

ПРОФИЛАКТИКА НАРУШЕНИЙ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА*

ПАМЯТКА ПРАВООБЛАДАТЕЛЮ



* Земельный участок с видом разрешённого использования – для индивидуального жилищного строительства (средняя категория риска – проведение контрольного (надзорного) мероприятия 1 раз в три года)

ОБЯЗАННОСТИ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



В соответствии со статьёй 42 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – 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 настоящим Кодексом, федеральными законами.

ОБРАЩАЕМ ВНИМАНИЕ

В соответствии со статьёй 45 ЗК РФ неиспользование земельного участка предназначенного для жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, является основанием для расторжения договора аренды.

В соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. N П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» вид разрешённого использования для индивидуального жилищного строительства допускает:

- размещение на земельном участке жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);
- выращивание сельскохозяйственных культур;
- размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек.

В соответствии со статьёй 85 ЗК РФ собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки обязаны использовать земельные участки в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Градостроительным регламентом определяется виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, 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.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

ТИПИЧНЫЕ НАРУШЕНИЯ, ДОПУСКАЕМЫЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1) Изменение фактических границ земельных участков, в результате которых увеличивается площадь земельного участка за счет занятия земель, принадлежащих смежным правообладателям (установление ограждения, возведение объектов и т.д.).

Ответственность за правонарушение установлена ст.7.1 КоАП РФ и предусматривает санкцию в виде наложения 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 пяти тысяч рублей, в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей.

ВАЖНО! В целях недопущения таких нарушений необходимо удостовериться, 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) Нарушение принципа платности использования земли.

Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности (земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена), устанавливаются договорами аренды земельных участков.

ВАЖНО! В целях недопущения таких нарушений необходимо осуществлять оплату обязательных платежей за землю в сроки, установленные действующим законодательством и условиями договора аренды.



ТИПИЧНЫЕ НАРУШЕНИЯ, ДОПУСКАЕМЫЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

3) Использование земельного участка не по целевому назначению и (или) не в соответствии с установленным разрешенным использованием.

Ответственность за правонарушение установлена ч. 1 ст.8.8. КоАП РФ и предусматривает санкцию в виде наложения 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, в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

ВАЖНО! В правоустанавливающих документах на 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) 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.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации установлен трёхлетний срок, в течение которого правообладатель земельного участка должен провести мероприятия, подтверждающие факт использования земельного участка в соответствии с его назначением.

Ответственность за правонарушение установлена ч. 3 ст.8.8. КоАП РФ и предусматривает санкцию в виде наложения 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, в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

ВАЖНО! Правообладатель должен своевременно приступить к освоению земельного участка (в соответствии со ст. 51.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации подать в орган местного самоуправления - администрацию муниципального образования Ленинградский муниципальный округ Краснодарского края Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и провести мероприятия по освоению земельного участка).



Контактные данные для получения консультаций, справочной информации:

**адрес: Краснодарский край, Ленинградский район, ст. Ленинградская,
ул. Чернышевского, 179, каб.11**

телефон: (86145) 7-08-78

электронная почта: otdel19MO@yandex.ru

