

Профилактика нарушений обязательных требований органа муниципального земельного контроля.

Информация для юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по вопросам соблюдения обязательных требований земельного законодательства.

Типичными нарушениями при осуществлении муниципального земельного контроля являются:

1. Изменение фактических границ земельных участков, в результате которых увеличивается площадь земельного участка за счет занятия земель, принадлежащим смежным правообладателям, либо земель государственная собственность на которые не разграничена.

Ответственность за правонарушение установлена статьей 7.1 Кодекса РФ об административном правонарушении (далее – КоАП).

В целях недопущения таких нарушений необходимо удостовериться, что границы используемого земельного участка соответствуют границам земельного участка, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), и не пересекают границ смежных земельных участков. В случае если в сведениях ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ используемого земельного участка, необходимо обратиться к кадастровому инженеру, который проведет кадастровые работы, в результате которых будет определено местоположение границ земельного участка, а так же будут подготовлены документы для обращения с заявлением о внесении сведений о границах земельного участка в ЕГРН.

2. Неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного и иного строительства, садоводства и огородничества.

Ответственность за такой вид правонарушений установлен частью 3 статьи 8.8 КоАП.

В целях недопущения нарушений правообладателям земельных участков 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.

3. Использование земельного участка не по целевому назначению и (или) не в соответствии с установленным разрешенным использованием.

Ответственность за такой вид правонарушений установлена частью 1 статьи 8.8 КоАП.

В правоустанавливающих документах на землю, а так же в ЕГРН указывается правовой режим земельного участка – его целевое назначение и вид

разрешенного использования. Фактическое использование земельного участка должно соответствовать правовому режиму земельного участка.

4. Использование земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицом, не выполняющим в установленный федеральным законом срок обязанности по переоформлению такого права на право аренды земельного участка или по приобретению этого земельного участка в собственность.

Ответственность за такое правонарушение установлена статьей 7.34 КоАП.

В целях недопущения правонарушения юридическим лицам, за исключением указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации, обладающим земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, необходимо обратиться в орган местного самоуправления с заявлением о приобретении земельного участка в собственность или в аренду.

наиболее типичные вопросы, встречающиеся при осуществлении контрольных мероприятий:

1. Является ли использование здания (жилого дома) не по целевому назначению использованием земельного участка не по целевому назначению, за которое предусмотрена административная ответственность по ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ?

Ответ: использование здания, предполагает использование земельного участка в силу того, что здание является объектом недвижимости и прочно связано с землей. В связи с чем, если здание (жилой дом) используется не в соответствии с видом разрешенного использования земельного участка, на котором оно находится, то это означает использование земельного участка не по целевому назначению, за что предусмотрена административная ответственность по ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ.

2. Освобождается ли от административной ответственности собственник жилого дома и земельного участка, если он передал жилой дом по договору аренды для использования, которое не соответствует виду разрешенного использования земельного участка?

Ответ: в соответствии со статьей 42 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земли как природному объекту.

Передача собственником жилого дома по договору аренды для использования, которое не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, означает нарушение указанным собственником предусмотренной ст. 42 Земельного кодекса РФ обязанности по использованию земельного участка по целевому назначению. В связи с чем, при таких обстоятельствах собственник жилого дома подлежит административной ответственности по ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ».