

ПАМЯТКА

правообладателю земельного участка для самостоятельной оценки наличия нарушений земельного законодательства (самовольное занятие земельного участка, использование земельного участка в отсутствие прав, предусмотренных законодательством)

В данной памятке мы предложим перечень основных вопросов, ответив на которые правообладатель земельного участка с легкостью сможет определить для себя, есть ли у него причины для беспокойства и принятия оперативных мер по устранению нарушений во избежание применения к нему мер административного воздействия.

Итак, самовольное занятие земельного участка или использование земельного участка в отсутствие прав, предусмотренных законодательством Российской Федерации – самое распространенное нарушение, выявляемое специалистами земельного контроля комитета по управлению муниципальным имуществом администрации города Черемхово.

Административная ответственность за данный вид нарушений предусмотрена статьей 7.1 КоАП Российской Федерации. Административные штрафы по данной статье внушительные: для граждан минимальный размер штрафа составляет пять тысяч рублей, для юридических лиц – сто тысяч рублей. Индивидуальным предпринимателям следует обратить внимание, что за административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

Полезно знать, что земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных законодательством прав на землю – это недвижимая вещь. Законодательство дает следующее определение земельного участка: это часть земной поверхности, имеющая характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. К таким характеристикам относятся границы земельного участка, координаты поворотных точек земельного участка и т.п.

Собственник, арендатор, землепользователь обязаны использовать земельные участки строго в отведенных в установленном порядке границах.

Зачастую нарушения в виде самовольного занятия земельного участка допускаются в результате строительства или проведения таких работ, как облагораживание и огораживание территории. Также земельный участок может быть приобретен с уже имеющимися постройками и ограждением, которые находятся за границами участка.

Каждому землепользователю нужно знать, что права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». При отсутствии документов на земельный участок или часть земельного участка, используемого Вами, можно говорить о признаках использования указанной территории без прав, предусмотренных законодательством Российской Федерации (например,

собственность, аренда, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение и др.), что также является правонарушением, ответственность за которое предусмотрена статьей 7.1 КоАП РФ.

При этом ответственность по статье 7.1 КоАП РФ наступает как за активные действия, направленные на незаконное завладение или, иными словами, «занятие», «захват» земельного участка, так и в результате использования уже занятой территории без предусмотренных законодательством прав.

Чтобы не допустить данное нарушение, 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 территории площади земельного участка, указанной в правоустанавливающем документе? Расположены ли все, используемые Вами постройки и ограждение, а также строительные материалы, дрова и другое движимое имущество в границах земельного участка?

ЗАПОМНИТЕ, ЗЕМЛЯ «НИЧЬЕЙ» НЕ БЫВАЕТ!

Все земли, не предоставленные в установленном порядке на каком-либо праве, являются государственными. Земельный участок следует использовать в границах, учтенных в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Складируйте привезенные Вами строительные материалы, песок, дрова нужно в границах отведенного Вам земельного участка, а не на свободной территории, и тем более не на территории соседнего земельного участка. Выявить несоответствие в части использования земельного участка вне границ, указанных в ЕГРН, возможно путем изучения находящихся на руках землеустроительных дел и межевых планов, а также выноса границ земельного участка с привлечением кадастрового инженера.

Положительный ответ на перечисленные вопросы позволит избежать спорных ситуаций с правообладателями смежных земельных участков и серьезных штрафных санкций за нарушение земельного законодательства.

Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Черемхово призывает всех собственников, арендаторов, землепользователей земельных участков заблаговременно принять меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений требований земельного законодательства, не дожидаясь визита специалистов муниципального земельного контроля.

Почему необходимо оформлять земельный участок в собственность?

Всем собственникам объектов недвижимости, использующим земельные участки без прав, предусмотренных законодательством Российской Федерации на данные земельные участки, необходимо оформить права на земельные участки.

В соответствии со ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Если земельный участок используется без прав, предусмотренных законодательством Российской Федерации на данный земельный участок (без заключения какого-либо договора или оформления другого правоустанавливающего документа и осуществления платы за него), такое пользование можно квалифицировать как неосновательное обогащение (ст.ст. 1102, 1105 ГК Российской Федерации).

В случае не оформления документов на земельный участок, Комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Черемхово (далее – КУМИ) будет вынужден обратиться в суд с исковым заявлением о взыскании неосновательного обогащения за использование земельного участка.

Как же не допустить нарушений земельного законодательства, которые караются серьезными административными штрафами?

Проверьте, имеются ли документы, подтверждающие право владения или пользования земельным участком, на котором вы развели огород, построили дом, гараж, баню и другие объекты.

С точки зрения гражданского законодательства характерно то, что физические лица, использующие земельный участок, либо объект недвижимости без прав (либо права есть, но они не оформлены в Росреестре) не смогут совершать никаких сделок с участком (ни продать, ни подарить, не завещать и т.д.), кроме того, обязаны заплатить владельцу земельного участка за неосновательное обогащение за пользование земельным участком.

