**РУКОВОДСТВО ПО СОБЛЮДЕНИЮ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ МЕРОПРИЯТИЙ
ПО ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ**

Под муниципальным земельным контролем понимается соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами (далее – контролируемые лица) обязательных требований земельного законодательства в отношении объектов земельных отношений ответственность, за нарушение которых предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 27.01.2023) (далее – КоАП).

В соответствии с требованиями Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс) земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель
на территории 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, иными специальными федеральными законами.

Объектами земельных отношений являются:

- земля как природный объект и природный ресурс;

- земельные участки;

- части земельных участков.

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.

Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ
«О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

С целью соблюдения действующего законодательства Российской Федерации в сфере земельных отношений юридическим и физическим лицам необходимо знать следующее:

1) обязанности правообладателей земельных участков;

2) основания возникновения прав на землю;

3) обязанности по переоформлению прав на земельные участки;

4) принцип платности использования земельных участков;

5) соответствие вида разрешенного использования земельного участка фактическому использованию;

6) ответственности за правонарушения в области охраны и использования земель.

**ОБЯЗАННОСТИ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Согласно статье 42 Земельного 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;

- не допускать самовольного занятия земельных участков;

- выполнять иные требования, предусмотренные Кодексом, федеральными законами.

**ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

В соответствии с частью 1 статьи 25 Земельного кодекса права
на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015
№ 218-ФЗ.

Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

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.

Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

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 Земельного кодекса;

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.

**ОБЯЗАННОСТЬ ПО ПЕРЕОФОРМЛЕНИЮ ПРАВ
НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

Юридические лица, за исключением указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса юридических лиц, 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.

Юридические лица могут 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
в соответствии с правилами, установленными настоящим абзацем, 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 Земельным 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 от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

За невыполнение юридическим лицом в установленный федеральным законом срок обязанности по переоформлению права постоянного (бессрочного) пользования на право аренды земельного участка
или по приобретению этого земельного участка в собственность статьей 7.34 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность.

**ПЛАТНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ**

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.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Кодексом, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

**ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

В соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством на территории муниципальных образований района утверждены Правила землепользования и застройки, 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 регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

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 согласований.

С целью соблюдения требований земельного законодательства лицу, заинтересованному в изменении вида разрешенного использования земельного участка, необходимо обратиться с соответствующим заявлением
в уполномоченный орган.

**ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПРАВОНАРУШЕНИЯ**

**В ОБЛАСТИ ОХРАНЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ**

Главой XIII Земельного 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 им вред.

Физические лица, юридические лица и индивидуальные предприниматели обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный
в результате совершения ими земельных правонарушений.

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, либо, в случае самовольного занятия земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, подлежат оформлению в собственность или в аренду лицом, занявшим соответствующий земельный участок.

Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их загрязнении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, сооружений при самовольном занятии земельных участков
или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Принудительное прекращение прав на земельный участок не освобождает от обязанности по возмещению причиненного земельными правонарушениями вреда.

В целях устранения правонарушений уполномоченными должностными лицами могут выноситься обязательные для исполнения предписания об устранении нарушений требований земельного законодательства, с указанием сроков их устранения, исполнение которых впоследствии контролируется.

В случае невыполнения в указанный срок предписания об устранении нарушений требований земельного законодательства к правонарушителям применяются меры административного воздействия, предусмотренные частью 7 статьи 28.3 КоАП, с дальнейшим направлением материалов дела в суд.

В ходе осуществления муниципального земельного контроля выявленное правонарушение не может быть снято с контроля до его полного устранения.

К нарушителям земельного законодательства применяются меры
в строгом соответствии с требованиями:

- Конституции Российской Федерации;

- Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

- Земельного кодекса Российской Федерации;

- Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;

- Положением по осуществлению муниципального земельного контроля на территории Нытвенского городского округа, утвержденного решением Думы Нытвенского городского округа от 10.12.2021 № 531;

- иных нормативных правовых актов.

Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность
за нарушение земельного законодательства Российской Федерации
по следующим статьям:

Статья 7.1. «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».

Статья 7.34. «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».

Статья 8.8. «Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению:

- часть 1. 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 настоящей статьи.

- часть 3. 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.

- часть 4. Невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению».