

ЧТО НУЖНО ЗНАТЬ НАЧИНАЮЩИМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯМ О ТРЕБОВАНИЯХ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ГОСУДАРСТВЕННОМ ЗЕМЕЛЬНОМ НАДЗОРЕ

При создании бизнеса важно знать требования норм земельного законодательства, поскольку земля всегда была, есть и будет главным ресурсом. К сожалению, начинающие предприниматели зачастую основательно начинают изучать положения Земельного кодекса только при возникновении конфликтных ситуаций или в связи с визитом государственных инспекторов по охране и использованию земель.

Управление Росреестра по Кемеровской области – Кузбассу предлагает несколько рекомендаций при приобретении отдельно стоящего здания (строения) для осуществления предпринимательской деятельности.

Для начала следует проверить, оформлены ли надлежащим образом документы на занимаемый объектом недвижимости земельный участок. Самыми распространенными правами на землю являются: собственность, аренда и постоянное (бессрочное) пользование. Если право на земельный участок не оформлено, необходимо обратиться в многофункциональный центр с целью оформления прав на землю. После завершения процедуры оформления прав на земельный участок, во избежание недоразумений, рекомендуется вынести границы земельного участка в натуру, для определения правильности установки ограждения (если оно уже возведено). Если же ограждение отсутствует, вынос границ в натуру гарантирует отсутствие проблем с соседями и надзорными органами в будущем. Вынос границ на местность осуществляет любой кадастровый инженер по заявлению правообладателя земельного участка. Реестр кадастровых инженеров размещен на официальном сайте Росреестра.

Для исключения самовольного захвата территории запрещается изменение границ используемого земельного участка за счёт смежных участков без соответствующего документального оформления.

Особое внимание необходимо уделить соответствию фактического вида использования земельного участка разрешенному. Например, никаких магазинов и автосервисов на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства и огородничества, быть не должно. Для реализации возможности такого использования земельного участка необходимо внести изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости, изменив или дополнив документальный вид разрешенного использования земельного участка новым видом разрешенного использования.

Если нарушение целевого назначения земельного участка будет выявлено государственным инспектором по охране и использованию земель, правообладателя земельного участка ждёт штраф, а в случае неисполнения предписания об устранении нарушения может быть инициирована процедура изъятия земельного участка, используемого не по целевому назначению.

Каждый правообладатель земельного участка является потенциальным субъектом проверки, проводимой органом государственного земельного надзора (Росреестром).

С 1 июля 2021 года вступили в силу большинство норм нового Федерального закона от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Закон № 248-ФЗ). Им устанавливаются основные принципы осуществления госконтроля во многих сферах деятельности, указывается множество различных правовых нюансов, которые будут непосредственно влиять на процесс проведения проверок в отношении бизнеса. Закон № 248-ФЗ нацелен, в первую очередь, на проведение контрольных/надзорных мероприятий (КНМ) с целью профилактики нарушений земельного законодательства, чтобы дать субъектам предпринимательства больше гарантий при взаимодействии с органами контроля, что позволит значительно снизить необоснованное и излишнее давление на бизнес в виде всевозможных проверок.

Сведения обо всех контрольных/надзорных мероприятиях отражаются в ФГИС Единый реестр КНМ. Благодаря этому лица, в отношении которых проводятся проверки, могут отследить правомерность их проведения, а также получить оперативный доступ ко всем необходимым документам и сведениям.

Вся система контрольно-надзорной деятельности основывается на риск-ориентированном подходе, введено шесть категорий риска возможного причинения вреда (от низкого до чрезвычайно высокого). При этом для категории низкого риска проверки такого объекта могут не проводиться несколько лет.

Законом № 248-ФЗ значительно сокращены сроки проведения проверок. Так, общий срок проведения документарной и выездной проверок не будет превышать 10 рабочих дней.

Каждый владелец земельного участка рано или поздно сталкивается с такой процедурой, как проверка соблюдения требований земельного законодательства в рамках мероприятий по государственному земельному надзору. Росреестр осуществляет государственный земельный надзор с целью выявления и пресечения нарушений земельного законодательства при использовании земельных участков. Обладая информацией об основных нарушениях требований земельного законодательства (самовольное занятие земельного участка, использование земли не по назначению, неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства), начинающий предприниматель может себя оградить от конфликтных ситуаций с обладателями смежных земельных участков, а также быть готовым к визиту государственного инспектора по использованию и охране земель.