

Информирование для контролируемых лиц по вопросам соблюдения обязательных требований земельного законодательства

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Решением Муниципального Совета городского поселения Гаврилов-Ям от 28.02.2022 г. № 131, утверждено Положение о муниципальном земельном контроле на территории городского поселения Гаврилов-Ям Ярославской области (далее - Положение).

Уполномоченным органом на проведение муниципального земельного контроля на территории городского поселения Гаврилов-Ям Ярославской области (далее – Контроль) является Администрация городского поселения Гаврилов-Ям в лице комиссии по муниципальному земельному контролю на территории городского поселения Гаврилов-Ям (далее – Комиссия).

В состав Комиссии входят должностные лица Администрации городского поселения Гаврилов-Ям, уполномоченные на осуществление Контроля (далее – должностные лица администрации).

Предметом Контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами (далее – контролируемые лица) обязательных требований земельного законодательства в отношении объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством предусмотрена административная ответственность (далее – обязательные требования).

Объектами контроля являются земли, земельные участки, которыми контролируемые лица владеют и (или) пользуются.

Должностные лица администрации при осуществлении Контроля имеют права и обязанности в соответствии со статьей 29 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ, статьей 72 Земельного кодекса Российской Федерации и иными федеральными законами.

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 «О государственной регистрации недвижимости».

Основаниями возникновения прав на земельные участки согласно перечню оснований возникновения прав и обязанностей, установленному пунктом 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации, могут являться:

- договор или иная сделка, предусмотренная законом;
- решения собрания в случаях, предусмотренных законом;
- акты государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;
- судебное решение, установившее гражданские права и обязанности;
- иные основания, предусмотренные законом.

Согласно ст. 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;
- при использовании земельных участков соблюдать 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.

Согласно статье 13 Земельного кодекса в целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:

- воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения;
- защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами, загрязнения отходами производства и потребления и другого негативного воздействия;
- защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, сохранению достигнутого уровня мелиорации.

Согласно статье 23.21. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) Росреестр и его территориальные органы рассматривают дела об административных правонарушениях по статьям КоАП РФ, ответственность за которые предусмотрена в виде административного штрафа.

Контролируемыми лицами в целях недопущения нарушений земельного законодательства должны приниматься все необходимые меры, а именно:

- фактическое использование земельного участка должно соответствовать правовому режиму земельного участка, указанному в правоустанавливающих документах на землю и в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН);

- для недопущения фактов увеличения площади земельного участка за счет занятия земель, принадлежащих смежным правообладателям, 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;

- в целях недопущения нарушения обязанности использовать земельные участки на основании зарегистрированных в установленном порядке правоустанавливающих документов, необходимо обратиться в уполномоченный орган за предоставлением прав на землю;

- в целях недопущения воспрепятствования законной деятельности Комиссии, необходимо привести в соответствие почтовые адреса для получения юридически значимых сообщений.

Для того чтобы проследить в порядке самоконтроля, не допущено ли самовольное занятие земель, достаточно соотнести оформленные границы земельного участка с фактически границами. Информация об оформленных границах земельных участков можно узнать на публичной кадастровой карте в сети «Интернет».

В случае возникновения ситуаций, требующих дополнительного разъяснения относительно соблюдения требований земельного законодательства, возможно обратиться за получением консультации.

Консультирование контролируемых лиц осуществляется в письменной форме при их письменном обращении, в устной форме по телефону, посредством видео-конференц-связи, на личном приеме либо в ходе осуществления контрольного мероприятия в порядке, установленном статьей 50 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ.

Консультирование, в том числе письменное консультирование, осуществляется по следующим вопросам:

- о нормативных правовых актах, содержащих обязательные требования;
 - о порядке осуществления контрольных мероприятий, установленных настоящим Положением;
 - о порядке обжалования действий (бездействия) должностных лиц администрации;
 - о месте нахождения, справочных телефонах, графике работы, адресе электронной почты и официального сайта администрации в сети «Интернет».
- Ответы на письменные обращения предоставляются в сроки, установленные Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

В рамках изучения практики необходимо отметить, что наиболее частыми нарушениями обязательных требований земельного законодательства является:

- Самовольное занятие земельного участка (ст.7.1. КоАП РФ).

В целях предупреждения возможного нарушения контролируруемыми лицами обязательных требований земельного законодательства и снижения рисков причинения ущерба охраняемым законом ценностям, в отношении объектов земельных отношений, разъясняем следующие:

Вид нарушения	Разъяснения действующего земельного законодательства с целью недопущения нарушений
Самовольное занятие земельного участка (ст.7.1. КоАП РФ)	<p>Самовольное занятие земельного участка - изменение фактических границ земельных участков, в результате которых увеличивается площадь за счет самовольного занятия земельного участка или его части.</p> <p>Статьей 7.1 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за самовольное занятие земельного участка или его части, в том числе использование участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок.</p> <p>Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных законодательством прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. К таким характеристикам относятся: границы земельного участка, координаты поворотных точек земельного участка и т.п.</p> <p>Владелец земельного участка обязан использовать его в границах своей территории и с учетом координат характерных точек.</p> <p>Нарушение в виде самовольного занятия земельного участка может быть допущено в результате строительства или проведения иных работ (облагораживание территории, ограждение территории), также земельный участок может быть приобретен с уже имеющимся забором и постройками, которые находятся за границами участка.</p> <p>Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». В случае отсутствия документов на земельный участок или часть участка, используемого участником земельных отношений, можно говорить о признаках использования указанной территории без прав, что также является правонарушением, предусмотренным ст. 7.1 КоАП РФ.</p>

Обращаем внимание, что ответственность по ст. 7.1 КоАП РФ наступает как за активные действия, направленные на занятие земельного участка, так и в результате использования уже занятой территории без предусмотренных законодательством прав.

Что необходимо сделать, чтобы не допустить данное нарушение:

- проверьте, имеются ли у Вас документы, подтверждающие право владения или пользования земельным участком;

- проверьте, зарегистрированы ли на него в установленном порядке права;

- запомните, что земельный участок следует использовать в границах, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Выявить несоответствие в части использования земельного участка вне границ, указанных в ЕГРН, возможно путем изучения находящихся на руках землеустроительных дел и межевых планов. Другим способом подтверждения соответствия фактических границ, документально закрепленным является вынос границ земельного участка путем проведения кадастровых работ;

- убедитесь в том, что используемая и огороженная площадь участка соответствует площади, указанной в ваших документах на землю;

- проверьте, что постройки, ограждения, ограничивающие доступ на территорию, находятся в установленных (утвержденных) границах земельного участка;

- проверьте, что используемое в хозяйстве имущество (дрова, стройматериалы) размещены Вами в границах вашего земельного участка, а не на свободной территории, относящейся к землям государственной не разграниченной собственности, а также не на участке соседей.

- при отсутствии сведений в ЕГРН о местоположении границ используемого земельного участка, необходимо обратиться к кадастровому инженеру, который проведет кадастровые работы (межевание земли), 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.

Данные действия позволят избежать спорных ситуаций с правообладателями смежных земельных участков, а

	также Вами не будет нарушено земельное законодательство.
--	--

Уважаемые контролируемые лица заблаговременно принимайте меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений требований земельного законодательства!