**Руководство по соблюдению обязательных требований**

**земельного законодательства, контроль по соблюдению которых осуществляется при проведении муниципального земельного**

**контроля на территории Вилючинского городского округа**

В соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс) земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

**Объектами контроля** являются объекты земельных отношений (земли, земельные участки или части земельных участков), расположенные в границах муниципального образования, которыми граждане, организации и индивидуальные предприниматели владеют и (или) пользуются, к которым предъявляются обязательные требования, а также действия (бездействие) граждан, индивидуальных предпринимателей и организаций, в рамках которых должны соблюдаться обязательные требования, в том числе предъявляемые к гражданам, индивидуальным предпринимателям и организациям, осуществляющим деятельность, действия (бездействие).

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

1) использованием земельных участков в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

2) сохранностью межевых, геодезических и других специальных знаков, установленных на земельных участках в соответствии с законодательством;

3) осуществлением мероприятий по охране земель;

4) своевременным началом использования земельного участка в случаях, если сроки освоения земельного участка предусмотрены договорами;

5) своевременным осуществлением платежей за использование земельного участка;

6) не допущением загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения земель и почв и иного негативного воздействия на земли и почвы;

7) соблюдением требований земельного законодательства о недопущении самовольного занятия земельных участков, использования земельных участков без документов, разрешающих в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, осуществление хозяйственной деятельности;

8) соблюдением порядка передачи права пользования земельным участком, исключающего самовольную уступку права пользования, а также самовольную мену земельными участками;

9) выполнением иных требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**Контролируемые лица** – граждане, индивидуальные предприниматели и организации, деятельность, действия или результаты деятельности которых либо производственные объекты, находящиеся во владении и (или) в пользовании которых, подлежат муниципальному контролю.

**Возникновение и оформление прав на использование**

**земельного участка**

В соответствии с частью 1 статьи 25 Земельного кодекса 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».

Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Постановлением Правительства РФ от 05.07.2001 № 508 «Об утверждении перечня закрытых административно-территориальных образований и расположенных на их территориях населенных пунктов» Вилючинский городской округ отнесен к закрытому административно-территориальному образованию.

В соответствии с [подпунктом 6 пункта 5 статьи 27](garantF1://12024624.2756) Земельного кодекса Российской Федерации ограничиваются в обороте находящиеся в государственной или муниципальной собственности земельные участки в границах закрытых административно-территориальных образований.

В соответствии с [пунктом 2 статьи 27](garantF1://12024624.272) Земельного кодекса Российской Федерации земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность.

На территории Вилючинского городского округа земельные участки можно оформить на следующих правах:

- аренда;

- постоянное (бессрочное) пользование;

- безвозмездное пользование.

Аренда земельного участка

Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона.

Договор аренды земельного участка заключается без проведения торгов в случаях, указанных в части 2 статьи 39.6 Земельного кодекса.

Правом на приобретение земельного участка в аренду без проведения торгов обладают:

1) граждане Российской Федерации, в том числе индивидуальные предприниматели;

2) юридические лица Российской Федерации, за исключением лиц, установленных пунктом 2 статьи 39.9 и пунктом 2 статьи 39.10 Земельного кодекса.

Постоянное (бессрочное) пользование

Правом на приобретение земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование обладают:

1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;

2) государственные и муниципальные учреждения (бюджетные, казенные, автономные);

3) казенные предприятия;

4) центры исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

Безвозмездное пользование

Правом на приобретение земельного участка в безвозмездное пользование обладают:

1) граждане Российской Федерации, указанные в пункте 2 статьи 39.10 Земельного кодекса;

2) юридические лица Российской Федерации, указанные в пункте 2 статьи 39.10 Земельного кодекса.

Договоры аренды земельных участков, субаренды земельного участка, безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Договоры аренды земельных участков сроком больше одного года подлежат государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на земельные участки аренды, постоянного (бессрочного) пользования осуществляется администрацией города, **землепользователи расходы по государственной регистрации договоров аренды не несут.**

Порядок оформления документов на земельные участки указан в статье 39.14 Земельного кодекса.

Сервитут

Также на земельный участок можно установить право ограниченного пользования – сервитут.

Сервитут устанавливается путем заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка.

Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута, в следующих случаях:

1) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;

2) проведение изыскательских работ;

3) ведение работ, связанных с пользованием недрами.

Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника участка прав владения, пользования и распоряжения этим участком.