Также, в отношении лиц, уличенных в использовании земельного участка без прав, предусмотренных законодательством Российской Федерации на данный земельный участок, применяется ответственность, установленная административным законодательством. Она представляет собой штраф, минимальный размер которого составляет 5000 рублей.

Важно помнить, что применение административного наказания не означает, что нарушитель избежит других мер ответственности в рамках действующего законодательства.

Для оформления земельного участка под объектом недвижимости, находящимся в вашей собственности (например, жилой дом), в аренду либо в собственность, необходимо обратиться в КУМИ по адресу: г. Черемхово, ул.

Ференца Патаки, д. 6, кабинет № 218, по предварительной записи по телефону (8 395 46) 5 23 63.

САМОВОЛЬНОЕ ЗАНЯТИЕ И НЕЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ. КАКОВА ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ЭТО И ЧТО ДЕЛАТЬ?

Самовольное занятие земельного участка – это наиболее часто выявляемое нарушение земельного законодательства. Наибольшее количество выявленных случаев этого нарушения приходится на граждан при использовании земель для индивидуального жилищного строительства или ведения личного подсобного хозяйства.

Законодательство Российской Федерации устанавливает множество вариантов предоставления в пользование гражданину или организации земельных участков: получение в собственность, взятие в аренду, покупка с торгов, сервитут, наследуемое дарение и т.д.

Каждый из этих вариантов имеет свои особенности. Однако, к сожалению, до сих пор встречаются случаи **самовольного занятия земельного участка – использование земли лицом, не имеющим на то никаких прав.**

То есть когда нет ни договора, ни решения местного муниципалитета, ни постановления или другого нормативного правового акта. На практике такие ситуации часто называют **самозахватом**. Разумеется, мириться с такого рода действиями местные власти не собираются.

Оборот земель – тема, которая находится в сфере особого внимания органов власти. Причин тут несколько, и первая из них – это стоимость объекта, и собственнику в результате незаконного пользования может быть причинен немалый ущерб.

С точки зрения гражданского законодательства характерно то, что захватчики земельных участков не имеют никаких прав на эти участки. Это означает, что захватчики:

1. Не могут совершать никаких сделок с участком (ни продать, ни подарить, не завещать);
2. Обязаны по первому требованию законного владельца освободить участок. Освобождение при этом подразумевает и уничтожение любых следов хозяйственной деятельности, то есть, если самовольный захват сопровождался постройкой на нем дома или другого объекта недвижимости, их необходимо снести.
3. Обязаны заплатить владельцу за неосновательное обогащение за пользование земельным участком.

Чаще всего в отношении лиц, уличенных в самовольном занятии земельного участка, применяется ответственность, установленная административным законодательством. Она представляет собой **штраф**, размер которого будет зависеть от того, поставлен ли участок на кадастровый учет и определена ли его стоимость.

Так, если участок стоит на учете и стоимость его определена, штраф будет налагаться в следующих размерах:

1. на граждан – 1-1,5% стоимости, но при этом не меньше чем 5000 рублей;
2. на должностных лиц – 1,5-2%, но в любом случае более 20 000 рублей;
3. на организации, в том числе для индивидуальных предпринимателей – 2-3%, но не менее 100 000 рублей.

Если же земельный участок не сформирован и, соответственно стоимость не определялась, размер штрафа будет другим:

1. для обычных граждан – до 10 000 рублей;
2. для должностных лиц – до 50 000 рублей;
3. для организаций, в том числе для индивидуальных предпринимателей – до 200 000 рублей.

Важно помнить, что применение административного наказания не означает, что нарушитель избежит других мер ответственности.

В том случае, если захвату оказалась подвергнута земля, находящаяся в собственности государства или муниципалитета, урегулирование проблемы возможно путем ее выкупа. Во многих случаях это допускается, однако надо помнить: далеко не все земли, находящиеся в государственной собственности, могут быть приватизированы или выкуплены.

В целом же, если вы столкнулись с фактом самозахвата, мы рекомендуем обратиться в КУМИ за получением квалифицированной помощи. Для этого необходимо обратиться к специалистам КУМИ, уполномоченным на осуществление муниципального земельного контроля по адресу: г. Черемхово, ул. Ференца Патаки, д. 6, кабинет № 218, (понедельник с 14-00 до 18-00, вторник с 9-00 до 13-00, обед с 13-00 до 14-00), телефон 8(39546) 5-23-63.

Для того чтобы проследить в порядке самоконтроля, не допущены ли землепользователями самовольное занятие земель, достаточно соотнести границы земельного участка с фактически оформленными границами. Информация об оформленных границах земельных участков можно узнать на публичной кадастровой карте в сети «Интернет» по адресу: <http://pkk5.rosreestr.ru>.

Кроме того, при осуществлении муниципального земельного контроля специалисты КУМИ сталкиваются с таким правонарушением, как использование земельных участков не по целевому назначению.

