**Руководство по соблюдению обязательных**

**требований земельного законодательства.**

Муниципальный земельный контроля осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Положением о муниципальном земельном контроле на территории муниципального образования города Благовещенска, утвержденным решением Благовещенской городской Думы от 28.10.2021 № 30/90 (далее – Положение).

Администрация города Благовещенска осуществляет муниципальный земельный контроль за соблюдением:

1) обязательных требований о недопущении самовольного занятия земель, земельного участка или части земельного участка, в том числе использования земель, земельного участка или части земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством прав на них;

2) обязательных требований об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием;

3) обязательных требований, связанных с обязательным использованием земель, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в течение установленного срока;

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](consultantplus://offline/ref=8DC97F5ACA906F740E9F9806C40FE32D976E387FF88BD5A64715BE4A6B7159DB217E1B44211Ai5CBH) Российской Федерации о налогах и сборах.

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

К наиболее часто выявляемым видам нарушений земельного законодательства относятся:

1) *Самовольное занятие земельного участка*. Административная ответственность наступает не только за активные действия, направленные на занятие земельного участка или его части, но и в результате использования уже занятой территории прежним правообладателем земельного участка. Во избежание административной ответственности, необходимо не допускать занятия земель общего пользования, а также своевременно оформлять права на земельные участки под объектами недвижимости, даже в случае наличия оформленных надлежащим образом прав на это имущество. 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.

**За данное нарушение предусмотрено наложение административного штрафа (статья 7.1 КоАП РФ).**

2) *Использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием*. Нецелевое использование земельных участков будет иметь место в тех случаях, когда фактическое использование не соответствует установленному виду разрешенного использования. Земельный участок должен использоваться в соответствии с присвоенной ему категорией земель, видом разрешенного использования и территориальной зоной, установленной Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утверждённых постановлением администрации города Благовещенска от 14.01.2022 № 149. Сведения о категории земель и виде разрешенного использования земельного участка, так же как и сведения о его границах, отражаются в выписке из Единого государственного реестра недвижимости. Для использования земельного участка с иным целевым назначением необходимо внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости. Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

**За данное нарушение предусмотрено наложение административного штрафа (статья 8.8 КоАП РФ).**

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.

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 законодательством,* является нарушением земельного законодательства, **за которое предусмотрена административная ответственность ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ**.

Помимо этого, всем субъектам земельных отношений необходимо осознавать, что действующее законодательство предусматривает изъятие земельного участка, который не используется по целевому назначению либо используется с нарушением законодательства Российской Федерации (ст.ст. 284, 285 ГК РФ). Порядок изъятия земельного участка, не используемого по целевому назначению или используемого с нарушением законодательства Российской Федерации регламентирован ст. 286 ГК РФ.

Обязанности собственников земли:

- использовать землю в соответствии с ее целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- 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;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленных 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.

**Нарушение требований земельного законодательства всеми субъектами земельных отношений недопустимо, виновные подлежат привлечению к административной ответственности.**

Административная ответственность является видом юридической ответственности и связана с применением уполномоченными государственными органами и должностными лицами административных взысканий к субъектам, виновным в совершении административного проступка в области земельных отношений, а также является оперативным средством воздействия на нарушителей.

Размер административного штрафа определяется в зависимости от вида нарушения и категории нарушителя. Он определяется в рублях в зависимости от кадастровой стоимости земельного участка, на котором допущено нарушение. Если кадастровая стоимость такого земельного участка не установлена, КоАП РФ установлены минимальный и максимальный размеры штрафа по видам нарушений и категориям нарушителей.

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 менее  5 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 |

В целях профилактики нарушений требований земельного законодательства РФ органом муниципального земельного контроля проводятся профилактические мероприятия, предусмотренные Положением.

Одним из видов профилактических мероприятий является консультирование, которое осуществляется инспекторами отдела муниципального земельного контроля по телефонам: 233-892, 233-890, 233-891, 233-887, 233-889 либо по адресу: ул. Ленина, 133, каб. 204, 214 по четвергам с 09:00 до 13:00.