



КАК ИЗБЕЖАТЬ НАРУШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Виталий Русинов заместитель руководителя Управления Росреестра по Кировской области разъясняет жителям Кировской области, как избежать нарушений земельного законодательства.

Федеральный государственный земельный контроль, осуществляемый Росреестром, направлен на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований земельного законодательства. Законодательством установлены ряд ограничений и обязанностей для всех без исключения правообладателей (собственников, арендаторов, землепользователей) земельных участков. Однако о своих обязанностях знают далеко не все правообладатели и иногда даже не догадываются, что нарушают закон.

В этом материале расскажем, какие нарушения земельного законодательства являются самыми распространенными и что нужно знать, чтобы их избежать.

Какие бывают виды нарушений и за что могут оштрафовать владельцев земельных участков?

К самым распространенным нарушениям земельного законодательства относятся:

- самовольное занятие земельного участка (то есть использование чужого земельного участка без предусмотренных законом оснований)

- нецелевое использование земель, то есть использование участка не в соответствии с установленными для него целевым назначением и (или) видом разрешенного использования. Например, земельный участок имеет вид разрешенного использования «для ведения садоводства», но на земельном участке собственник открыл магазин – это нарушение.

- неиспользование земель, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, то есть если такие земельные участки не используются в течение установленного законодательством срока. Заброшенные участки создают угрозу стихийных свалок, зарастания сорной травой и пожаров, что приводит к негативным последствиям для собственников соседних участков.

В случае выявления нарушений после проведения проверки нарушителю выдаются предписания об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения.

Размер штрафа зависит от вида нарушения, кадастровой стоимости земельного участка, на котором оно допущено, а также от того, кто его допустил: юридическое лицо, физическое лицо или должностное.

В предписании об устранении нарушения указывается срок, в течение которого необходимо устранить выявленное нарушение, а также способы его устранения.

В случае неустранения нарушения в установленный срок и отсутствии оснований для продления срока исполнения предписания лицо, которому выдано предписание, может быть привлечено к административной ответственности по ч. 25 и ч. 26 ст. 19.5 КоАП РФ.

Кроме того, территориальный орган Росреестра в течение 30 дней с момента выявления факта неустранения нарушения уведомляет об этом орган государственной власти или орган местного самоуправления. По законодательству они могут обратиться в суд с требованием о понуждении правонарушителя устранить нарушение требований законодательства, если оно допущено на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Также за правонарушения, связанные с неиспользованием земельного участка по целевому назначению или использовании земельного участка не в соответствии с установленным для него целевым назначением или видом разрешенного использования, земельный участок может быть изъят у правообладателя.

В каком случае земельный участок может быть изъят?

Нужно понимать, что главная цель земельного надзора – профилактика и устранение нарушений требований законодательства. Изъятие земельных участков является исключительной мерой и возможно лишь по решению суда в том случае, если собственник не исполнил предписание об устранении нарушения.

ВАЖНО! Процедура принудительного изъятия проводится только при отказе (уклонении) устранить выявленное нарушение и после привлечения к административной ответственности лица, не выполнившего предписание, к административной ответственности.

Основания инициирования Росреестром процедуры изъятия земельного участка у собственника или расторжения договора аренды указаны в Гражданском кодексе Российской Федерации и Земельном кодексе Российской Федерации. Среди них:

- неиспользование участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества в течение 3 лет;
- использование земельного участка не в соответствии с установленными для него целевым назначением и (или) видом разрешенного использования.

Для того, чтобы избежать штрафов за нарушение требований земельного законодательства, всем землепользователям рекомендуется:

1. Проверить наличие правоустанавливающих документов на земельный участок. Такими документами являются договоры купли-продажи, дарения, мены и иные случаи, предусмотренные законодательством.

2. Проверить наличие регистрации права на земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости.

3. Использовать земельный участок в установленных границах, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Уточнить информацию о регистрации права и наличии сведений о местоположении границ земельного участка в ЕГРН можно в выписке из ЕГРН, заказать и получить которую можно с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на портале Госуслуг, на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра», а также в МФЦ.

Если границы не установлены, в целях профилактики возможных нарушений, а также для защиты от вероятных споров о месте прохождения границы со смежными землепользователями, можно обратиться к кадастровому инженеру для уточнения границ своего земельного участка (проведения межевания) и внесения информации об этом в ЕГРН.

4. Убедиться, что фактически используемая площадь не превышает площади, указанной в правоустанавливающем документе и в сведениях ЕГРН о земельном участке.

5. Осуществлять на участке деятельность в соответствии с установленным для земельного участка целевым назначением и видом разрешенного использования. Информация о виде разрешенного использования и целевом назначении земельного участка указана в выписке из ЕГРН.