

КАК НЕ СТАТЬ НАРУШИТЕЛЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

Проверьте свои границы

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, используемого Вами, можно говорить о признаках самовольного занятия и использования указанной территории без прав, что является правонарушением, предусмотренным ст. 7.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных законодательством прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. К таким характеристикам относятся границы земельного участка, координаты поворотных точек земельного участка и т.п. Владелец земельного участка обязан использовать его в границах своей территории и с учетом координат характерных точек. Подобное нарушение может быть допущено в результате строительства или проведения иных работ (облагораживание территории, ограждение территории). Кроме того, земельный участок может быть приобретен с уже имеющимися постройками, которые находятся за границами вашего участка.

Обращаем внимание, что ответственность по ст. 7.1 КоАП РФ наступает как за активные действия, направленные на занятие земельного участка, так и в результате использования уже занятой территории без предусмотренных законодательством прав.

Таким образом, перед приобретением земельного участка необходимо удостовериться, что постройки, ограждения, элементы благоустройства, ограничивающие доступ на территорию, находятся в границах земельного участка. Для этого в органе муниципальной власти необходимо заказать актуальную топосъемку земельного участка с нанесением красных линий, ограничивающих территорию общего пользования от границ Вашего земельного участка, на которой можно увидеть фактическое нахождение границ участка. Другим способом подтверждения соответствия фактических границ документально закрепленным является вынос границ земельного участка путем проведения кадастровых работ.

Используйте участок в соответствии с целевым назначением

Обязанность по использованию земельного участка в соответствии с целевым назначением установлена статьей 42 Земельного кодекса РФ. Сведения о целевом назначении, установленном виде разрешенного использования земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Информацию можно получить путем запроса выписки, а также в правоустанавливающих документах 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.

Управление Росреестра обращает внимание, что административная ответственность за указанное нарушение предусмотрена ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ, согласно которой использование земельного участка не по целевому назначению влечет наложение административного штрафа. Размер административного штрафа при этом является существенным, так как напрямую зависит от кадастровой стоимости земельного участка. В ходе проверки может быть выявлен факт нецелевого использования земельного участка. Лицу, допустившему нарушение, выдаётся предписание, и данное лицо привлекается к административной ответственности.

Таким образом, чтобы ограничить себя от мер реагирования надзорных органов и санкций за совершение административных правонарушений рекомендуем собственникам и лицам, не являющимся собственниками земельных участков Междуреченского городского округа принять все меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений на своем земельном участке.

**Материал подготовлен Ковалёвой Г.А.,
государственным инспектором городов Междуреченска, Мыски,
Таштагола и Таштагольского района по использованию и охране земель**