Минэкономразвития России от 06.02.2017 № Д23и-518).

24. Пунктом 3 статьи 71.2 Земельного кодекса Российской Федерации определено, что в случае выявления по итогам проведения административного обследования объекта земельных отношений признаков нарушений земельного законодательства, за которые законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, результаты такого обследования оформляются актом административного обследования объекта земельных отношений.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 6 статьи 71.1 Земельного кодекса Российской Федерации выявление по итогам проведения административного обследования объекта земельных отношений признаков нарушений требований законодательства Российской Федерации, за которые законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, является основанием для проведения внеплановой проверки соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации.

Вместе с тем частью 5 статьи 8.3 Закона № 294-ФЗ установлено, что в случае выявления при проведении в том числе административного обследования объектов земельных отношений, нарушений обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации, должностные лица Росреестра принимают в пределах своей компетенции меры по пресечению таких нарушений, а также направляют в письменной форме руководителю или заместителю руководителя органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля мотивированное представление с информацией о выявленных нарушениях для принятия при необходимости решения о назначении внеплановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя по основаниям, указанным в пункте 2 части 2 статьи 10 Закона № 294-ФЗ.

Таким образом, в результате выявления нарушения требований земельного законодательства при проведении административного обследования объектов земельных отношений признаков нарушений требований земельного законодательства лицо, проводившее административное обследование, обязано принять следующие меры:

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль

при наличии достаточных данных, указывающих на наличие состава и события административного правонарушения, – возбудить дело об административном правонарушении в порядке, установленном КоАП;

направить руководителю территориального органа Росреестра или его заместителю мотивированное представление с информацией о выявленных нарушениях для принятия решения о проведении (не проведении) внеплановой проверки.

25. В соответствии с подпунктом «в» пункта 5 Положения о государственном надзоре за деятельностью СРО органы государственного надзора при проведении государственного надзора осуществляют проведение систематического наблюдения за исполнением обязательных требований, анализа и прогнозирования состояния исполнения обязательных требований при осуществлении саморегулируемыми организациями своей деятельности, в том числе проведение анализа поступивших в орган государственного надзора документов и сведений и (или) размещенной на официальном сайте саморегулируемой организации информации в сети «Интернет».

В соответствии с пунктами 3.14 – 3.19 Административного регламента исполнения Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственной функции по осуществлению контроля (надзора) за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих и надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 07.10.2011 № 549 (далее – Административный регламент, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 07.10.2011 № 549), систематическое наблюдение за исполнением саморегулируемыми организациями обязательных требований осуществляется посредством проведения должностными лицами Росреестра анализа документов (сведений), представленных саморегулируемыми организациями в орган по контролю (надзору) во исполнение требований законодательства Российской Федерации и сведений и (или) размещенной на официальном сайте саморегулируемой организации информации в сети «Интернет».

В случае выявления нарушений обязательных требований, связанных с порядком и сроком представления саморегулируемыми организациями документов и сведений, порядком, составом и содержанием размещаемой на официальном сайте саморегулируемой организации в сети «Интернет» информации, в саморегулируемую организацию направляется представление об устранении выявленных нарушений обязательных требований.

Вместе с тем в соответствии с требованиями части 5 статьи 8.3 Закона № 294-ФЗ (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 277-ФЗ) в случае выявления при проведении мероприятий по контролю проводимых без взаимодействия с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями нарушений обязательных требований должностные лица органа государственного контроля (надзора) принимают в пределах

Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА
«15» 07

своей компетенции меры по пресечению таких нарушений, а также направляют в письменной форме руководителю или заместителю руководителя органа государственного контроля (надзора) мотивированное представление с информацией о выявленных нарушениях для принятия при необходимости решения о назначении внеплановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя по основаниям, указанным в пункте 2 части 2 статьи 10 Закона № 294-ФЗ.

В этой связи положения Административного регламента, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 07.10.2011 № 549, требуют соответствующего уточнения.

VII. Привлечение юридических лиц, их должностных лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан к административной ответственности за административные правонарушения, выявленные при осуществлении государственного надзора (контроля)

26. Статьей 23.21 КоАП определены статьи КоАП, рассматривать которые уполномочены органы, осуществляющие государственный земельный надзор (за исключением государственного земельного надзора на землях сельскохозяйственного назначения).

Статьей 23.21 КоАП законодатель определил полномочия по рассмотрению дел об административных правонарушениях должностных лиц федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный земельный надзор, за исключением органа, осуществляющего государственный земельный надзор на землях сельскохозяйственного назначения.

Согласно пояснительной записке к проекту федерального закона № 310190-6 «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях и отдельные законодательные акты Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации в связи с уточнением полномочий государственных органов и муниципальных органов в части осуществления государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» изменения в КоАП уточняют полномочия органов и должностных лиц, уполномоченных составлять протоколы и рассматривать дела об административных правонарушениях, что позволило исключить споры о подведомственности дел об административных правонарушениях.

Таким образом, законодатель в целях исключения дублирования полномочий разграничил полномочия между органом, осуществляющим государственный земельный надзор на землях сельскохозяйственного назначения (статья 23.15 КоАП), и органами государственного земельного надзора, за исключением органа государственного земельного надзора на землях сельскохозяйственного назначения (статья 23.21 КоАП).

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА
15.05.19
(дата)

Руководствуясь разграничением полномочий по рассмотрению и возбуждению дел об административных правонарушениях, заложенному законодателем в статьях 23.15 и 23.21 КоАП, Правительство Российской Федерации разграничило полномочия по осуществлению надзора за соблюдением требований земельного законодательства в Положении о государственном земельном надзоре.

Словами «(за исключением государственного земельного надзора на землях сельскохозяйственного назначения)» в диспозиции части 1 статьи 23.21 КоАП законодатель определил исключения в рассмотрении дел об административных правонарушениях органами, осуществляющими государственный земельный надзор на землях сельскохозяйственного назначения, полномочия которых определены статьей 23.15 КоАП.

Таким образом, Росреестр и его территориальные органы уполномочены рассматривать дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьями 7.1, 7.34, частями 1, 3 и 4 статьи 8.8, статьей 10.9, статьей 10.10 КоАП (за исключением судоходных гидротехнических сооружений и земель сельскохозяйственного назначения), в том числе и совершенные на землях сельскохозяйственного назначения.

27. Должностные лица Росреестра наделены полномочиями по надзору за соблюдением органами государственной власти и органами местного самоуправления требований законодательства при предоставлении земельных участков.

При этом полномочиями по возбуждению дел об административных правонарушениях, выразившихся в нарушении порядка предоставления земельных участков (статья 19.9 КоАП), наделены органы прокуратуры.

Практика работы показала, что по фактам выявленных нарушений органы прокуратуры отказывают в возбуждении дел об административных правонарушениях в связи с истечением срока давности привлечения к ответственности, который составляет три месяца (статья 4.5 КоАП).

Необходимо внести изменения в КоАП в части увеличения до одного года срока давности привлечения к административной ответственности за нарушения, предусмотренные статьей 19.9 КоАП.

28. Частью 1 статьи 20.25 КоАП судьи наделены полномочиями по рассмотрению дел об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 20.25 КоАП (неуплата административного штрафа в установленный срок).

В соответствии с пунктом 12 части 5 статьи 28.3 КоАП полномочием возбуждать дела об административных правонарушениях наделены в том числе должностные лица Росреестра и его территориальных органов.

Согласно части 1 статьи 20.25 КоАП неуплата административного штрафа в срок влечет наложение административного штрафа в двукратном размере суммы неуплаченного административного штрафа, но не менее одной тысячи рублей, либо административный арест на срок до пятнадцати суток, либо обязательные работы на срок до пятидесяти часов.

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА
15.09.22
(дата)

В силу части 4 статьи 29.6 КоАП дело об административном правонарушении, совершение которого влечет административный арест, рассматривается в день получения протокола об административном правонарушении и других материалов дела.

Кроме того, согласно части 3 статьи 25.1 КоАП РФ при рассмотрении дел об административных правонарушениях, предусмотренных частью 1 статьи 20.25 КоАП, присутствие лица, в отношении которого ведется производство по делу, является обязательным, поскольку за это правонарушение может быть назначено административное наказание в виде ареста.

Территориальные органы Росреестра столкнулись с практикой судов, возвращающих протоколы об административных правонарушениях, составленные за правонарушения, предусмотренные частью 1 статьи 20.25 КоАП, на основании пункта 4 части 1 статьи 29.4 КоАП, мотивируя это недоставлением в суд органом, составившим протокол об административном правонарушении, лица, в отношении которого составлен протокол.

При этом пункт 4 части 1 статьи 29.4 КоАП предусматривает возвращение протокола в случае составления протокола и оформления других материалов дела неправомочными лицами, неправильного составления протокола и оформления других материалов дела либо неполноты представленных материалов, которая не может быть восполнена при рассмотрении дела. Указанная позиция судов была поддержана Верховным Судом Российской Федерации (письмо заместителя Председателя Верховного Суда Российской Федерации от 24.11.2015 № 4-ВС-7588/15).

Нормативными правовыми актами Российской Федерации должностные лица Росреестра не наделены полномочиями по доставлению в суд граждан. В связи с этим требование судов о доставлении в суд лица, в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении, предусмотренном частью 1 статьи 20.25 КоАП, неисполнимо.

Видится целесообразным внесение изменений в КоАП, предусматривающих разрешение правовой коллизии по доставлению в суд лица, в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении, предусматривающее административный арест, органом, которым возбуждено такое дело.

29. Статьей 7.1 КоАП предусмотрена административная ответственность за самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок.

Основаниями возникновения прав на земельные участки согласно установленному пунктом 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации перечню оснований возникновения прав и обязанностей, могут

Министерство экономического развития
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА
[дата]

являться: договор или иная сделка, акт государственного органа или органа местного самоуправления, судебное решение, установившее право на земельный участок, приобретение имущества по допускаемым законом основаниям вследствие событий, с которыми закон или иной правовой акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

Земельные участки, согласно пункту 1 статьи 264 Гражданского кодекса Российской Федерации могут предоставляться их собственниками другим лицам на условиях и в порядке, которые предусмотрены гражданским и земельным законодательством.

Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV Земельного кодекса Российской Федерации, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» (пункт 1 статьи 25 Земельного кодекса Российской Федерации).

Права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV Земельного кодекса Российской Федерации, удостоверяются документами в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» (пункт 1 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации).

Пунктом 1 статьи 35 Земельного кодекса Российской Федерации и статьей 552 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

Согласно статье 273 Гражданского кодекса Российской Федерации при переходе права собственности на здание или сооружение, принадлежавшее собственнику земельного участка, на котором оно находится, к приобретателю здания или сооружения переходит право собственности на земельный участок, занятый зданием или сооружением и необходимый для его использования, если иное не предусмотрено законом.

Таким образом, гражданским и земельным законодательством предусмотрено право собственника здания, строения, сооружения на использование земельного участка, занятой таким зданием, строением, сооружением, в силу закона, и действия такого лица по использованию земельного участка в отсутствие оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю не образуют события административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.1 КоАП.

В связи с изложенным использование земельного участка под зданием, принадлежащим на праве собственности, не образует события административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.1 КоАП. Вместе с тем данные действия противоречат статье 26 Земельного кодекса

Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА
«11» 05 2017 г.

Российской Федерации и статье 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации и должностные лица Росреестра при выявлении таких нарушений при проведении плановой или внеплановой проверки вправе выдать предписание об устранении нарушения.

30. Статья 46 Бюджетного кодекса Российской Федерации определяет порядок зачисления штрафов за нарушения законодательства Российской Федерации в бюджетную систему Российской Федерации. В соответствии с указанной нормой штрафы за нарушения земельного законодательства подлежат зачислению в бюджеты муниципальных районов, городских округов, городских округов с внутригородским делением, городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя по месту нахождения органа или должностного лица, принявшего решение о наложении денежного взыскания (штрафа).

В то же время в случае осуществления территориальным органом Росреестра деятельности на территории муниципального района через межмуниципальное структурное подразделение (осуществляющее деятельность на территории нескольких муниципальных образований) штрафы, независимо от места нахождения земельного участка, на котором совершено нарушение, зачисляются в бюджет одного муниципального образования, в котором расположено межмуниципальное структурное подразделение территориального органа Росреестра.

Необходимо внести изменения в статью 46 Бюджетного кодекса Российской Федерации, предусматривающие возможность зачисления штрафов за нарушения земельного законодательства в бюджеты муниципальных образований, в которых расположен земельный участок, на котором допущено правонарушение.

31. Действие Закона об обороте не распространяется на относящиеся к землям сельскохозяйственного назначения садовые, огородные, дачные земельные участки, земельные участки, предназначенные для ведения личного подсобного хозяйства, гаражного строительства (в том числе индивидуального гаражного строительства), а также на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимого имущества.

Пунктом 1 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» (далее – Закон № 112-ФЗ) установлено, что для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

В соответствии с Законом № 112-ФЗ основным видом деятельности на земельных участках, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, является производство сельскохозяйственной продукции.

Между тем, статьей 8.8 КоАП не предусмотрена административная ответственность за неиспользование земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства.

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА

Кроме того, Закон № 112-ФЗ не содержит норму, устанавливающую время, в течение которого необходимо приступить к использованию земельного участка.

Вместе с тем выявляются многочисленные факты неиспользования земельных участков, предоставленных для личного подсобного хозяйства.

Необходимо внесение изменений в законодательство, предусматривающих установление обязанности использовать земли, предоставленные для ведения личного подсобного хозяйства, а также вводящие административную ответственность за неиспользование таких земель.

VIII. Оценка тяжести нарушений обязательных требований и выбор ответственности, к которой привлекается виновное лицо

32. Статьей 4.1.1 КоАП предусмотрено, что являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства лицам, осуществляющим предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, и юридическим лицам, а также их работникам за впервые совершенное административное правонарушение, выявленное в ходе осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля, в случаях, если назначение административного наказания в виде предупреждения не предусмотрено соответствующей статьей раздела II КоАП или закона субъекта Российской Федерации об административных правонарушениях, административное наказание в виде административного штрафа подлежит замене на предупреждение при наличии обстоятельств, предусмотренных частью 2 статьи 3.4 КоАП, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 статьи 4.1.1 КоАП.

В КоАП отсутствует понятие впервые совершенного административного правонарушения.

Вместе с тем пунктом 2 части 1 статьи 4.3 КоАП, статьей 4.6 КоАП установлены обстоятельства (критерии), наличие которых свидетельствует о повторности административного правонарушения, а именно: совершение со дня вступления в законную силу постановления о назначении административного наказания до истечения одного года со дня исполнения данного правонарушения однородного административного правонарушения. В связи с этим возникает вопрос о том, будет ли являться отсутствие данных обстоятельств основанием для замены административного штрафа на предупреждение.

В ходе производства по делам об административных правонарушениях, возбужденных в отношении лиц, являющихся субъектами малого и среднего предпринимательства (их работников), необходимо учитывать положения пункта 2 части 1 статьи 4.3 КоАП, статьи 4.6 КоАП при назначении вида административного наказания, в части замены административного штрафа на предупреждение.

Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА
15. 9. 20 г.
(дата)

Глава 2. Правоприменительная практика соблюдения обязательных требований

IX. Типичные нарушения обязательных требований и принимаемые меры

33. В в ходе плановых и внеплановых проверок саморегулируемых организаций арбитражных управляющих, проведенных в 2016 году, в деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих выявлялись следующие типичные нарушения требований законодательства Российской Федерации:

нарушение частей 6, 8 статьи 9, частей 3 и 6 статьи 10 Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», пункта 12 статьи 21.1, пункта 2 статьи 22 Федерального закона о банкротстве, пунктов 3.2, 3.5 и 3.10 Федерального стандарта деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих «Правила проведения саморегулируемой организацией арбитражных управляющих проверок профессиональной деятельности членов саморегулируемой организации в части соблюдения требований Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов, стандартов и правил профессиональной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 03.07.2015 № 432, при осуществлении контроля за соблюдением членами саморегулируемой организации арбитражных управляющих требований федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов, стандартов и правил профессиональной деятельности;

нарушение установленного статьей 45 Федерального закона о банкротстве срока и порядка представления в арбитражные суды, заявителю и должнику информации о соответствии кандидатур арбитражных управляющих для их утверждения в делах о банкротстве.

В ходе плановых и внеплановых проверок саморегулируемых организаций оценщиков, проведенных в 2016 году, в деятельности саморегулируемых организаций оценщиков выявлялись следующие типичные нарушения требований законодательства Российской Федерации:

неисполнение саморегулируемой организацией обязанности по осуществлению контроля за соблюдением оценщиками требований Федерального закона об оценочной деятельности, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, нарушение порядка проведения контроля, установленного статьями 22.2, 24.3 и 24.4 Федерального закона об оценочной деятельности.

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА
«15» 05 2017 г.
(подпись)

Приведенные данные свидетельствуют, что саморегулируемыми организациями наиболее часто допускаются нарушения обязательных требований при осуществлении контроля за деятельностью своих членов.

Необходимо отметить, что в ходе проведения плановых проверок подлежит проверке деятельность саморегулируемых организаций за 2 – 3 года ее деятельности.

Минэкономразвития России при участии Росреестра в целях повышения эффективности контроля саморегулируемых организаций за деятельностью своих членов разработаны и утверждены Правила проведения саморегулируемой организацией арбитражных управляющих проверок профессиональной деятельности членов саморегулируемой организации в части соблюдения требований Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», других федеральных законов, иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов, стандартов и правил профессиональной деятельности (приказ Минэкономразвития России от 03.07.2015 № 432) и Федеральный стандарт «Об утверждении требований к рассмотрению саморегулируемой организацией оценщиков жалобы на нарушение ее членом требований Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики» (приказ Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 989).

В целях обеспечения соблюдения саморегулируемыми организациями арбитражных управляющих требований статьи 45 Федерального закона о банкротстве при представлении в арбитражный суд информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, установленным статьями 20 и 20.2 данного федерального закона, разработан и внесен в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях». Данным проектом предлагается дополнить перечень обязанностей саморегулируемых организаций обязанностями по разработке и установлению обязательных для выполнения саморегулируемой организацией:

порядка проведения процедуры выбора и критериев выбора кандидатуры арбитражного управляющего для целей, указанных в абзаце втором пункта 1 и пункте 6 статьи 45 Федерального закона о банкротстве;

порядка и критериев определения добросовестности, компетентности и независимости арбитражного управляющего в зависимости от особенностей дела о банкротстве конкретного должника и процедуры, применяемой в деле о его банкротстве, для целей, указанных в абзаце втором пункта 5 статьи 45 Федерального закона о банкротстве;

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА

Также Федеральным законом от 02.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» были внесены изменения в статью 21 Федерального закона об оценочной деятельности. С учетом внесенных изменений профессиональное обучение оценщиков должно осуществляться образовательными организациями высшего образования по программам магистратуры, профессиональной переподготовки, повышения квалификации.

Вместе с тем в соответствии с пунктом 13 статьи 2 Федерального закона от 29.12.2012 № 273-ФЗ «Об образовании в Российской Федерации» (далее – Закон об образовании) установлено, что под профессиональным обучением понимается вид образования, который направлен на приобретение обучающимся знаний, умений, навыков и формирование компетенции, необходимых для выполнения определенных трудовых, служебных функций, которое, учитывая пункт 2 части 3 статьи 23 Закона об образовании, осуществляется в том числе организациями дополнительного профессионального образования, а не только организациями высшего образования.

В целях приведения положений статьи 21 Федерального закона об оценочной деятельности в соответствие с положениями статей 2, 23 и 73 Закона об образовании в 2017 году разработан проект федерального закона «О внесении изменений в статью 21 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Также в 2016 году в рамках осуществления государственного надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков при проверке осуществления саморегулируемыми организациями оценщиков контроля за соответствием их членов требованиям статьи 24 Федерального закона об оценочной в части отсутствия неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, а также за преступления средней тяжести, тяжкие и особо тяжкие преступления выявлена необходимость выработки единых правил (порядка) по осуществлению саморегулируемыми организациями данного контроля.

34. Типичными нарушениями при выполнении геодезических работ хозяйствующими субъектами являются нарушения обязательных требований при выполнении указанных работ, несоблюдение установленной точности измерений, использование недостоверных исходных данных, использование менее трех исходных данных геодезической основы в рамках выполнения кадастровых работ (административная ответственность не установлена), использование приборов и оборудования, не прошедших метрологическое освидетельствование (статья 19.19 КоАП).

35. Типичными нарушениями при выполнении картографических работ хозяйствующими субъектами являются неправильное употребление наименований географических объектов (статья 19.10 КоАП), искаженное отображение Государственной границы Российской Федерации, территории

Министерство экономического развития
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА
«15» 05 2017 г.
(дата)

Российской Федерации, границ субъектов Российской Федерации (административная ответственность не установлена).

36. Типичными нарушениями при осуществлении государственного земельного надзора являются:

1. Изменение фактических границ земельных участков, в результате которых увеличивается площадь земельного участка за счет занятия земель, принадлежащих смежным правообладателям.

Ответственность за правонарушение установлена статьей 7.1 КоАП.

В целях недопущения таких нарушений необходимо удостоверится, 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 установлен частью 3 статьи 8.8 КоАП.

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.

В правоустанавливающих документах не землю, а также в ЕГРН указывается правовой режим земельного участка – его целевое назначение и вид разрешенного использования. Фактическое использование земельного участка должно соответствовать правовому режиму земельного участка.

4. Использование земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицом, не выполнившим в установленный федеральным законом срок обязанности по переоформлению такого права на право аренды земельного участка или по приобретению этого земельного участка в собственность.

Ответственность за такое правонарушение установлена статьей 7.34 КоАП.

В целях недопущения правонарушения юридическим лицам, за исключением указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса

Министерство экономического развития
Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА
15 03 2017

Российской Федерации, обладающим земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, необходимо обратиться в орган местного самоуправления с заявлением о приобретении земельного участка в собственность или в аренду.

X. Подготовка предложений по совершенствованию законодательства на основе анализа правоприменительной практики контрольно-надзорной деятельности

37. Законодательством в сфере саморегулируемых организаций предусмотрены только две меры государственного реагирования по результатам проверок саморегулируемых организаций, за исключением нарушений, связанных с раскрытием саморегулируемыми организациями информации о своей деятельности в сети «Интернет», – предписание об устранении выявленных нарушений и исключение организации из соответствующего государственного реестра.

Контрольно-надзорная практика Росреестра показала, что предписание как мера наказания не всегда является эффективной, а исключение организации из соответствующего государственного реестра саморегулируемых организаций является крайней мерой, применяемой в исключительных установленных законом случаях.

