

РУКОВОДСТВО ПО СОБЛЮДЕНИЮ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПО МУНИЦИПАЛЬНОМУ ЗЕМЕЛЬНОМУ КОНТРОЛЮ

Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики земельных участков отражаются в Едином государственном реестре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование. Вся земля в границах РФ распределена между категориями в зависимости от целевого назначения участков. Установленная категория земель дает возможность правообладателю выбрать один или несколько видов разрешенного использования – для этого применяется единый федеральный классификатор.

Согласно ст.7 ЗК РФ Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Под муниципальным земельным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими лицами, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность.

В соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (земельные отношения).

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними, регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Объектами земельных отношений являются: земля как природный объект и природный ресурс; земельные участки; части земельных участков. В свою очередь, земельный участок, как объект права собственности и иных предусмотренных ЗК РФ прав на землю, является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

С целью соблюдения действующего законодательства РФ в сфере земельных отношений юридическим и физическим лицам необходимо знать следующее:

1. обязанности правообладателей земельных участков;
2. основания возникновения прав на землю;
3. обязанности по переоформлению прав на земельные участки;
4. принцип платности использования земельных участков;
5. ответственности за правонарушения в области охраны и использования земель.

ОБЯЗАННОСТИ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Согласно ст. 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением 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 в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;
- своевременно производить платежи за землю;
- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;
- не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;
- не допускать самовольного занятия земельных участков;
- выполнять иные требования, предусмотренные законом.

ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

В соответствии с частью 1 статьи 25 ЗК РФ 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 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ).

Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 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.

Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

1. отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
2. отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со статьей 27 ЗК РФ;
3. отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

ОБЯЗАННОСТЬ ПО ПЕРЕОФОРМЛЕНИЮ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Переоформление права на земельный участок включает в себя:

- подачу заявления заинтересованным лицом о предоставлении ему земельного участка на соответствующем праве, предусмотренном ЗК РФ, при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования;
- принятие решения уполномоченным органом о предоставлении земельного участка на соответствующем праве;
- государственную регистрацию права в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

ПЛАТНОСТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЛИ

Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются налог и арендная плата.

Порядок исчисления и уплаты налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются федеральными законами, Законами Брянской области, договорами аренды земельных участков.