



Городской округ Архангельской области  
«Северодвинск»

**АДМИНИСТРАЦИЯ  
СЕВЕРОДВИНСКА**

**Контрольное управление**

ул. Плюснина, д. 7, г. Северодвинск,  
Архангельская область, 164501  
тел./факс: (8184) 58-20-10  
e-mail: [control@adm.severodvinsk.ru](mailto:control@adm.severodvinsk.ru)

Председателю Комитета по  
экономике,  
предпринимательству и  
инвестиционной политике

Фролову А.М.

от 14 ОКТ 2021

№ 31-01-16/2618

[econom@aosd.ru](mailto:econom@aosd.ru)

на № 02-09/274

от 05.10.2021

О направлении информации

Уважаемый Александр Михайлович!

На Ваш запрос, в целях подготовки к заседанию в формате круглого стола по вопросу «Соблюдение земельного законодательства органами государственной власти и органами местного самоуправления при реализации полномочий собственника и контрольно-разрешительных функций при распоряжении земельными участками», по поручению Главы Северодвинска направляем следующую информацию.

**I. Муниципальный земельный контроль**

Организация муниципального земельного контроля на территории городского округа Архангельской области «Северодвинск» в настоящее время осуществляется уполномоченным органом Администрации Северодвинска – Контрольным управлением Администрации Северодвинска.

До июля 2019 года данную функцию исполняло Управление градостроительства и земельных отношений Администрации Северодвинска.

Административный регламент осуществления муниципального земельного контроля на территории муниципального образования «Северодвинск», утвержден постановлением Администрации Северодвинска от 01.07.2016 № 213-па.

Положение о муниципальном земельном контроле, разработанное в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» разработано и вступает в силу с 01.01.2022.

Плановые проверки юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по осуществлению муниципального земельного контроля проводятся на основании разработанного плана на очередной год,

согласованного в установленном порядке с органами прокуратуры и утвержденного Главой Северодвинска.

План проверок в отношении физических лиц утверждается Главой Северодвинска.

Планы проведения плановых проверок размещаются на официальном интернет-сайте Администрации Северодвинска в разделе «Муниципальный контроль».

Особенностью формирования планов проверок в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей является введенное в 2016 году Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» ограничение на проведение плановых проверок в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства.

Данное ограничение неоднократно продлевалось и действует в отношении плановых проверок на 2022 год.

В таблице 1 представлены данные о количестве плановых проверок в отношении юридических лиц/индивидуальных предпринимателей и физических лиц, начиная с 2018 года.

Таблица 1

Год	Количество проверок, включенных в план ЮЛ и ИП (из них осуществлено)	Количество проверок, включенных в план по физ. лицам (из них осуществлено)
2018	4 (4)	17 (17)
2019	1 (1)	10 (10)
2020	2 (2)	17 (11*)
2021	2 (1**)	14 (9***)

\* 6 плановых проверок в отношении физических лиц завершены в связи с невозможностью их проведения по различным причинам (смерть землепользователя, переход права собственности и т.д.);

\*\* не подошел срок плановой проверки;

\*\*\* не подошел срок плановой проверки.

Из таблицы видно, что планы проверок по муниципальному земельному контролю исполняются.

В таблице 2 представлены данные о внеплановых проверках в отношении юридических лиц/индивидуальных предпринимателей и физических лиц, начиная с 2018 года.

Таблица 2

Год	Количество проверок в отношении ЮЛ и ИП	Количество проверок в отношении физ. лиц
2018	3	13
2019	8	4
2020	10	5
2021*	8	7

\* по состоянию на 13.10.2021

В таблице 3 представлены данные о количестве выявленных нарушений и количестве лиц, привлеченных к административной ответственности, начиная с 2018 года.

