

ПАМЯТКА ДЛЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАТЕЛЕЙ

(для граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей)

Нередки случаи, когда землепользователи, используя земельные участки, допускают нарушения требований земельного законодательства, зачастую не подозревая об ответственности, предусмотренной законом.

В ходе проводимых проверок соблюдения земельного законодательства, осуществляемых в рамках государственного земельного надзора, государственными инспекторами Росреестра выявляются различного рода нарушения, типичными из которых являются следующие:

Типичные нарушения, выявляемые при осуществлении государственного земельного надзора

1. Отсутствие документов, удостоверяющих права владельцев, пользователей на земельные участки, и сведения о правах не внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН).

Использование участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю – правонарушение, при котором пользователь не исполнил установленных законом требований к оформлению собственных прав на землю. Использование земельного участка без документов является правонарушением, ответственность за которое установлена статьей 7.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

В соответствии со статьями 25, 26 Земельного кодекса Российской Федерации права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации). Права на земельные участки граждан и юридических лиц удостоверяются документами в соответствии с Законом о регистрации.

Чтобы не стать нарушителем землепользователю, землевладельцу следует оформить документы на участок и зарегистрировать свои права в ЕГРН.

2. Изменение фактических границ земельных участков, в результате которых увеличивается площадь земельного участка за счет занятия земель, принадлежащим смежным правообладателям.

Ответственность за правонарушение установлена статьей 7.1 КоАП РФ.

В целях недопущения таких нарушений необходимо удостовериться, что границы используемого земельного участка соответствуют границам земельного участка, содержащимся в 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.

3. Неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного и иного строительства, садоводства, огородничества и т.п.

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

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.

4. 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 РФ.

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. Использование части земельного участка не в соответствии с видом разрешенного использования является правонарушением и трактуется как использование всего земельного участка не в соответствии с видом разрешенного использования.

Чтобы не допустить данные нарушения каждому лицу, так или иначе использующему земельный участок, нужно ответить для себя на несколько несложных вопросов:

1. Имеются ли у Вас документы, подтверждающие право владения или пользования земельным участком?

2. Зарегистрированы ли права на земельный участок в установленном порядке?

3. Используете ли Вы земельный участок в установленных границах (соответствует ли используемая Вами фактически площадь земельного участка, той площади, которая указана в правоустанавливающем документе; расположены ли постройки, ограждение (забор), насаждения в границах Вашего земельного участка)?

4. Используете ли Вы участок в соответствии с установленным разрешенным использованием?

Если Вы положительно ответили на все перечисленные вопросы, то значит, Вы владеете и пользуетесь землей в соответствии с требованиями земельного законодательства. Наличие хотя бы одного отрицательного ответа – это повод задуматься и принять меры, направленные на самостоятельное устранение нарушений требований земельного законодательства, не дожидаясь визита государственного инспектора.

Если у Вас появились вопросы, Вы хотите получить дополнительные пояснения или проконсультироваться, то Вы можете обратиться в Междуреченский отдел Управления Росреестра по Кемеровской области-Кузбассу:

-по телефону 8(38475) 6-17-37 - Ковалёва Галина Александровна, заместитель главного государственного инспектора Междуреченского, Мысковского городских округов по использованию и охране земель,

-по телефону 8(38474)2-31-27 - Колесова Елена Ивановна, государственный инспектор Междуреченского, Мысковского городских округов по использованию и охране земель

или по адресу электронной почты: t05@reg42.rosreestr.ru.