

Руководство по соблюдению обязательных требований земельного законодательства, предъявляемых при проведении мероприятий по осуществлению муниципального земельного контроля

Настоящее руководство разработано в соответствии с пунктом 5 части 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и статьей 14 Федерального закона от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» и в целях оказания гражданам, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, использующим земельные участки информационно-методической поддержки в вопросах соблюдения обязательных требований, контроль за соблюдением которых осуществляет управление муниципальным имуществом Администрации муниципального образования Ширинский район (далее - УМИ), при осуществлении муниципального земельного контроля.

Настоящее руководство не устанавливает обязательных требований, носит рекомендательный характер и не является нормативным правовым актом.

Муниципальный земельный контроль направлен на предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями (далее - юридические лица, индивидуальные предприниматели), а также гражданами требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и систематического наблюдения за исполнением требований земельного законодательства, проведению анализа и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

Предметом муниципального земельного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами (далее – контролируемые лица) обязательных требований земельного законодательства в отношении объектов земельных отношений, за нарушение которых законодательством предусмотрена административная ответственность (далее – обязательные требования), а также исполнение решений, принимаемых по результатам контрольных мероприятий.

Муниципальный контроль осуществляется на основе управления рисками причинения вреда (ущерба), определяющего выбор профилактических мероприятий и контрольных мероприятий, их содержание (в том числе объем проверяемых обязательных требований), интенсивность и результаты.

Решением Совета депутатов муниципального образования Ширинский район от 18.04.2025 № 169 принят Перечень индикаторов риска нарушения обязательных требований, проверяемых в рамках осуществления муниципального контроля:

1. Несоответствие площади используемого гражданином, юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем земельного участка площади земельного участка, сведения о которой содержатся в Едином государственном реестре недвижимости.

2. Отклонение местоположения характерной точки границы земельного участка относительно местоположения границы земельного участка, сведения о котором содержатся в ЕГРН, на величину, превышающую значения точности (средней квадратической погрешности) определения координат характерных точек границ земельных участков, установленное [приказом](#) Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.10.2020 N П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ

земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места».

3. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о правах на используемый гражданином, юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем земельный участок.

4. Несоответствие использования гражданином, юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем земельного участка целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) видам разрешенного использования земельного участка.

5. Отсутствие объектов капитального строительства, ведения строительных работ, связанных с возведением объектов капитального строительства на земельном участке, предназначенном для жилищного или иного строительства.

Обязанности правообладателей земельных участков

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием 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;

осуществлять мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности;

своевременно приступать к использованию земельных участков;

своевременно производить платежи за землю;

соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями [законодательства](#) о градостроительной деятельности;

не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

не препятствовать организации - собственнику объекта системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктопровода либо уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту расположенных на земельных участках и (или) под поверхностью земельных участков объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф;

в случае обнаружения пожара на земельном участке, используемом для сельскохозяйственного производства, немедленно уведомить пожарную охрану и оказывать ей содействие при тушении пожара на данном земельном участке;

выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами.

Обязанность использовать земельный участок на основании возникших прав

В соответствии с частью 1 статьи 25 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 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ).

Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом № 218-ФЗ.

Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам, порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, а также граждане, использующие земельные участки в отсутствие предусмотренных законом прав, являются нарушителями требований законодательства, установленных статьей 25 Земельного кодекса Российской Федерации.

Ответственность за данное правонарушение предусмотрена статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях «Самовольное занятие земельного участка».

Наиболее часто встречающимися нарушениями, выявляемыми при проведении контрольно-надзорных мероприятий, являются расширение границ используемого земельного участка за счет смежных территорий, государственная собственность на которые не разграничена. Например, предоставлен земельный участок одной площади, при этом фактически используется земельный участок большей площади.

Рекомендацией по недопущению подобных нарушений является проведение кадастровых работ в отношении используемых земельных участков с целью определения соответствия фактических границ используемых земельных участков границам, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, а также проведение анализа имеющихся документов, подтверждающих возникновение права на использование земельных участков.

Документами, подтверждающими возникновение прав на используемые земельные участки, являются в том числе: договоры и иные сделки, предусмотренные законом, судебные решения, устанавливающие право на земельный участок, акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, которые предусмотрены в качестве оснований возникновения прав на земельный участок и другие. Следует отметить, что права на земельные участки в соответствии со статьей 26 Земельного кодекса Российской Федерации подлежат государственной регистрации и в порядке, установленном Федеральным [законом](#) «О государственной регистрации недвижимости».

Обязанность использовать земельный участок по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием

Статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Вид разрешенного использования земельного участка указывается в сведениях Единого государственного реестра недвижимости.

