

В соответствии с Положением о государственном земельном надзоре, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 02.01.2015 № 1, к компетенции Управления Росреестра по Республике Адыгея отнесено осуществление контрольных мероприятий за соблюдением выполнения требований земельного законодательства, в том числе: 1) 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 (ст.7.1 КоАП РФ). Административное наказание по данной статье предусматривает 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 случае самовольного занятия части земельного участка административный штраф, рассчитываемый из размера кадастровой стоимости земельного участка, исчисляется пропорционально площади самовольно занятой части земельного участка. Владелец земельного участка обязан использовать его в границах своей территории и с учетом координат характерных точек. Без проведения процедуры межевания границы земельного участка остаются не установленными, а площадь - декларированной. В связи с тем, что достоверно не определено местоположение границ земельного участка, а площадь не уточнена, участок может стать объектом спора с соседями, возможен также самовольный захват этого участка или его части. Нарушение в виде самовольного занятия земельного участка может быть допущено в результате строительства или проведения иных работ (облагораживание территории, ограждение территории), также земельный участок может быть приобретен с уже имеющимися постройками, которые находятся за границами участка. Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». В случае отсутствия документов на земельный участок или часть земельного участка, можно говорить о признаках использования указанной территории без прав, что также является правонарушением, предусмотренным ст. 7.1 КоАП РФ. Чтобы не допустить данное нарушение, необходимо: - проверить, имеются ли документы, подтверждающие право владения или пользования земельным участком; - зарегистрированы ли на него в установленном порядке права; - земельный участок следует использовать в границах, указанных в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Выявить несоответствие в части использования земельного участка вне границ, указанных в ЕГРН, возможно путём проведения выноса границ земельного участка на местности; - убедиться в том, что используемая и огороженная площадь участка соответствует площади, указанной в документах на землю; - проверить, что постройки, ограждения, ограничивающие доступ на территорию, находятся в границах земельного участка; - проверить, что используемое в хозяйстве имущество (дрова, стройматериалы) размещены в границах вашего земельного участка,

а не на свободной территории, относящейся к землям государственной неразграниченной собственности, а также не на участке соседей. 2) требований законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием (ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ).

Административное наказание по данной статье предусматривает наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от 1,5 до 2 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 десяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей. В соответствии со ст. 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. Приведем пример. Если Вам принадлежит на праве собственности земельный участок с разрешенным видом использования: под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), то на данном земельном участке у Вас должен стоять жилой дом и использовать земельный участок Вы можете только под ИЖС, то есть: под строительство жилого дома и обслуживание этого дома. А если Вы на данном земельном участке построили магазин или используете свой жилой дом под магазин, то используете Вы свой земельный участок не по целевому назначению, что не соответствует ст. 42 Земельного кодекса РФ и является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ч.1 ст. 8.8 КоАП РФ. Чтобы не допустить данное нарушение, необходимо: - использовать участок в соответствии с целевым назначением. - сведения о целевом назначении земельного участка содержатся в ЕГРН и в правоустанавливающих документах на земельный участок. Информацию можно получить путем запроса выписки из ЕГРН, а также посмотрев свои правоустанавливающие документы на земельный участок. - любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается правообладателем самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Вместе с тем, для использования земельного участка с иным целевым назначением необходимо внести изменения в ЕГРН. Только после внесения указанных изменений можно говорить о законности использования земельного участка с иным целевым назначением. 3) требований законодательства, связанных с обязательным использованием в течение установленного срока земельных участков, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях (ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ).

Административное наказание по данной статье предусматривает 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 двадцати тысяч рублей; на должностных лиц – от 1,5

до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц – от 3 до 5 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее четырёмсот тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на должностных лиц – от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей; на юридических лиц – от четырёмсот тысяч до семисот тысяч рублей. Согласно ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны своевременно приступить к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами. При этом в соответствии со статьёй 284 Гражданского кодекса Российской Федерации земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели более трёх лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование. Также на освоение земельных участков, предназначенных для садоводства либо огородничества и принадлежащих членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, установлен срок – три года. Приведём пример. Если Вам принадлежит на праве собственности земельный участок с видом разрешённого использования «для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)», то Вы должны приступить к использованию данного земельного участка по целевому назначению, то есть освоить данный земельный участок (получить разрешение на строительство и приступить к строительству индивидуального жилого дома на данном земельном участке) в течение трёх лет с момента, когда Вы стали собственником земельного участка (право собственности возникает с момента государственной регистрации, то есть, когда правоустанавливающий документ (договор купли-продажи земельного участка, договор дарения земельного участка, постановление Администрации о предоставлении Вам земельного участка и т.д.), на основании которого Вам принадлежит земельный участок, прошёл государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Адыгея, и сведения о государственной регистрации внесены в ЕГРН. А если с момента возникновения у Вас права собственности на земельный участок прошло более трёх лет и Вами не предприняты меры по использованию земельного участка в соответствии с видом разрешённого использования, Вы нарушаете ст. 42 Земельного кодекса РФ, ст. 284 Гражданского кодекса РФ, что является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ. Чтобы не допустить данное нарушение, необходимо: - изучить правоустанавливающие документы на земельный участок, запросить информацию из ЕГРН, чтобы не пропустить сроки освоения данного земельного участка. - своевременно приступить к использованию земельного участка. - получить градостроительный план земельного участка и разрешение на строительство на данном земельном участке. 4) требований законодательства, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению (ч. 4 ст. 8.8 КоАП РФ).

Административное наказание по данной статье предусматривает наложение административного штрафа на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на должностных лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей; на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей. Согласно ст. 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, 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.

Приведем пример. Вам предоставлен земельный участок в аренду на определенный срок для проведения каких-либо работ (например, проведения работ по прокладке водопроводной трубы) на данном земельном участке. В данном договоре аренды оговорено, что после проведения данных работ Вы должны привести данный земельный участок в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, и установлен срок, когда Вы должны привести данный земельный участок в состояние, пригодное для использования по целевому назначению. Таким образом, обстоятельства, указанные в договоре аренды, Вами должны быть соблюдены. После проведенных Вами работ по прокладке коммуникаций, земельный участок должен быть приведен в состояние, пригодное для использования по целевому назначению. Чтобы не допустить данное нарушение, необходимо:

- использовать земельный участок по целевому назначению и в соответствии с разрешенным видом использования.
- после проведения каких-либо работ на земельном участке привести его в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.
- не допускать захламления земельного участка.
- не следует забывать про сроки, указанные в документах, выданных на проведение каких-либо работ на земельном участке.

Учитывая вышеизложенное, в целях недопущения нарушений земельного законодательства, необходимо в сроки, установленные федеральными законами, приступить к использованию земельного участка. Следует отметить, что использование земельного участка должно соответствовать виду разрешенного использования, указанному в ЕГРН и правоустанавливающих документах на землю. Все вышеуказанные меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений, следует принимать заранее и заблаговременно до осуществления контрольных мероприятий.