Использование земель или земельного участка без предоставления земельных участков и установления сервитута,

публичного сервитута

Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута в следующих случаях:

1) проведение инженерных изысканий;

2) капитальный или текущий ремонт линейного объекта;

3) строительство временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения;

4) осуществление геологического изучения недр;

5) осуществление деятельности в целях сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации в местах их традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности, за исключением земель и земельных участков в границах земель лесного фонда;

6) размещение нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов, виды которых установлены постановлением Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 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»;

7) возведение некапитальных строений, сооружений, предназначенных для осуществления товарной аквакультуры (товарного рыбоводства);

8) возведение гражданами гаражей, являющихся некапитальными сооружениями, либо для стоянки технических или других средств передвижения инвалидов вблизи их места жительства.

Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании разрешения на использование земель или земельного участка, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута, за исключением размещения нестационарных торговых объектов (далее – НТО), размещение которых осуществляется на основании договора на размещение НТО, рекламных конструкций, которые размещаются на основании договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций.

Оформление прав на земельный участок при переходе прав на объект недвижимости, расположенный на земельном участке

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.

Самовольное занятие земельного участка (использование участка без оформленных прав) не допускается.

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. В таком случае договор аренды земельного участка заключается со множественностью лиц на стороне арендатора.

Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право аренды такого земельного участка. Это значит, что договор аренды земельного участка с собственником здания, сооружения заключается без проведения торгов.

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](consultantplus://offline/ref=9635D6DC3E9360BFCF4F652440A9CA961461F5FC07A29AFA76C6B4D8C7B4CDF8F878559CD595B16C75m4I) Земельного кодекса;

3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

Переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды земельного участка

Юридические лица, за исключением органов государственной власти и органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений (бюджетных, казенных, автономных); казенных предприятий, центров исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков, религиозные организации обязаны переоформить на право безвозмездного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года в соответствии с правилами, установленными Земельным кодексом.

Юридические лица должны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков, установить сервитуты в отношении таких земельных участков до 1 января 2016 года.

Переоформление права на земельный участок включает в себя:

- подачу заявления заинтересованным лицом в администрацию города о предоставлении ему земельного участка на соответствующем праве, предусмотренном Земельным кодексом, при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования;

- принятие решения о предоставлении земельного участка на соответствующем праве;

- государственную регистрацию права в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=9E8B0C66CF3B6FCDE7154447CB4B349511F759F3CC1EB070548C3B7972q412J) от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**Платность использования земли**

Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость), арендная плата, а также иная плата, предусмотренная Земельным кодексом.

**Изменение видов разрешенного использования земельных участков**

**и объектов капитального строительства**

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с градостроительной документацией, классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Вид разрешенного использования земельного участка должен соответствовать назначению здания, сооружения.

Изменение одного вида разрешенного использования земельного участка на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами.

С целью соблюдения требований земельного законодательства лицу, заинтересованному в изменении вида разрешенного использования земельного участка, необходимо обратиться с соответствующим заявлением в администрацию города.

**Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель**

Главой XIII Земельного кодекса 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 уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

Должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, несут дисциплинарную ответственность в случаях, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное воздействие на земли, их загрязнение химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.

Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.

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.

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.

Контроль соблюдения требований земельного законодательства и применение мер ответственности за нарушение таких требований осуществляется в строгом соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- Конституцией Российской Федерации;

- Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;

- Земельным кодексом Российской Федерации;

- 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 Вилючинского городского округа, утвержденным Решением Думы Вилючинского городского округа от 06.09.2021 № 89/19-7.

**Наиболее часто встречающиеся нарушения земельного законодательства Российской Федерации и муниципальных нормативных правовых актов, содержащих обязательные требования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наиболее часто встречаемые нарушения | Ответственность | Предостережение |
| Статья 7.1. КоАП «Самовольное занятие земельного участка» | влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей;  на юридических лиц - от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей;  на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей | в целях недопущения такого нарушения, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам рекомендуем своевременно оформлять документы на использование земельных участков. Для того, чтобы проследить в порядке самоконтроля (ориентировочно), не допущено ли землепользователями самовольное занятие земель, достаточно соотнести оформленные границы земельного участка с фактически оформленными границами. В этом Вам помогут кадастровые инженеры – вынесут на местности характерные поворотные точки земельного участка. |
| Статья 8.8. КоАП «Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению» | влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей;  на юридических лиц - от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей;  на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей | в целях недопущения такого нарушения, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам рекомендуем использовать землю в соответствии с видом разрешенного использования, который указан в выписке из ЕГРН (ранее кадастровом паспорте) и в документе, удостоверяющем права на земельный участок. |