

Управление Росреестра по Кировской области разъясняет жителям, как избежать нарушений земельного законодательства



Федеральный государственный земельный контроль, осуществляемый Росреестром, направлен на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований земельного законодательства. Законодательством установлены ряд ограничений и обязанностей для всех без исключения правообладателей (собственников, арендаторов, землепользователей) земельных участков. Однако о своих обязанностях знают далеко не все правообладатели и иногда даже не догадываются, что нарушают закон.

В этом материале расскажем, какие нарушения земельного законодательства являются самыми распространенными и что нужно знать, чтобы их избежать.

Какие бывают виды нарушений и за что могут оштрафовать владельцев земельных участков?

К самым распространенным нарушениям земельного законодательства относятся:

- самовольное занятие земельного участка (то есть использование чужого земельного участка без предусмотренных законом оснований)
- нецелевое использование земель, то есть использование участка не в соответствии с установленными для него целевым назначением и (или) видом разрешенного использования. Например, земельный участок имеет вид разрешенного использования «для ведения садоводства», но на земельном участке собственник открыл магазин – это нарушение.
- неиспользование земель, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, то есть если такие земельные участки не используются в течение установленного законодательством срока. Заброшенные участки создают угрозу стихийных свалок, зарастания сорной травой и пожаров, что приводит к негативным последствиям для собственников соседних участков.

В случае выявления нарушений после проведения проверки нарушителю выдаются предписания об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения.

Размер штрафа зависит от вида нарушения, кадастровой стоимости земельного участка, на котором оно допущено, а также от того, кто его допустил: юридическое лицо, физическое лицо или должностное.

В предписании об устранении нарушения указывается срок, в течение которого необходимо устранить выявленное нарушение, а также способы его устранения.

В случае неустранения нарушения в установленный срок и отсутствии оснований для продления срока исполнения предписания лицо, которому выдано предписание, может быть привлечено к административной ответственности по ч. 25 и ч. 26 ст. 19.5 КоАП РФ.

Кроме того, территориальный орган Росреестра в течение 30 дней с момента выявления факта неустранения нарушения уведомляет об этом орган государственной власти или орган местного самоуправления. По законодательству они могут обратиться в суд с требованием о понуждении правонарушителя устранить нарушение требований законодательства, если оно допущено на землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Также за правонарушения, связанные с неиспользованием земельного участка по целевому назначению или использованием земельного участка не в соответствии с установленным для него целевым назначением или видом разрешенного использования, земельный участок может быть изъят у правообладателя.

В каком случае земельный участок может быть изъят?

Нужно понимать, что главная цель земельного надзора – профилактика и устранение нарушений требований законодательства. Изъятие земельных участков является исключительной мерой и возможно лишь по решению суда в том случае, если собственник не исполнил предписание об устранении нарушения.

ВАЖНО! Процедура принудительного изъятия проводится только при отказе (уклонении) устранить выявленное нарушение и после привлечения к административной ответственности лица, не выполнившего предписание, к административной ответственности.

Основания инициирования Росреестром процедуры изъятия земельного участка у собственника или расторжения договора аренды указаны в Гражданском кодексе Российской Федерации и Земельном кодексе Российской Федерации. Среди них:

- неиспользование участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества в течение 3 лет;
- использование земельного участка не в соответствии с установленными для него целевым назначением и (или) видом разрешенного использования.

Для того, чтобы избежать штрафов за нарушение требований земельного законодательства, всем землепользователям рекомендуется:

1. Проверить наличие правоустанавливающих документов на земельный участок. Такими документами являются договоры купли-продажи, дарения, мены и иные случаи,

предусмотренные законодательством.

2. Проверить наличие регистрации права на земельный участок в Едином государственном реестре недвижимости.

3. Использовать земельный участок в установленных границах, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН).

Уточнить информацию о регистрации права и наличии сведений о местоположении границ земельного участка в ЕГРН можно в выписке из ЕГРН, заказать и получить которую можно с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на портале Госуслуг, на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра», а также в МФЦ.

Если границы не установлены, в целях профилактики возможных нарушений, а также для защиты от вероятных споров о месте прохождения границы со смежными землепользователями, можно обратиться к кадастровому инженеру для уточнения границ своего земельного участка (проведения межевания) и внесения информации об этом в ЕГРН.

4. Убедиться, что фактически используемая площадь не превышает площади, указанной в правоустанавливающем документе и в сведениях ЕГРН о земельном участке.

5. Осуществлять на участке деятельность в соответствии с установленным для земельного участка целевым назначением и видом разрешенного использования. Информация о виде разрешенного использования и целевом назначении земельного участка указана в выписке из ЕГРН.