В 2015 – 2016 годах Росреестр принимал участие в работе по проектам федеральных законов «О внесении изменений в Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» и в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и «О внесении изменений в Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях», в которых нашли отражение предложения Росреестра по повышению ответственности саморегулируемых организаций за неисполнение обязательных требований законодательства Российской Федерации.

В частности, данными законопроектами предлагается установление административной ответственности саморегулируемых организаций и их должностных за нарушения требований законодательства Российской Федерации по:

ведению реестра членов саморегулируемой организации;

ведению и хранению дел членов саморегулируемой организации;

осуществлению контроля за деятельностью своих членов.

Одновременно Росреестром в Минэкономразвития России направлены предложения по приведению положений подпунктов «б» и «в» пункта 5 Положения о государственном надзоре за деятельностью СРО в соответствие с положениями части 5 статьи 8.2, пунктов 6, 7 части 1, части 6 статьи 8.3 Закона № 294-ФЗ в части уточнения наименований мероприятий по контролю без взаимодействия с юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями и установления возможности применения мер, направленных на предупреждение нарушений саморегулируемыми

Министерство экономического развития Российской Федерации
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области
Государственный земельный контроль
КОПИЯ ВЕРНА

Разъяснения
действующего земельного законодательства
с целью недопущения нарушений
Часть 2.

Управление Росреестра по Смоленской области осуществляет государственный земельный надзор за соблюдением гражданами, юридическим лицами, индивидуальными предпринимателями, органами государственной власти требований земельного законодательства на территории Смоленской области. За нарушение требований земельного законодательства предусмотрена административная ответственность (ст. 7.1, ст. 7.34, ч.ч. 1, 3, 4 ст. 8.8 КоАП РФ). В перовой части мы рассмотрели нарушения требований земельного законодательства, за которые административная ответственность предусмотрена ст. 7.1 КоАП РФ.

В данной статье мы рассмотрим нарушение требований земельного законодательства, за которые административная ответственность предусмотрена ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ.

Частью 1 ст. 8.8 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием.

Административное наказание по данной статье предусматривает 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 соответствии со ст. 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.

В соответствии с п. 1 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительным регламентом определяется 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.

Согласно пунктам 2 - 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Кроме того, необходимо знать, что в соответствии с п. 1 ст. 65 Земельного кодекса РФ 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.

Пунктом 5 ст. 65 Земельного кодекса РФ установлено, что для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 N 39 "Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов" (далее - Приказ № 39) установлены виды разрешенного использования.

Согласно п. 2.7.1 Приказ № 39 в случае если земельный участок имеет более чем один вид разрешенного использования в составе жилой застройки, его кадастровая стоимость по результатам расчетов устанавливается равной кадастровой стоимости того вида разрешенного использования в составе жилой застройки, для которого указанное значение является наибольшим.

Вместе с тем, изменение функционального назначения зданий, расположенных на земельном участке, в силу принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов влечет изменение функционального назначения земельного участка и, как следствие, вида разрешенного использования земельного участка, в зависимости от которого изменяется процентная ставка по выплате налоговых платежей, а также налоговая база, поскольку кадастровая стоимость земельного участка, согласно налоговому законодательству и является налоговой базой для исчисления земельного налога. Таким образом, использование земельного участка не в соответствии с разрешенным видом использования влечет за собой искажения при начислении земельного налога.

Например. Если Вам принадлежит на праве собственности земельный участок с разрешенным видом использования: под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), то на данном земельном участке у Вас должен стоять жилой дом и использовать земельный участок Вы можете только под ИЖС, то есть: под строительство жилого дома и обслуживание этого дома. А если Вы на данном земельном участке построили автомойку или магазин или используете свой жилой дом под автомойку или магазин, то используете Вы свой земельный участок не по целевому назначению и нарушаете ст. 42 Земельного кодекса РФ, что является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ч.1 ст. 8.8 КоАП РФ.

