



## ГЛАВА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ТОЛЬЯТТИ

пл. Свободы, 4, г. Тольятти, ГСП, Самарская область, 445011  
тел.: (8482) 543-744, 543-266, факс: (8482) 543-666, 544-219, e-mail: [tgl@tgl.ru](mailto:tgl@tgl.ru), <http://тольятти.рф>

12.04.2023 № 2575/1

На № 01-30/79 от 04.04.2023

О рассмотрении  
протеста

Председателю Думы  
городского округа Тольятти  
Остудину Н.И.

Уважаемый Николай Иванович!

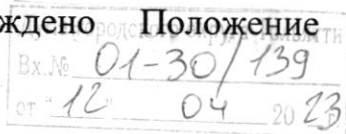
Рассмотрев протест и.о. прокурора города Тольятти на решение Думы городского округа Тольятти Самарской области от 20.10.2021 № 1071 «О Положении о муниципальном земельном контроле на территории городского округа Тольятти» (далее - Положение о земельном контроле), сообщаю следующее.

Из принесенного протеста следует, что индикаторы риска, указанные в пунктах 1 и 2 Приложения № 2 к Положению о земельном контроле, являются безусловным нарушением требований земельного законодательства, за которые административная ответственность предусмотрена в статье 7.1 и в части 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее - КоАП РФ), что, по мнению и.о. прокурора города Тольятти, противоречит части 9 статьи 23 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 248-ФЗ).

Администрация городского округа Тольятти с доводами и.о. прокурора города Тольятти не согласна по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 26 части 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» осуществление муниципального земельного контроля в границах городского округа относится к вопросам местного значения.

В соответствии с пунктом 4 части 2 статьи 3 Федерального закона № 248-ФЗ, статьи 72 Земельного кодекса РФ решением Думы городского округа Тольятти от 20.10.2021 № 1071 утверждено Положение



о муниципальном земельном контроле на территории городского округа Тольятти, Приложение № 2 к которому устанавливает индикаторы риска нарушения обязательных требований, используемые для определения необходимости проведения внеплановых проверок при осуществлении администрацией городского округа Тольятти муниципального земельного контроля.

Следует отметить, что указанные индикаторы риска нарушения обязательных требований при осуществлении муниципального земельного контроля, по сути, являются заимствованными из Перечня индикаторов риска нарушения обязательных требований при осуществлении Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и ее территориальными органами федерального государственного земельного контроля (надзора), утвержденными Приказом Росреестра от 09.07.2021 №П/0303.

Вместе с тем по существу доводов, изложенных в протесте, отмечаю следующее.

В соответствии со статьей 7.1 КоАП РФ 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.

Согласно пункту 1 Приложения № 2 к Положению о земельном контроле индикатором риска нарушения обязательных требований является несоответствие площади, конфигурации используемого гражданином, юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем земельного участка площади, конфигурации земельного участка, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), либо отсутствие в ЕГРН сведений о правах на используемый земельный участок.

В этой связи отмечаю, что в соответствии с частью 1 статьи 69 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ) права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН. Права на объекты недвижимости, возникающие в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе, не со дня государственной регистрации прав), признаются юридически

действительными при отсутствии их государственной регистрации в ЕГРН (часть 2 статьи 69 Федерального закона №218-ФЗ).

Кроме того, в пункте 3 части 2 статьи 22 и частях 3 и 6 статьи 61 Федерального закона № 218-ФЗ предусмотрена возможность устранения реестровой ошибки в сведениях ЕГРН, в том числе в описании местоположения границ земельного участка, возникшей вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия, а также в ином порядке, установленном данным Федеральным законом, либо в порядке, установленном для осуществления государственного кадастрового учета до дня вступления в силу Федерального закона № 218-ФЗ.

В соответствии с пунктом 2 статьи 26 Земельного кодекса РФ договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Таким образом, само по себе отсутствие в ЕГРН сведений о правах на используемый земельный участок не может расцениваться в качестве использования земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок.

Несоответствие площади, конфигурации земельного участка площади, конфигурации земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН, может быть обусловлено наличием в пределах огороженной территории нескольких земельных участков, права на один из которых признаются возникшими по указанным выше основаниям в отсутствие их регистрации в ЕГРН, а также в связи с наличием реестровой ошибки в сведениях ЕГРН в описании местоположения границ земельного участка.

Более того, изменение площади и конфигурации земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, может быть осуществлено в пределах принадлежащего лицу земельного участка, что также не является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена в статье 7.1 КоАП РФ.

С целью проверки указанных обстоятельств и выяснения наличия (отсутствия) признаков административных правонарушений и проводится выездная проверка с определением ситуации на местности применительно

к сведениям, содержащимся в ЕГРН, и имеющимся у контролируемого лица документах на землю.

В соответствии с частью 1 статьи 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, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 2.1 и 3 указанной статьи.

Согласно пункту 2 Приложения № 2 к Положению о земельном контроле индикатором риска нарушения обязательных требований является несоответствие фактического использования гражданином, юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем земельного участка цели использования земельного участка, сведения о которой содержатся в ЕГРН, правоустанавливающих документах на земельный участок.

Однако отмечаю, что согласно правовой позиции, изложенной в постановлении от 16.10.2020 № 42-П Конституционного Суда Российской Федерации, впредь до внесения в законодательство необходимых изменений собственники (правообладатели) земельных участков не могут быть принуждены к внесению каких-либо сведений в ЕГРН в случае, когда они в дополнение к основному виду разрешенного использования принадлежащих им земельных участков самостоятельно выбирают вспомогательный вид их разрешенного использования.

Согласно абзацу третьему пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса РФ основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в ЕГРН. Внесение в ЕГРН сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

Таким образом, само по себе использование земельного участка не в соответствии с целями использования земельного участка, сведения о которых содержатся в ЕГРН, правоустанавливающих документах на земельный участок, в отсутствие обязанности по внесению изменений в ЕГРН и правоустанавливающие документы не является безусловным нарушением земельного законодательства, за которое предусмотрена административная ответственность в соответствии с частью 1 статьи 8.8 КоАП РФ.

Следовательно, является актуальной правовая позиция, содержащаяся в определениях Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 01.10.2020 № 310-ЭС20-8733,

от 08.02.2021 №№ 305-ЭС20-15754, 305-ЭС20-15622, 305-ЭС20-15616, в постановлении Верховного Суда Российской Федерации от 30.08.2021 № 89-АД21-10-К7, о том, что использование части земельного участка в соответствии со вспомогательным видом разрешенного использования, установленным градостроительным регламентом, не свидетельствует об использовании земельного участка не по целевому назначению и не образует состав административного правонарушения.

На основании изложенного, полагаю протест и.о. прокурора города Тольятти необоснованным и подлежащим отклонению.

Глава городского округа



Н.А.Ренц