

**Права, обязанности и ответственность правообладателей
земельных участков
(Памятка для граждан)**

1. Права и обязанности землепользователей

Права на земельные участки подлежат государственной регистрации. Собственник земельного участка вправе продавать, дарить, отдавать в залог, сдавать в аренду и распоряжаться участком иным образом, если земля на основании закона не исключена из оборота или не ограничена в обороте.

Законом определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким видам земель, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением.

Право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный почвенный слой и водные объекты, находящиеся на нем растения. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью участка, если иное не предусмотрено законом о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц. Собственник может возводить на участке здания и сооружения, производить их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам.

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, в соответствии с разрешенными для использования способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту; сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;
- проводить мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, соблюдать меры пожарной безопасности;
- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных, других правил и нормативов;
- не допускать загрязнение, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;
- выполнять требования, предусмотренные федеральным законодательством;
- своевременно производить платежи за землю.

2. Формы проведения проверок соблюдения требований земельного законодательства, права и обязанности граждан при проведении проверок.

Пунктом 4 статьи 71 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что при осуществлении государственного земельного надзора в отношении граждан применяются положения Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее - Закона № 294-ФЗ).

В соответствии с Законом № 294-ФЗ проверки соблюдения требований земельного законодательства могут проводиться в форме плановых и внеплановых, документальных и выездных.

Плановые проверки проводятся на основании разрабатываемых и утверждаемых органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля в соответствии с их полномочиями ежегодных планов, не чаще чем один раз в три года.

О проведении плановой проверки проверяемое лицо уведомляется не позднее чем за три рабочих дня до начала ее проведения посредством направления копии распоряжения о начале проведения плановой проверки заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении или иным доступным способом.

На основании статьи 21 Закона № 294-ФЗ при проведении проверки гражданин, его уполномоченный представитель имеют право:

- непосредственно присутствовать при проведении проверки, давать объяснения по вопросам, относящимся к предмету проверки;
- получать информацию, которая относится к предмету проверки и предоставление которой предусмотрено законом;
- знакомиться с документами и (или) информацией, полученными в рамках межведомственного информационного взаимодействия от иных государственных органов, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, в распоряжении которых находятся эти документы и (или) информация;
- представлять документы и (или) информацию по собственной инициативе;
- знакомиться с результатами проверки и указывать в акте проверки о своем ознакомлении с результатами проверки, согласии или несогласии с ними, а также с отдельными действиями должностных лиц;
- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц, повлекшие за собой нарушение прав гражданина при проведении проверки, в административном и (или) судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В то же время, при проведении проверок гражданин обязан свое присутствие или обеспечить присутствие уполномоченных представителей.

Граждане, допустившие нарушение закона, необоснованно препятствующие проведению проверок, уклоняющиеся от проведения проверок и (или) не исполняющие в установленный срок предписаний органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля об устранении выявленных нарушений обязательных требований или требований, установленных муниципальными правовыми актами, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Типичные нарушения земельного законодательства, ответственность и пути устранения.

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

Ответственность за такое правонарушение установлена статьей 7.1 КоАП РФ. Самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок, - влечет наложение административного штрафа на граждан в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка - от 1 до 1,5 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка - в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей

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 также будут подготовлены документы для обращения с заявлением о внесении сведений о границах земельного участка в ЕГРН.

2. 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, влечет наложение административного штрафа на граждан в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

В правоустанавливающих документах на землю, а также в ЕГРН указывается правовой режим земельного участка - его целевое назначение и вид разрешенного использования в целях недопущения правонарушения, фактическое использование земельного участка должно соответствовать правовому режиму земельного участка.

3. Неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства и огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом.

Ответственность за такой вид правонарушений установлена частью 3 статьи 8.8 КоАП РФ, влечет наложение административного штрафа на граждан в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

В правоустанавливающих документах на землю, а также в ЕГРН указывается правовой режим земельного участка - его целевое назначение и вид разрешенного использования. Фактическое использование земельного участка должно соответствовать правовому режиму земельного участка.

В целях недопущения нарушений правообладателям земельных участков необходимо в сроки, установленные федеральными законами, в зависимости от вида разрешенного использования, приступить к использованию земельного участка. Следует отметить, что использование земельного участка должно соответствовать виду разрешенного использования, указанному в ЕГРН и правоустанавливающих документах на землю.