**РУКОВОДСТВО**

**ПО СОБЛЮДЕНИЮ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, ОЦЕНКА СОБЛЮДЕНИЯ КОТОРЫХ ЯВЛЯЕТСЯ ПРЕДМЕТОМ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ**

Настоящее руководство разработано в соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 №248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" и в целях оказания гражданам, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, в том числе относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, использующим земельные участки, информационно-методической поддержки в вопросах соблюдения обязательных требований, контроль за соблюдением которых осуществляет орган местного самоуправления при осуществлении муниципального земельного контроля на территории ЗАТО п.Солнечный.

Предметом муниципального контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами обязательных требований земельного законодательства в отношении объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством предусмотрена административная ответственность.

Земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в 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, специальными федеральными законами.

Объектами земельных отношений являются:

1) земля как природный объект и природный ресурс;

2) земельные участки;

3) части земельных участков.

Объектами муниципального контроля являются:

1) деятельность, действия (бездействие) контролируемых лиц, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования земельного законодательства, в том числе предъявляемые к контролируемым лицам, осуществляющим деятельность, действия (бездействие);

2) здания, помещения, сооружения, линейные объекты, территории, включая земельные участки и другие объекты, которыми контролируемые лица владеют и (или) пользуются и к которым предъявляются обязательные требования земельного законодательства (далее – производственные объекты).

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Предметом муниципального земельного контроля, осуществляемого администрацией ЗАТО п.Солнечный, является соблюдение в отношении объектов земельных отношений юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований земельного законодательства, за нарушения которых законодательством РФ предусмотрена ответственность:

- требований законодательства о недопущении самовольного занятия земельного участка лил части земельного участка, в том числе использования земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством РФ прав на указанный земельный участок;

- требований о переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельных участков на право аренды земельных участков;

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

- требований законодательства, связанных с обязательным использованием в течение установленного срока земельных участков предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях;

- требований законодательства, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- требований законодательства, связанных с выполнением в установленный срок предписания, выданных должностными лицами органа муниципального контроля.

Обязанности лиц по использованию земельных участков

В соответствии со статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации 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, 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 допускать самовольного занятия земельных участков;

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 Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

Обязанность использовать земельный участок на основании возникших прав

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 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

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.

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 Российской Федерации;

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.

Юридические лица, индивидуальные предприниматели, граждане, использующие земельные участки в отсутствии предусмотренных законом прав, являются нарушителями требований законодательства, установленных статьей 25 Земельного кодекса РФ.

Ответственность за которое предусмотрена статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Наиболее часто встречающимися такими нарушениями, выявленными при проведении контрольно-надзорных мероприятий, являются расширение границ используемого земельного участка за счет смежных земельных участков.

Например: предоставлен участок одной площади, при этом фактически используется земельный участок большей площади.

Рекомендации 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.

Документами, подтверждающими возникновение прав на используемые земельные участки, являются в том числе договоры и иные сделки, предусмотренные законом, судебные решения, устанавливающие право на земельный участок, акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, которые предусмотрены в качестве оснований возникновения прав на земельный участок.

Обязанность юридического лица переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды или приобрести в собственность

Переоформление права на земельный участок включает в себя:

1) подачу заявления заинтересованным лицом о предоставлении ему земельного участка на соответствующем праве, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации, при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования;

2) принятие решения уполномоченным органом о предоставлении земельного участка на соответствующем праве;

3) государственную регистрацию права в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Юридическим лицам, в том числе относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, которым земельные участки были предоставлены до 29.10.2001 (дня вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации) на праве постоянного (бессрочного) пользования, необходимо обратиться в уполномоченный орган местного самоуправления с заявлением о приобретении в собственность или на оформлении на праве аренды такого земельного участка.

Ответственность за неисполнение обязанности юридического лица переоформить земельный участок, используемый на праве постоянного (бессрочного) пользования, предусмотрена статьей 7.34 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушений.

Обязанность использования земли платно

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 государственной или муниципальной собственности, устанавливаются Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами, нормативными правовыми актами Красноярского края и муниципальным образованием ЗАТО п.Солнечный, а также договорами аренды земельных участков.

Обязанность использовать земельный участок

по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью

к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием

В соответствии со статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации 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, утвержденных приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" и основными видами и параметрами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки на территории ЗАТО п.Солнечный Красноярского края.

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.

Указанный вид нарушения заключается в использовании земельного участка для видов деятельности не предусмотренных для соответствующей категории, к которой отнесен земельный участок, и вида (видов) разрешенного использования земельного участка, которые указаны в Едином государственном реестре недвижимости.

За использование земельного участка не в соответствии с целевым назначением и (или) установленным разрешенным использованием земельного участка предусмотрена административная ответственность, установленная частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В случае неисполнения предписания об устранении такого нарушения земельного законодательства земельный участок может быть изъят у его собственника.

Обязанность использовать земельный участок, предназначенный для жилищного или иного строительства, садоводства и огородничества в течение срока, установленного закона

 Статьей 42 Земельного кодекса РФ 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 РФ, получить разрешение на строительство или направить в администрацию ЗАТО п.Солнечный уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

 Отсутствие у правообладателя земельного участка, предназначенного для строительства, после истечения срока, необходимого для освоения земельного участка, разрешения на строительство или уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта строительства, а также отсутствие после истечения установленного срока строительства на земельном участке объекта строительства противоречит требованиям, установленным статьей 42 Земельного кодекса РФ и образуют событие административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 3 статьи 8.8 Кодекса РФ об административных правонарушений.

 В целях недопущения нарушений, связанных с неиспользованием земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, необходимо правообладателю земельного участка своевременно обратится в администрацию ЗАТО п.Солнечный для получения разрешения на строительство на земельном участке или направить в администрацию ЗАТО п.Солнечный уведомление о планируемом строительстве. В течение срока, установленного выданным разрешением на строительство или в течение десяти лет со дня направления уведомления о планируемом строительстве необходимо на земельном участке построить объект недвижимости соответствующий виду разрешенного использования земельного участка.

 Лицу, виновному в совершении указанного нарушения по результатам проведения проверки соблюдения земельного законодательства в установленном порядке выдается предписание об устранении выявленного нарушения земельного законодательства. В случае неисполнения выданного предписания земельный участок может быть изъят у его собственника или правообладателя.

Ответственность за правонарушения

в области охраны и использования земель

Главой XIII Земельного кодекса Российской Федерации 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 административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный им вред (по соглашению сторон или 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, 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.

 Перечень правовых актов, регулирующих исполнение

юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, а также гражданами обязательных требований земельного законодательства

1. Земельный кодекс Российской Федерации ("Собрание законодательства Российской Федерации" от 29.10.2001 №44, ст. 4147).

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации ("Собрание законодательства Российской Федерации" от 03.01.2005 №1 (часть 1), ст. 16).

 3. Гражданский кодекс Российской Федерации ("Собрание законодательства Российской Федерации" от 05.12.1994 №32, ст. 3301).

4. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях ("Собрание законодательства Российской Федерации" от 07.01.2002 №1 (ч. 1), ст. 1).

5. Федеральный закон от 31.07.2020 №248-ФЗ "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" ("Собрание законодательства РФ", 03.08.2020, №31 (часть I), ст. 5007, "Российская газета", №171, 05.08.2020).

6. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" ("Российская газета" от 17.07.2015 №156).

 7. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-Ф3 «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

 8. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

 9. Постановление Правительства РФ от 03.12.2014 N 1300 "Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов".