



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО КОНТРОЛЮ ЗА ИМУЩЕСТВОМ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
РАСПОРЯЖЕНИЕ

29.12.2024

№ 31-р

**Об утверждении Методических
рекомендаций по проведению
самообследования и подготовке
декларации соблюдения
обязательных требований**

В соответствии с Федеральным законом «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле», постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О муниципальном земельном контроле на территории Санкт-Петербурга» в целях добровольного определения контролируемыми лицами уровня соблюдения ими обязательных требований:

1. Утвердить Методические рекомендации по проведению самообследования и подготовке декларации соблюдения обязательных требований в рамках осуществления муниципального земельного контроля на территории Санкт-Петербурга согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Общему отделу Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – Комитет) довести настоящее распоряжение до руководителей структурных подразделений Комитета в течение трех рабочих дней с момента его издания.

3. Информационно-аналитическому отделу Комитета обеспечить размещение настоящего распоряжения на веб-странице Комитета официального сайта Администрации Санкт-Петербурга в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» в течение трех рабочих дней с момента его издания.

4. Контроль за выполнением распоряжения остается за председателем Комитета.

Председатель Комитета

С.В.Муравьев

**Методические рекомендации
по проведению самообследования и подготовке декларации соблюдения
обязательных требований в рамках осуществления муниципального
земельного контроля на территории Санкт-Петербурга**

В соответствии со статьей 72 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О муниципальном земельном контроле на территории Санкт-Петербурга», Положением о Комитете по контролю за имуществом Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О мерах по совершенствованию контроля за использованием объектов недвижимости Санкт-Петербурга», Комитет по контролю за имуществом Санкт-Петербурга (далее – Комитет) осуществляет муниципальный земельный контроль на территории Санкт-Петербурга (далее – земельный контроль).

Предметом земельного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами обязательных требований земельного законодательства в отношении объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством предусмотрена административная ответственность.

Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

Объектами земельных отношений являются:

- 1) земля как природный объект и природный ресурс;
- 2) земельные участки;
- 3) части земельных участков.

Объектами земельного контроля являются земельные участки и их части, расположенные на территории Санкт-Петербурга, которыми контролируемые лица владеют и (или) пользуются.

В соответствии со статьей 42 ЗК РФ 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;

сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

своевременно производить платежи за землю;

соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;

не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

не препятствовать организации - собственнику объекта системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктопровода либо уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту расположенных на земельных участках и (или) под поверхностью земельных участков объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф;

выполнять иные требования, предусмотренные ЗК РФ, федеральными законами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 25 ЗК РФ права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.

Документами, подтверждающими возникновение прав на используемые земельные участки, являются в том числе договоры и иные сделки, предусмотренные законом, судебные решения, устанавливающие право на земельный участок, акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, которые предусмотрены в качестве оснований возникновения прав на земельный участок.

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.

При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам, порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 ЗК РФ;

3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

Использование земельных участков в отсутствие предусмотренных законом прав является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

Юридическим лицам, в том числе относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, которым земельные участки были предоставлены до 29.10.2001 (до вступления в силу ЗК РФ) на праве постоянного (бессрочного) пользования, необходимо обратиться в уполномоченный орган с заявлением о приобретении в собственность или на оформлении права аренды такого земельного участка.

Переоформление права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок включает в себя:

1) подачу заявления заинтересованным лицом о предоставлении ему земельного участка на соответствующем праве, предусмотренном ЗК РФ, при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования;

2) принятие решения уполномоченным органом о предоставлении земельного участка на соответствующем праве;

3) государственную регистрацию права в соответствии с Законом № 218-ФЗ.

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, является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.34 КоАП РФ.

В соответствии со статьей 7 ЗК РФ земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденных приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», и, основными видами и параметрами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524.

Вид разрешенного использования земельного участка указывается в сведениях Единого государственного реестра недвижимости.

Лицо, использующее земельный участок, обязано использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования земельного участка, которые указаны в Едином государственном реестре недвижимости.

