

## Плановые проверки не проводятся, внеплановые перенесены

### Вы спрашивали: государственный земельный надзор

Управление Росреестра по Санкт-Петербургу провело горячую телефонную линию «Осуществление государственного земельного надзора».

Приводим некоторые ответы на поступившие вопросы.

**Вопрос: В стране предпринимаются меры по борьбе с коронавирусной инфекцией, ограничена или приостановлена работа многих организаций. Каким образом Управление Росреестра выполняет функции государственного земельного надзора в отношении юридических лиц?**

**Ответ:** В соответствии с положениями Федерального закона от 01 апреля 2020 г. № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций» и изданием постановления Правительства Российской Федерации от 03 апреля 2020 г. № 438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» установлены следующие особенности организации и проведения плановых и внеплановых проверок:

- виды государственного контроля (надзора), осуществляемые Росреестром, не предусматривают отнесение юридических лиц и индивидуальных предпринимателей и используемых ими объектов к категориям чрезвычайно высокого и высокого риска, а также в отношении них не предусмотрено установление режима постоянного контроля. Таким образом, при осуществлении Росреестром государственного надзора **плановые проверки юридических лиц и индивидуальных предпринимателей в 2020 году не будут проводиться;**
- **внеплановые проверки** (проверки исполнения ранее выданных предписаний, срок исполнения которых истекает) в отношении **юридических лиц и индивидуальных предпринимателей** Росреестром **будут перенесены на 2021 год.** В связи с этим, Росреестр в 2020 году при истечении срока исполнения предписания, выданного в результате осуществления государственного надзора, будет принимать решения о продлении срока исполнения предписания в инициативном порядке в случае отсутствия ходатайства о продлении срока исполнения предписания. Информация о продлении срока исполнения предписания будет направляться в адрес лица, которому выдано предписание. В случае поступления ходатайств об отсрочке сроков исполнения ранее выданных предписаний об устранении выявленных нарушений, в течение 10 рабочих дней после поступления ходатайства, Росреестром будут приняты решения о продлении сроков их исполнения.

**Вопрос:** В последнее время наблюдаю, что на земельных участках, предназначенных для размещения жилых домов, размещаются торговые ларьки. Является ли это нарушением законодательства?

**Ответ:** Размещение торговых ларьков на земельных участках, предназначенных для жилой застройки, является нарушением законодательства Российской Федерации. Нарушения такого рода часто фиксируются государственными инспекторами по использованию и охране земель Управления Росреестра по Санкт-Петербургу в ходе проведения проверок.

Частью 1 статьи 8.8 195-ФЗ от 30.12.2001 «Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» предусмотрена ответственность за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием.

За нарушение предусмотрено наложение административного штрафа:

1. 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**,
2. 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**.

**Вопрос:** На земельном участке моего соседа, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, возводится мачта, похожая на вышку сотовой связи. Разрешено ли размещение вышек сотовой связи на земельных участках предназначенных для других целей? Является ли это нарушением земельного законодательства?

**Ответ:** В соответствии с подпунктом 8 пункта 1 статьи 1, пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации одним из принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

В силу положений статей 7, 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.

Частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях установлена 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, за исключением случаев, предусмотренных частями 2 и 3 данной статьи.

Пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Классификатор видов разрешенного использования земельных участков утвержден Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. N 540 (далее - классификатор).

Примечанием 2 к данному Приказу установлено, что содержание видов разрешенного использования, перечисленных в классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

Согласно разъяснению, приведенному в письме Департамента недвижимости Министерства экономического развития Российской Федерации от 18 марта 2016 г. N Д23и-1239, положения примечания 2 к названному Приказу следует понимать как дополнение к любому из видов разрешенного использования, указанного в классификаторе, если иное прямо не запрещено федеральным законом.

Размещение указанных в этом примечании антенно-мачтовых сооружений допускается на земельных участках с любым видом разрешенного использования без дополнительного кадастрового учета изменений в части разрешенного использования земельного участка.

Использование опоры для размещения оборудования сотовой связи не является основанием для вывода об использовании земельного участка не в соответствии с установленным видом разрешенного использования, который зависит от назначения расположенных на земельном участке зданий, сооружений. Принятие решения об изменении вида разрешенного использования земельного участка и внесение изменений в сведения государственного кадастра недвижимости не требуется.

Исходя из содержания примечания 2 к Приказу Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. N 540 и разъяснений Департамента недвижимости Министерства экономического развития Российской Федерации, [размещение такого оборудования связи на земельных участках, в видах разрешенного использования которых специально не оговорено размещение объектов связи, допустимо и не является нарушением земельного законодательства.](#)