**Доклад по соблюдению обязательных требований земельного законодательства, дающим разъяснение, какое поведение является правомерным**

Чтобы не стать нарушителем земельного законодательства Российской Федерации у граждан и юридических лиц, владеющих или использующих земельные участки, в обязательном порядке должны быть в наличии документы, подтверждающие право владения или пользования земельным участком. Кроме того, все права владельцев землепользователей должны быть зарегистрированы в установленном законом порядке.

Право на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами и удостоверяется документами в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии с требованиями действующего законодательства правообладатели земельных участков обязаны использовать их в границах своей территории с учетом координат характерных точек.

Чтобы не допустить самовольного занятия земельного участка при проведении строительных работ, огораживания и обустройства территории, необходимо удостовериться в том, что фактические границы земельного участка установлены на местности согласно внесенным в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН), что используемое в хозяйстве имущество – дрова, строительные материалы и прочее, размещены в границах участка, а не территории общего пользования или на смежном земельном участке.

Своевременное внесение сведений и уточнение границ земельного участка не только позволит избежать штрафов за незаконный захват земли, но и поможет избежать лишних прений с соседями.

Обращаем внимание на то, что административная ответственность в соответствии со ст. 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) наступает не только за активные действия, направленные на занятие земельного участка или его части, но и в результате использования уже занятой территории прежним правообладателем земельного участка. Покупка земельного участка с нарушениями не освобождает нового владельца участка от ответственности за их наличие при дальнейшем использовании такого участка.

Таким образом, перед приобретением земельного участка рекомендовано удостовериться, что постройки, ограждение, элементы благоустройства, ограничивающие доступ на территорию, находятся в границах участка.

Проверить соответствие фактических границ документально закрепленным возможно путем выноса границ земельного участка на местность при проведении кадастровых работ.

Ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлена обязанность собственников и землепользователей земельных участков по их использованию в соответствии с целевым назначением. Земельный участок должен использоваться в соответствии с присвоенной ему категорией земель, видом разрешенного использования и территориальной зоной, установленной правилами землепользования и застройки соответствующей территории. Нарушение данных положений влечет административную ответственность в соответствии с ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ.

Сведения о категории земель и виде разрешенного использования земельного участка, так же как и сведения о его границах, отражаются в выписке из ЕГРН.

Для использования земельного участка с иным целевым назначением необходимо внести изменения в ЕГРН. Только после внесения указанных изменений, возможно говорить о законности использования земельного участка с иным целевым назначением. При этом существующие нормы земельного законодательства обязывают использовать весь земельный участок в соответствии с установленным видом разрешенного использования, исключения в виде возможности использования части земельного участка не по целевому назначению либо не в соответствии с разрешенным использованием отсутствуют.

Кроме того, ст. 42 ЗК РФ установлена обязанность собственников и землепользователей земельных участков своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами.

Исходя из положений ст. 284 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник земельного участка, предназначенного для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства, должен приступить к использованию его по назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. При этом в этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Таким образом, для того, чтобы оградить себя от мер реагирования надзорных органов и санкций за совершение административных правонарушений, правообладателям земельных участков рекомендуется своевременно принимать меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение возможных нарушений на своем земельном участке.

В результате рейдового осмотра было обнаружено нарушение земельного законодательства индивидуальным предпринимателем в части 1 ст. 8.8. Кодекса об административных правонарушениях РФ (не целевое использование земельного участка) и материалы проверки для рассмотрения и привлечения к административной ответственности направлены в Управление Росреестра по Самарской области.