

Законодательные основы землепользования

В соответствии со статьёй 42 Земельного кодекса Российской Федерации землепользователи 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.

подавляющее большинство нарушений выявляется по несоблюдению следующих ключевых обязанностей.

В соответствии с частью 1 статьи 25 Земельного кодекса Российской Федерации права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Наиболее часто встречающимися нарушениями, выявляемыми при проведении контрольных мероприятий, являются расширение границ используемого земельного участка за счет смежных земельных участков. Например, предоставлен земельный участок одной площади, при этом фактически используется земельный участок большей площади, либо допускается размещение объектов за рамками юридических границ земельного участка (сарай, бани, дровяники).

Рекомендацией по недопущению подобных нарушений является проведение кадастровых работ в отношении используемых земельных участков с целью определения соответствия фактических границ используемых земельных участков границам, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, а также проведение анализа имеющихся документов, подтверждающих возникновение права на использование земельных участков.

Следует отметить, что права на земельные участки в соответствии со статьёй 26 Земельного кодекса Российской Федерации подлежат государственной регистрации. Ответственность - предусмотрена статьёй 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, предполагает наложение

штрафа от 5 000 до 200 000 рублей и более, исходя из кадастровой стоимости самовольно занятого земельного участка.

Статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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, утвержденным приказом Росреестра.

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.

Ответственность - предусмотрена частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, предполагает наложение штрафа от 10 000 до 200 000 рублей и более, исходя из кадастровой стоимости земельного участка. В случае неисполнения предписания об устранении такого нарушения земельного законодательства земельный участок может быть изъят у его собственника.

Статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации установлена обязанность лиц, являющихся правообладателями земельных участков, своевременно приступить к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами.

Лицам, которым земельные участки предоставлены для строительства, в том числе жилищного строительства, необходимо своевременно, в течение трех лет (срок освоения земельного участка), в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, получить разрешение на строительство или направить в уполномоченный орган уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, приступить к фактическому освоению земельного участка.

Ответственность - предусмотрена частью 3 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, предполагает наложение штрафа от 20 000 до 700 000 рублей и более, исходя из кадастровой стоимости земельного участка. В случае неисполнения предписания об устранении такого нарушения земельного законодательства земельный участок может быть изъят у его собственника.