Лицо, использующее земельный участок, обязано использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования земельного участка, которые указаны в Едином государственном реестре недвижимости.

Указанный вид нарушения заключается в использовании земельного участка для видов деятельности, не предусмотренных для соответствующей категории, к которой отнесен земельный участок, и вида (видов) разрешенного использования земельного участка, которые указаны в Едином государственном реестре недвижимости.

Например, в Едином государственном реестре недвижимости указано, что земельный участок относится к категории земель «земли населенных пунктов» и для него установлен вид разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство», при этом земельный участок используется для предоставления услуг по ремонту автомобилей. В данном случае отнесение земельного участка к категории «земли населенных пунктов» предусматривает возможность использования земельного участка для ремонта автомобилей при этом вид разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» не предусматривает использование земельного участка для ремонта автомобилей. Для реализации возможности использования такого земельного участка для ремонта автомобилей необходимо внести изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости, изменив или дополнив вид разрешенного использования земельного участка видом разрешенного использования «ремонт автомобилей», который в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, предусматривает размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

При выборе вида разрешенного использования земельного участка также необходимо удостовериться, что выбранный вид целевого использования соответствует Генеральному плану и Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования Ширинский район.

За использование земельного участка не в соответствии с целевым назначением и (или) установленным разрешенным использованием земельного участка частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность «Использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) **разрешенным использованием**, за исключением случаев, предусмотренных **частями 2, 2.1 и 3** статьи 8.8 КоАП РФ».

В случае неисполнения предписания об устранении такого нарушения земельного законодательства земельный участок может быть изъят у его собственника.

Обязанность использовать земельный участок, предназначенный для жилищного или иного строительства, садоводства и огородничества в течение срока, установленного закона

Статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации установлена обязанность лиц, являющихся правообладателями земельных участков, своевременно приступить к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами.

Лицам, которым земельные участки предоставлены для строительства, в том числе жилищного строительства, необходимо своевременно, в течение трех лет (срок освоения земельного участка, статья 284 Гражданского кодекса Российской Федерации), в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, получить разрешение на строительство или направить в уполномоченный орган уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее - уведомление о планируемом строительстве).

Отсутствие у правообладателя земельного участка, предназначенного для строительства, после истечения срока, необходимого для освоения земельного участка, разрешения на строительство или уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта строительства, а также отсутствие после истечения установленного срока строительства на земельном участке объекта строительства противоречит требованиям, установленным статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации и образуют событие административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 3 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В целях недопущения нарушений, связанных с неиспользованием земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, необходимо правообладателю земельного участка своевременно обратиться в уполномоченный орган для получения разрешения на строительство на земельном участке или направить в уполномоченный орган уведомление о планируемом строительстве. В течение срока, установленного выданным разрешением на строительство, или в течение десяти лет со дня направления уведомления о планируемом строительстве необходимо на земельном участке построить объект недвижимости, соответствующий виду разрешенного использования земельного участка.

Лицу, виновному в совершении указанного нарушения, по результатам проведения проверки соблюдения земельного законодательства в установленном порядке выдается предостережение о недопустимости нарушений обязательных требований в сфере земельного законодательства.

Рекомендации по соблюдению требований, предъявляемых к пользователям и собственникам земель сельскохозяйственного назначения

При использовании земельных участков сельскохозяйственного назначения собственникам и арендаторам земельных участков, необходимо:

Использовать земельные участки категории сельскохозяйственного назначения в соответствии с видом разрешенного использования для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности.

Проводить мероприятия по защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями.

Сохранять достигнутый уровень мелиорации земель.

Проводить мероприятия по защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения.

Не допускать загрязнение почв химическими веществами, микроорганизмами и отходами производства и потребления.

Не допускать деградацию, порчу и уничтожение земель и почв.

Проводить мероприятия по воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения:

- агротехнические мероприятия (вспашка, боронование, дискование, сенокошение и др.);
- агрохимические мероприятия (внесение органических и минеральных удобрений, известкование кислых почв, фосфоритование с учетом данных агрохимического обследования почв);
- мелиоративные мероприятия (проектирование, строительство, эксплуатация и реконструкция мелиоративных систем и отдельно расположенных гидротехнических сооружений, создание систем защитных лесных насаждений, проведение культуртехнических работ, работ по улучшению химических и физических свойств почв);
- фитосанитарные мероприятия (устранение засоренности почв сорными растениями, зараженности почв болезнями и вредителями сельскохозяйственных растений);
- противоэрозионные мероприятия (защита почв от водной, ветровой и механической эрозии).