Указанный вид нарушения заключается в использовании земельного участка для видов деятельности не предусмотренных для соответствующей категории, к которой отнесен земельный участок, и вида (видов) разрешенного использования земельного участка, которые указаны в Едином государственном реестре недвижимости.

За использование земельного участка не в соответствии с целевым назначением и (или) установленным разрешенным использованием земельного участка предусмотрена административная ответственность, установленная частью 1 статьи 8.8 КоАП РФ.

В соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и Положением о муниципальном земельном контроле на территории Санкт-Петербурга, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 14.12.2021 № 980 в целях добровольного определения уровня соблюдения обязательных требований контролируемые лица вправе осуществлять самостоятельную оценку соблюдения обязательных требований (далее – самообследование) в автоматизированном режиме с использованием личного кабинета на портале Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Центр развития и поддержки предпринимательства Санкт-Петербурга» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://www.crpp.ru> (далее – Портал).

С целью прохождения самообследования контролируемому лицу следует:

1. Создать «Личный кабинет» на Портале.
2. В «Личном кабинете» перейти в раздел «Мои проверки», на стартовой странице которого размещена информация о порядке проведения самообследования.
3. Выбрать вид контроля (надзора) из предложенного списка, в рамках которого контролируемое лицо планирует пройти самообследование.
4. Нажать кнопку «Пройти самообследование».
5. Заполнить актуальную информацию о контролируемом лице.
6. Ответить на вопросы «Проверочного листа самообследования» (форма приведена в приложении № 1 к Методическим рекомендациям).
7. Нажать на кнопку «Направить заявку в контролирующий орган».

Для получения высокой оценки соблюдения обязательных требований земельного законодательства контролируемому лицу необходимо положительно ответить на все вопросы проверочного листа самообследования, за исключением случаев, когда вопрос, отражающий содержание обязательных требований, к контролируемому лицу неприменим.

Контролируемые лица, получившие высокую оценку соблюдения ими обязательных требований вправе принять Декларацию соблюдения обязательных требований земельного законодательства (форма приведена в приложении № 2 к Методическим рекомендациям) (далее – Декларация).

Функционал Портала обеспечивает автоматическое формирование Декларации. Вновь сформированная Декларация автоматически получает статус «На рассмотрении» и направляется в контролирующий орган на модерацию.

В случае, если контролируемое лицо соответствует требованиям самообследования, Декларации присваивается статус «Одобрено».

В случае, если контролируемое лицо не соответствует требованиям самообследования, Декларации присваивается статус «Отказано».

8. В разделе «Мои проверки» в «Личном кабинете» появится возможность отследить статус сформированной и направленной Декларации («на рассмотрении», «одобрено», «отказано»), а также возможность скачать ее в формате .pdf, нажав на кнопку «Сформировать Декларацию в pdf».

Срок действия Декларации составляет три года со дня ее регистрации Комитетом.

Сведения, указываемые при заполнении «Проверочного листа самообследования», должны быть достоверными и актуальными. В случае выявления недостоверности указанных сведений Декларация может быть аннулирована решением Комитета.

В случае аннулирования Декларации контролируемое лицо может пройти самообследование и вправе вновь принять Декларацию не ранее чем по истечении одного года со дня принятия Комитетом решения о ее аннулировании.

Приложение № 1
к Методическим рекомендациям
по проведению самообследования
и подготовке декларации соблюдения
обязательных требований в рамках
осуществления муниципального
земельного контроля на территории
Санкт-Петербурга

ПРОВЕРОЧНЫЙ ЛИСТ САМООБСЛЕДОВАНИЯ

Вид контроля (надзора): муниципальный земельный контроль на территории Санкт-Петербурга.

Наименование юридического лица, фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального предпринимателя, гражданина, ИНН _____

Объекты земельного контроля (земельные участки (их части), расположенные на территории Санкт-Петербурга) которыми контролируемое лицо владеет и (или) пользуется) _____

| № п/п | Перечень вопросов, отражающих содержание обязательных требований | Нормативные правовые акты, которыми установлены обязательные требования | Ответы на вопросы, отражающие содержание обязательных требований | Вывод о соблюдении или несоблюдении обязательных требований | | |
|-------|--|---|--|---|-----|-------------|
| | | | | Да | Нет | Неприменимо |
| 1. | Имеются ли права на используемый земельный участок (земельные участки, части земельных участков), возникшие по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации? | Пункты 1, 2 статьи 25 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) | | | | |
| 2. | Зарегистрировано ли право либо обременения на используемый земельный участок (земельные участки, часть земельного участка) в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»? | Статья 26 ЗК РФ, пункты 1, 2 статьи 8.1, пункт 1 статьи 131 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), пункты 5, 6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» | | | | |

| | | | | | | |
|----|---|--|--|--|--|--|
| 3. | Соответствует ли площадь используемого земельного участка площади земельного участка, указанной в правоустанавливающих документах? | Пункты 1, 2 статьи 25, статья 26 ЗК РФ | | | | |
| 4. | Имеется ли соответствующее разрешение уполномоченного органа на его использование или договор на размещение на земельном участке нестационарного торгового объекта или иного объекта в случае использования земельного участка, находящегося в государственной собственности? | Статьи 39.33, 39.36 ЗК РФ, приложение к постановлению Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов», пункт 1 статьи 2, пункты 1, 2 статьи 7 Закона Санкт-Петербурга от 08.11.2019 № 521-118 «О порядке и условиях размещения на территории Санкт-Петербурга объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга или государственная собственность на которые не разграничена, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичного сервитута», пункт 2 статьи 2 Закона Санкт-Петербурга от 08.04.2015 № 165-27 «О размещении нестационарных торговых объектов» | | | | |
| 5. | Используется ли земельный участок в установленном порядке для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений? | Пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве» | | | | |

| | | | | | | |
|----|---|---|--|--|--|--|
| 6. | Используется ли земельный участок в соответствии с установленным целевым назначением и (или) видом разрешенного использования? | Пункт 2 статьи 7, статьи 39.35, 42, 85, пункт 7 статьи 95, пункты 2, 3 статьи 99 ЗК РФ, статьи 284, 285 ГК РФ | | | | |
| 7. | Используется ли земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом? | Статья 85 ЗК РФ, раздел 2 приложения 7, раздел 2 приложения 8 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» | | | | |
| 8. | Выполнена ли контролируемым лицом, за исключением органа государственной власти, органа местного самоуправления, государственного и муниципального учреждения (бюджетного, казенного, автономного), казенного предприятия, центра исторического наследия президента Российской Федерации, прекратившего исполнение своих полномочий) обязанность переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (земельными участками) на право аренды земельного участка (земельных участков) или приобрести земельный участок (земельные участки) в собственность? | Пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» | | | | |

Приложение № 2
к Методическим рекомендациям
по проведению самообследования
и подготовке декларации соблюдения
обязательных требований в рамках
осуществления муниципального
земельного контроля на территории
Санкт-Петербурга

ДЕКЛАРАЦИЯ **соблюдения обязательных требований земельного законодательства**

Настоящей Декларацией подтверждаю, что

_____ (наименование организации/Ф.И.О. индивидуального предпринимателя, гражданина)

соблюдаются обязательные требования земельного в полном объеме, согласно проверочному листу самообследования.

Сведения о контролируемом лице:

Наименование организации/Ф.И.О. индивидуального предпринимателя, гражданина

ИНН _____

ОГРН _____

Место нахождения _____

Контактные данные (адрес электронной почты, телефон) _____

Сведения о земельных участках (их частях), расположенных на территории Санкт-Петербурга, которыми контролируемое лицо владеет и (или) пользуется:

1. _____

(адрес, кадастровый номер, площадь земельного участка)

2. _____

(адрес, кадастровый номер, площадь земельного участка)

3. _____

(адрес, кадастровый номер, площадь земельного участка)

Проверочный лист самообследования на _____ листах прилагается.

Контролируемое лицо _____

дата, подпись, печать (при наличии)

Примечание: функционалом портала Санкт-Петербургского государственного бюджетного учреждения «Центр развития и поддержки предпринимательства Санкт-Петербурга» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://www.crpp.ru> предусмотрена возможность добавлять иные поля для самостоятельного заполнения контролируемым лицом.