Что нужно сделать, чтобы не допустить данное нарушение:

- Используйте участок в соответствии с целевым назначением.

- Сведения о целевом назначении земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и в правоустанавливающих документах на земельный участок. Информацию можно получить путем запроса выписки из ЕГРН, а также посмотрев свои правоустанавливающие документы на земельный участок.

- Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается правообладателем самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Вместе с тем, для использования земельного участка с иным целевым назначением необходимо внести изменения в ЕГРН. Только после внесения указанных изменений можно говорить о законности использования земельного участка с иным целевым назначением.

Данные действия позволят избежать нарушения земельного законодательства и вы не будет привлечены к административной ответственности в виде весьма значительных штрафных санкций.

Заранее и заблаговременно примите все меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений требований земельного законодательства.

Разъяснения действующего земельного законодательства с целью недопущения нарушений
Часть 3.

Управление Росреестра по Смоленской области осуществляет государственный земельный надзор за соблюдением гражданами, юридическим лицами, индивидуальными предпринимателями, органами государственной власти требований земельного законодательства на территории Смоленской области. За нарушение требований земельного законодательства предусмотрена административная ответственность (ст. 7.1, ст. 7.34, ч.ч. 1, 3, 4 ст. 8.8 КоАП РФ). В перовой части мы рассмотрели нарушения требований земельного законодательства, за которые административная ответственность предусмотрена ст. 7.1 КоАП РФ. Во второй части мы рассмотрели нарушения требований земельного законодательства, за которые административная ответственность предусмотрена ч.1 ст. 8.8 КоАП РФ.

В данной статье мы рассмотрим нарушения требований земельного законодательства, за которые административная ответственность предусмотрена ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ.

Частью 3 ст. 8.8 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом.

Административное наказание по данной статье предусматривает 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 соответствии с пп. 8 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности

к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Согласно ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами.

При этом в соответствии со статьей 284 Гражданского кодекса Российской Федерации земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Также на освоение земельных участков, предназначенных для садоводства либо огородничества и принадлежащих членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, установлен срок – три года.

В соответствии с п. 7 ч. 2 ст. 19 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан в течение трех лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен земельным законодательством.

Приведем пример. Если Вам принадлежит на праве собственности земельный участок с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), то Вы должны приступить к использованию данного земельного участка по целевому назначению, то есть освоить данный земельный участок (получить разрешение на строительство и приступить к строительству индивидуального жилого дома на данном земельном участке) в течение трех лет с момента, когда Вы стали собственником земельного участка (право собственности возникает с момента государственной регистрации, то есть, когда правоустанавливающий документ (договор купли-продажи земельного участка, договор дарения земельного участка, постановление Администрации о предоставлении Вам земельного участка и т.д.), на основании которого Вам принадлежит земельный участок, прошел государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, и сведения о государственной регистрации внесены в Единый государственный реестр недвижимости). А если с момента возникновения у Вас права собственности на земельный участок прошло более трех лет и Вами не были предприняты меры по использованию земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования, Вы

нарушаете ст. 42 Земельного кодекса РФ, ст. 284 Гражданского кодекса РФ, что является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ч.3 ст. 8.8 КоАП РФ.

Что нужно сделать, чтобы не допустить данное нарушение:

- Изучите Ваши правоустанавливающие документы на земельный участок, запросите информацию из Единого государственного реестра недвижимости, чтобы не пропустить сроки освоения принадлежащего Вам земельного участка.
- Своевременно приступите к использованию земельного участка.
- Получите градостроительный план земельного участка и разрешение на строительство на данном земельном участке.
- Помните, что вы как собственник земельного участка должны приступить к освоению земельного участка в установленные действующим законодательством сроки.

Данные действия позволят избежать нарушения земельного законодательства и вы не будет привлечены к административной ответственности в виде весьма значительных штрафных санкций.

Заранее и заблаговременно примите все меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений требований земельного законодательства.