Таблица 3

Год	Количество выявленных нарушений		Количество лиц, привлеченных к административной ответственности Росреестр и мировые судьи (по имеющимся сведениям)
	Юридические лица и индивидуальные предприниматели	Физические лица	
2018	20	1	7
2019	6	15	3
2020	16	7	12
2021*	3	7	7

\* по состоянию на 13.10.2021

Наиболее часто встречающимися нарушениями обязательных требований в ходе проведения проверок являются:

- использование земельного участка не по целевому назначению – примерно 11 %;
- самовольное занятие земельных участков либо отсутствие оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на используемые земельные участки – примерно 85 %;
- иные нарушения в части землепользования составляют примерно 4 %.

В части проблематики при осуществлении муниципального земельного контроля отмечаем следующее.

1. Сравнение количества проведенных контрольных мероприятий органами местного самоуправления по отношению к органам Росреестра является некорректным и необъективными в силу различия в ресурсах, полномочиях и уровне подготовки.

Так, в Администрации Северодвинска работает отдел территориально-земельного контроля Контрольного управления, штатная численность которого составляет 4 человека. На данный отдел, помимо земельного контроля возложены функции по контролю в сфере благоустройства, контролю в сфере содержания автомобильных дорог местного значения, контролю за использованием особо охраняемой природной территории. До 01.07.2021 – контролю за рекламными конструкциями и контролю в сфере недропользования.

Штатная численность отдела земельного надзора Росреестра, осуществляющего только земельный надзор, значительно выше.

Кроме того, в целях выявления правонарушений при осуществлении землепользования юридическим лицом и индивидуальным предпринимателем, органам муниципального земельного контроля

необходимо провести процедуру согласования контрольного мероприятия с органами прокуратуры.

Несмотря на очевидные нарушения в части землепользования, основанием для согласования контрольного мероприятия прокуратурой, могут являться признаки угрозы жизни и здоровью людей, причинения вреда растениям, животным и т.д. (охраняемым законом ценностям).

Практика показывает, что обосновать необходимость проведения контрольного мероприятия в рамках земельного контроля, с учетом вышеуказанных критериев, крайне проблематично.

Так, например, из 6 заявлений, направленных в 2021 году в прокуратуру, согласовано только 2.

На наш взгляд, необходимо определить на федеральном уровне типовые нарушения землепользования, установив их в качестве индикаторов, свидетельствующих об угрозе охраняемым законом ценностям, либо прокуратуре области подготовить и направить в подведомственные органы прокуратуры и муниципальные образования разъяснения о том, каким образом оценивается наличие такой угрозы и при каких условиях контрольное мероприятие должно быть согласовано.

Необходимо формализовать решения надзорного органа в рассматриваемом вопросе, исключив субъективный фактор.

При этом орган государственного земельного надзора обладает полномочиями по проведению административных обследований. Данная процедура не подлежит согласованию, но, по результатам возбуждается дело об административном правонарушении и выдается предписание об устранении нарушений обязательных требований.

2. Одной из главных проблем осуществления муниципального контроля является отсутствие четкого разграничения полномочий между муниципальными, региональными и федеральными органами земельного контроля (надзора).

Смежные функции и полномочия приводят к несогласованности действий, параллельным внеплановым контрольным мероприятиям, перенаправлением документов из одного органа в другой.

Для эффективного осуществления муниципального земельного контроля внесение изменений на федеральном уровне требуется четко разграничить полномочия органов земельного контроля (надзора) на всех уровнях, а также уточнить определение муниципального земельного контроля и предмет контроля.

3. Затруднение в уведомлении лица о проводимых в отношении него контрольных мероприятиях.

В соответствии с пунктом 16 статьи 10 Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» о проведении проверки лицо должно быть уведомлено не позднее, чем за 24 часа.

Позиция Росреестра по данному вопросу состоит в том, что, в случае, если лицо, в отношении которого планируется контрольное мероприятие, не получило уведомление о проведении проверки, направленное по адресу регистрации (юридическому адресу), проведение контрольного мероприятия не представляется возможным.

При этом существует судебная практика, согласно которой злоупотребление своими правами (в части неполучения корреспонденции без уважительных причин) не освобождает лицо от проведения в отношении него контрольных мероприятий, если контрольным органом были приняты меры по его уведомлению.

Полагаем, что по данному вопросу необходимо сформировать единое мнение и позицию.

## II. Учет и контроль за поступлением платежей за пользование земельными участками

Администратором доходов бюджета по арендной плате за пользование земельными участками является уполномоченный орган Администрации Северодвинска – Комитет по управлению муниципальным имуществом (далее – КУМИ).

КУМИ проводится системная работа по взысканию недоимки по арендной плате, а именно ведется претензионная работа (как одна из мер досудебного воздействия), по итогам которой в отношении должников незамедлительно принимаются меры по взысканию задолженности в судебном порядке.

В части претензионной работы, начиная с 2018 года, необходимо отметить следующее:

- за 12 месяцев 2018 года направлено 539 претензий по арендным платежам за пользование земельными участками на общую сумму 105 941 455,21 руб., на взыскание задолженности в суды направлено 45 комплектов документов на общую сумму 40 735 013,68 руб.;

- за 12 месяцев 2019 года направлено 549 претензий по арендным платежам за пользование земельными участками на общую сумму 180 625 904,26 руб., на взыскание задолженности в суды направлено 103 комплекта документов на общую сумму 57 862 639,00 руб.;

- за 12 месяцев 2020 года направлено 488 претензий по арендным платежам за пользование земельными участками на общую сумму 120 590 810,86 руб., на взыскание задолженности в суды направлено 83 комплекта документов на общую сумму 50 466 029,35 руб.;

- на 01.10.2021 направлено 339 претензий по арендным платежам за пользование земельными участками на общую сумму 39 048 951,34 руб., на взыскание задолженности в суды направлено 62 комплекта документов на общую сумму 33 116 776,02 руб.

В результате комплекса мероприятий, проведенного КУМИ, дебиторская задолженность по арендным платежам за пользование

земельными участками, составлявшая на 01.01.2018 сумму в размере 128 418 336,07 руб., по состоянию на 01.10.2021 снижена до 78 714 764,91 руб.

Отмечаем, что на сегодняшний день существенная доля в общей задолженности за использование земельных участков систематически приходится на организации, осуществляющие деятельность в сфере жилищного строительства (ООО «ЖК «Парк», ООО «Вибс-инвест», ООО «Промтрейд», ООО «Финансгруп», ООО «Север-Град», ООО «Декаданс»).

В отношении данных арендаторов вынесены соответствующие судебные решения о взыскании задолженности, которые до настоящего момента не исполнены.

Неотделимый элемент работы по учету и контролю платежей за пользование земельными участками – профилактика.

В целях своевременного получения платежей Администрацией Северодвинска выработана следующая схема взаимодействия с арендаторами.

Обязательным условием расчетов и платежей в договорах аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заключенных на торгах, является обеспечительный платеж.

В качестве обеспечения исполнения обязательств по своевременному внесению арендных платежей в установленный договором аренды срок арендатор в срок не позднее 15 календарных дней со дня подписания протокола о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка вносит обеспечительный платеж в размере 50% от размера ежегодной арендной платы.

В случае неуплаты арендной платы в установленные договором сроки арендодатель имеет право удержать из обеспечительного платежа любые суммы, причитающиеся с арендатора по настоящему Договору, в счет ее погашения с дальнейшим пополнением арендатором изначального размера обеспечительного платежа.

На сегодняшний день заключено 29 договоров аренды земельных участков, предусматривающие внесение обеспечительного платежа.

Кроме того на постоянной основе проводятся заседания созданной при Администрации Северодвинска межведомственной комиссии по своевременному поступлению платежей в местный бюджет.

С арендаторами, имеющими текущую задолженность, систематически ведется разъяснительная работа для урегулирования вопроса о погашении задолженности. Итогом таких мероприятий зачастую является оплата арендаторами задолженности в добровольном порядке.

Начальник



В.В. Хлусов