РУКОВОДСТВО

ПО СОБЛЮДЕНИЮ ГРАЖДАНАМИ, ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯМИ, ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ, В ТОМ ЧИСЛЕ

ОТНОСЯЩИМСЯ К СУБЪЕКТАМ МАЛОГО И СРЕДНЕГО

ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА, ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ, КОНТРОЛЬ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ КОТОРЫХ

ОСУЩЕСТВЛЯЕТ АДМИНИСТРАЦИЯ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ БЕСЛАНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

1. Введение

Настоящее руководство разработано в соответствии с [пунктом 2 части 2 статьи 8.2](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E561C36D87F1D3DF3FD06119D6F3DC894B7154A95268AD7A6B0D1B7AA2CD76FB51697E4DFEB2pAJ) Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля" 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 АМС г. Беслана, при осуществлении муниципального земельного контроля.

Настоящее руководство не устанавливает обязательных требований, носит рекомендательный характер и не является нормативным правовым актом.

Муниципальный земельный контроль направлен на предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями (далее - юридические лица, индивидуальные предприниматели), в том числе относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, а также гражданами требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и систематического наблюдения за исполнением требований земельного законодательства, проведению анализа и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, в том числе относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, и гражданами своей деятельности.

Предметом муниципального земельного контроля, осуществляемого АМС г. Беслана, в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле на территории Бесланского городского поселения Правобережного района РСО-Алания, утвержденным решением Собрания представителей Бесланского городского поселения от 24.12.2021 №6, является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами обязательных требований земельного законодательства в отношении объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством предусмотрена административная ответственность (далее - обязательные требования):

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

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

2. Основные нормативные правовые акты в сфере

государственного земельного надзора, содержащие

обязательные требования

Основными нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере муниципального земельного контроля, осуществляемого АМС г. Беслана, являются:

Земельный [кодекс](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E561C3688DF8D3DF3FD06119D6F3DC894B7154AB5A6FA5273B421A26E79065FA58697C4CE22B1686B0p2J) Российской Федерации;

Гражданский [кодекс](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E562C96D88FFD3DF3FD06119D6F3DC894B7154A85E6DAD7A6B0D1B7AA2CD76FB51697E4DFEB2pAJ) Российской Федерации;

Градостроительный [кодекс](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E561C36E88FFD3DF3FD06119D6F3DC8959710CA75B67B82E3B574C77A1BCp6J) Российской Федерации;

Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E561C3648BF9D3DF3FD06119D6F3DC8959710CA75B67B82E3B574C77A1BCp6J) от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";

Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E26BC96988F1D3DF3FD06119D6F3DC8959710CA75B67B82E3B574C77A1BCp6J) от 7 июля 2003 г. N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве";

Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E26AC5688DF9D3DF3FD06119D6F3DC8959710CA75B67B82E3B574C77A1BCp6J) от 11 июня 2003 г. N 74-ФЗ "О крестьянском (фермерском) хозяйстве";

Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E561C36E8AFDD3DF3FD06119D6F3DC8959710CA75B67B82E3B574C77A1BCp6J) от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества".

Перечень актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по муниципальному земельному контролю в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в том числе относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, размещен на официальном сайте АМС г. Беслана в сети "Интернет" по адресу www.beslan.ru.

Нормативные правовые акты размещены на "Официальном интернет-портале правовой информации", а также в информационно-справочных системах "Консультант" и "Гарант".

3. Обязанность лиц, использующих земельные участки

В соответствии со [статьей 42](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E561C3688DF8D3DF3FD06119D6F3DC894B7154AB5A6FA5273B421A26E79065FA58697C4CE22B1686B0p2J) 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;

не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

не допускать самовольного занятия земельных участков;

выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

3.1. Обязанность использовать земельный участок

на основании возникших прав

В соответствии с [частью 1 статьи 25](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E561C3688DF8D3DF3FD06119D6F3DC894B7154AB5F66A2256E180A22AEC460E55076624FFC2BB1p5J) 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](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E561C3648BFAD3DF3FD06119D6F3DC8959710CA75B67B82E3B574C77A1BCp6J) от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон N 218-ФЗ).

Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E561C3648BFAD3DF3FD06119D6F3DC8959710CA75B67B82E3B574C77A1BCp6J) N 218-ФЗ.

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.

Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, в том числе относящиеся к субъектам малого и среднего предпринимательства, а также граждане, использующие земельные участки в отсутствие предусмотренных законом прав, являются нарушителями требований законодательства, установленных [статьей 25](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E561C3688DF8D3DF3FD06119D6F3DC894B7154AB5A6FA42F39421A26E79065FA58697C4CE22B1686B0p2J) Земельного кодекса Российской Федерации.

Ответственность за данное правонарушение предусмотрена [статьей 7.1](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E561C36A8EF1D3DF3FD06119D6F3DC894B7154AC5967A4256E180A22AEC460E55076624FFC2BB1p5J) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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 и другие. Следует отметить, что права на земельные участки в соответствии со [статьей 26](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E561C3688DF8D3DF3FD06119D6F3DC894B7154AB5A6FA42F3D421A26E79065FA58697C4CE22B1686B0p2J) Земельного кодекса Российской Федерации подлежат государственной регистрации.

3.2. Обязанность использовать земельный

участок по целевому назначению в соответствии с его

принадлежностью к той или иной категории земель

и (или) разрешенным использованием

[Статьей 7](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E561C3688DF8D3DF3FD06119D6F3DC894B7154AB5A6FA62838421A26E79065FA58697C4CE22B1686B0p2J) Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что 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](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E261C06F86F1D3DF3FD06119D6F3DC894B7154AB5A6FA62F3B421A26E79065FA58697C4CE22B1686B0p2J) видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

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.

Например, в Едином государственном реестре недвижимости указано, что земельный участок относится к категории земель "земли населенных пунктов" и для него установлен вид разрешенного использования "индивидуальное жилищное строительство", при этом земельный участок используется для предоставления услуг по ремонту автомобилей. В данном случае отнесение земельного участка к категории "земли населенных пунктов" предусматривает возможность использования земельного участка для ремонта автомобилей при этом вид разрешенного использования "индивидуальное жилищное строительство" не предусматривает использование земельного участка для ремонта автомобилей. Для реализации возможности использования такого земельного участка для ремонта автомобилей необходимо внести изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости изменив или дополнив вид разрешенного использования земельного участка видом разрешенного использования "ремонт автомобилей", который в соответствии с [классификатором](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E261C06F86F1D3DF3FD06119D6F3DC894B7154AB5A6FA62F3B421A26E79065FA58697C4CE22B1686B0p2J) видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412, предусматривает размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

За использование земельного участка не в соответствии с целевым назначением и (или) установленным разрешенным использованием земельного участка [частью 1 статьи 8.8](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E561C36A8EF1D3DF3FD06119D6F3DC894B7154AD586DA3256E180A22AEC460E55076624FFC2BB1p5J) Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

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

4. Ответственность за правонарушения в области охраны

и использования земель

[Главой XIII](consultantplus://offline/ref=A3557003FDE3B09A9C260F693FF55316E561C3688DF8D3DF3FD06119D6F3DC894B7154AB5A6FA02E32421A26E79065FA58697C4CE22B1686B0p2J) 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.