**Руководство по соблюдению требований земельного законодательства**

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Объектами земельных отношений являются: земля как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков. В свою очередь, земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Под муниципальным земельным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность.

ПРАВОВЫЕ АКТЫ

Контроль соблюдения требований земельного законодательства и применение мер ответственности за нарушение таких требований осуществляется в соответствии со следующими правовыми актами:

- Конституция Российской Федерации;

- Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях;

- Земельный кодекс Российской Федерации;

- Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»);

- Закон Амурской области от 29.12.2014 № 479-ОЗ «О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Амурской области»;

- Закон Амурской области от 30 марта 2007 № 319-ОЗ «Об административной ответственности в Амурской области»;

- Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденные решением Благовещенской городской Думы от 27.10.2016 № 26/100;

- постановление администрации города Благовещенска от 30 января 2015 № 275 «О мерах по реализации отдельных положений Закона Амурской области от 29 декабря 2014 № 479-ОЗ «О порядке осуществления муниципального земельного контроля на территории Амурской области»;

- Порядок оформления и содержания плановых (рейдовых) заданий на проведение плановых (рейдовых) осмотров (обследований) земельных участков (территории) в городе Благовещенске, оформления результатов таких осмотров (обследований) при осуществлении муниципального земельного контроля, утвержденный постановлением администрации города Благовещенска от 28 марта 2017 № 842;

- Положение о порядке освобождения земель и земельных участков, занятых самовольно установленными объектами движимого имущества на территории города Благовещенска, утвержденное постановлением администрации города Благовещенска от 08.07.2015 № 2569;

- Административный регламент по исполнению муниципальной функции «Осуществление муниципального земельного контроля на территории муниципального образования города Благовещенска», утвержденный постановлением администрации города Благовещенска от 10.05.2017 № 1362;

- иные правовые акты.

#### ОБЯЗАННОСТИ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Согласно статье 42 Кодекса 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;

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

- выполнять иные требования, предусмотренные Кодексом, федеральными законами.

Обязанность использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением категории земель и разрешенным использованием, способами, которые не должны наносить вреда окружающей среде, земле как природному объекту, является одной из самых важных. Анализ статьи 40 Кодекса позволяет сделать вывод, что земельное законодательство закрепляет принцип, согласно которому осуществление собственником своего права собственности на землю является одновременно и его обязанностью.

# ПЛАТНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ

Статьями 25, 26 Кодекса установлено, что права на земельные участки возникают и удостоверяются по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации.

Пунктом 2 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Согласно пункту 3 статьи 28 Федерального закона от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества» собственники объектов недвижимости, не являющихся самовольными постройками и расположенных на земельных участках, относящихся к государственной или муниципальной собственности, обязаны либо взять в аренду, либо приобрести у государства или муниципального образования указанные земельные участки, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

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

Учитывая вышеизложенное, собственники зданий, помещений, жилых домов, гаражей обязаны оформлять правоустанавливающие документы на земельные участки.

## ПЕРЕОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Юридические лица, за исключением органов государственной власти и органов местного самоуправления; государственных и муниципальных учреждений (бюджетных, казенных, автономных); казенных предприятий; центров исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года в соответствии с правилами, установленными Земельным кодексом Российской Федерации. Юридические лица должны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков, установить сервитуты в отношении таких земельных участков или приобрести такие земельные участки в собственность до 1 января 2016 года.

Переоформление права на земельный участок включает в себя:

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

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

- государственную регистрацию права в соответствии с Федеральным законом«О государственной регистрации недвижимости».

С 1 января 2013 года Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях дополнен статьей 7.34, устанавливающей ответственность за нарушение сроков и порядка переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или сроков и порядка приобретения земельных участков в собственность. Размер административного штрафа от 20 до 100 тыс. руб.

ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством решением Благовещенской городской Думы от 27.10.2016 № 26/100 утверждены Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, включающие в себя градостроительные регламенты. Градостроительным регламентом определяются 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.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

С целью соблюдения требований земельного законодательства лицу, заинтересованному в изменении вида разрешенного использования земельного участка, необходимо обратиться с соответствующим заявлением в Управление Росреестра по Амурской области.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет в комиссию по правилам землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска (далее - комиссия) заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их мэру города Благовещенска.

На основании указанных рекомендаций мэр города Благовещенска принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПРАВОНАРУШЕНИЯ

В ОБЛАСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ

Главой XIII Кодекса установлено, что лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или уголовную ответственность в порядке, установленном законодательством.

Привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

К наиболее распространённым нарушениям земельного законодательства относится самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством РФ прав на указанный земельный участок. За вышеуказанное нарушение предусмотрена административная ответственность по ст. 7.1. КоАП РФ. Санкция вышеназванной нормы влечёт наложение административного штрафа. В случае неосвобождения самовольно занятых земельных участков в добровольном порядке, администрация города Благовещенска вопрос устранения нарушения земельного законодательства решает в судебном порядке. Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

Частью 3 статьи 8.8. КоАП РФ предусмотрена ответственность за 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. Санкция данной статьи влечет наложение административного штрафа.

Использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием также влечет наложение административного штрафа (ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ).

В случае возникновения ситуаций, требующих дополнительного разъяснения относительно соблюдения требований земельного законодательства, получить квалифицированную помощь по существу возможно посредством личного обращения к специалистам отдела муниципального земельного контроля земельного управления администрации города Благовещенска в приёмный день четверг с 09:00 до 13:00 по адресу ул. Ленина, 133, каб. 204, 214 (телефоны: 595743, 595744, 595745, 595756, 595747).

Установленные КоАП РФ размеры штрафов за нарушения земельного законодательства

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид нарушения | Процент от кадастровой стоимости земельного участка, на котором допущено нарушение (минимальный размер штрафа)\*\* | Диапазон размера штрафа(если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на котором допущено нарушение), тыс. руб. |
| Граждане | Должностные лица | Юридические лица | Граждане | Должностные лица | Юридические лица |
| Самовольное занятие земельного участка\* | 1-1,5(не менее5 тыс. руб.) | 1,5-2(не менее 20 тыс. руб.) | 2-3(не менее 100 тыс. руб.) | 5-10 | 20-50 | 100-200 |
| Использование земельного участка не по целевому назначению | 0,5-1(не менее 10 тыс. руб.) | 1-1,5(не менее 20 тыс. руб.) | 1,5-2(не менее 100 тыс. руб.) | 10-20 | 20-50 | 100-200 |
| Неиспользование земельного участка | 1-1,5(не менее 20 тыс. руб.) | 1,5-2(не менее 50 тыс. руб.) | 3-5(не менее 400 тыс. руб.) | 20-50 | 50-100 | 400-700 |
| Невыполнение юридическим лицом обязанности по переоформлению права постоянного (бессрочного) пользования  |  |  |  |  |  | 20-100 |

 \* За нарушения, выраженные в самовольном занятии земель, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

\*\* В случае самовольного занятия части земельного участка административный штраф, рассчитываемый из размера кадастровой стоимости земельного участка, исчисляется пропорционально площади самовольно занятой части земельного участка.