Многие правообладатели земель, чтобы уменьшать платежи за используемую ими землю, оформляют под одну цель, а фактически используют под другую цель. Фактически нецелевое использование земель – это скрытые потери местного бюджета в виде не доначислений платежей за землю. Ведь ставки земельного налога и арендной платы зависят от вида разрешённого использования каждого отдельно взятого земельного участка. Указанный вид нарушения встречается и в частном жилом секторе, когда граждане на землях, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, открывают

магазины, станции технического обслуживания, шиномонтажные мастерские, автомойки, при этом не изменяя целевого назначения земель.

Лица, использующие земельные участки не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, также привлекаются к административной ответственности с наказанием в виде штрафа.

Если определена кадастровая стоимость земельного участка, штраф будет налагаться в следующих размерах:

1. на граждан - в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 10 000 рублей;
2. на должностных лиц - от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 20 000 рублей;
3. на юридических лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 100 000 рублей.

В случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, штраф будет налагаться в следующих размерах:

1. на граждан в размере от 10 000 до 20 000 рублей;
2. на должностных лиц - от 20 000 до 50 000 рублей;
3. на юридических лиц - от 100 000 до 200 000 рублей.

В целях недопущения таких нарушений, юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям и гражданам КУМИ рекомендует использовать землю в соответствии с видом разрешенного использования, который указан в кадастровом паспорте и в документе, удостоверяющем права на земельные участки.

НЕ НАРУШАЙТЕ ЗАКОН – ОФОРМИТЕ СВОЙ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК!

Муниципальный земельный контроль является важным звеном в системе муниципального управления в сфере землепользования.

Осуществление муниципального земельного контроля направлено на устранение и предотвращение причин и условий, способствующих нарушению обязательных требований земельного законодательства.

Муниципальный земельный контроль осуществляется специалистами КУМИ в форме проведения плановых и внеплановых проверок.

Анализ нарушений показывает, что самое распространенное нарушение – это **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 (ст. 7.1 КоАП Российской Федерации).

Под **самовольным занятием** подразумевается пользование лицом таким участком без наличия на то правовых оснований.

Самовольное занятие земельного участка или части земельного участка выражается в следующем:

- пользование земельным участком до принятия соответствующим органом исполнительной власти решения о предоставлении, продаже (передаче) земельного участка в собственность, о переоформлении права на землю и выделе земельного участка;

- размещение строений, размещение нестационарных объектов, несанкционированное изменение границ своего земельного участка, путем переноса ограждения и самовольное занятие при этом дополнительного земельного участка.

Как же не допустить нарушений земельного законодательства, которые караются серьезными административными штрафами (минимальный размер административного штрафа для граждан за **самовольное занятие** земельного участка составляет 5 000 рублей, далее администрация выходит в суд с иском о понуждении освободить самовольно занятый земельный участок)?

КУМИ рекомендует землевладельцам: проверьте, имеются ли документы, подтверждающие право владения или пользования земельным участком, на котором вы развели огород, построили дом, гараж, баню и другие объекты. Убедитесь, что используемое в хозяйстве имущество – дрова, строительные и иные материалы, размещены вами в границах вашего земельного участка, а не на свободной территории и не на участке соседей. Изучите Ваши правоустанавливающие документы на земельные участки, запросите информацию из ЕГРН, чтобы удостовериться в том, что у вашего участка установлены границы.

Описание местоположения границ земельного участка и его координаты, содержатся в разделе 3.1 выписки из ЕГРН. Также в данном разделе указываются кадастровые номера смежных земельных участков и сведения об адресах собственников смежных земельных участков, что может быть полезным не только при согласовании границ, но и при решении других вопросов, касающихся соседних участков.

К тому же, при наличии установленных границ, участок будет отражен на публичной кадастровой карте.

Если границы участка не установлены, то необходимо будет заказать комплекс работ по межеванию, осуществляемых с целью установления и закрепления границ земельного участка на местности, а также определения его местоположения и площади.

Согласно части 8 ст. 22 № 218-ФЗ от 13.07.2015 года «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу 01.01.2017 года, местоположение границ земельного участка устанавливается посредством определения координат характерных точек таких границ (межевания), то есть после геодезических работ.

Межевание земельного участка представляет собой комплекс работ, осуществляемых с целью установления и закрепления границ земельного участка на местности, а также определения его местоположения и площади. Указанные работы могут проводить кадастровые инженеры.

В случае возникновения ситуаций, требующих дополнительного разъяснения относительно соблюдения требований земельного законодательства, получить квалифицированную помощь по существу возможно посредством личного обращения к специалистам КУМИ, уполномоченным на осуществление муниципального земельного контроля, по адресу: г. Черемхово, ул. Ференца Патки, д. 6, кабинет № 218 (понедельник с 14-00 до 18-00, вторник с 9-00 до 13-00, обед с 13-00 до 14-00), телефон 8(39546) 5-23-63.

Для того чтобы проследить в порядке самоконтроля, не допущены ли землепользователями самовольное занятие земель, достаточно соотнести оформленные границы земельного участка с фактически оформленными границами. Информация об оформленных границах земельных участков можно узнать на публичной кадастровой карте в сети «Интернет» по адресу: <http://pkk5.rosreestr.ru>.