**Рекомендации о проведении организационных, технических мероприятий, направленных на внедрение и обеспечение соблюдения обязательных требований земельного законодательства**

 Положениями Земельного кодекса Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (далее – Земельный кодекс) регулируются 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 Земельным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии со ст. 42 Земельного кодекса 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, 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;

- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом, федеральными законами.

1. Оформление прав на земельный участок

 В соответствии с частью 1 статьи 25 Земельного кодекса права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Квалифицирующими признаками самовольного занятия земельного участка или части земельного участка являются:

1. Использование земельного участка (части) без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов: отсутствие документов, предусмотренных земельным законодательством, которые подтверждают наличие, возникновение, переход, прекращение права или ограничение права и обременение объекта недвижимости, отсутствие договора, свидетельства о праве на наследство, вступившего в законную силу судебного акта, акта, изданного уполномоченными органами государственной власти или органа местного самоуправления;

2. Самовольное использование дополнительного земельного участка за границами отведенного земельного участка из земель находящихся в государственной собственности до разграничения или муниципальной собственности;

3. Любое строительство, ограждение, использование участка в тех или иных целях без оформленных в установленном порядке прав на данный земельный участок.

• Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Оформление прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами, установленными ст. 35, 39.3, 39.5, 39.6, 39.9, 39.10, 39.11, 39.14, 39.15, 39.17, 39.18, 39.20, 39.23 Земельного кодекса РФ.

Для оформления прав на земельный участок необходимо обратиться в орган местного самоуправления с заявлением заинтересованного лица о предварительном согласовании или предоставлении земельного участка на соответствующем праве, проведении аукциона по продаже права аренды либо продаже земельного участка, установлении права ограниченного пользования земельным участком, прекращении права пользования земельным участком в порядке, предусмотренном Земельным кодексом.

• Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

 В соответствии с п. 2 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» к основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, в том числе описание местоположения земельного участка (координаты характерных точек границ) и его площадь, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате образования земельных участков, уточнения местоположения границ земельных участков.

Использование земельных участков должно осуществляться исключительно в границах, установленных в соответствии с нормами земельного законодательства.

В случае если границы земельных участков не определены в соответствии с нормами земельного законодательства, они подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Определить границы земельного участка можно посредством проведения кадастровых работ (межевания). В результате проведения кадастровых работ в отношении земельного участка можно уточнить и изменить конфигурацию и площадь земельного участка, получить плановое изображение земельного участка, определить границы участка на местности (вынос в натуру) с закреплением поворотных точек границ (колышек, дюбель), внести актуальные сведения в государственный кадастр недвижимости.

Вышеперечисленные работы должны проводиться специалистами в сфере кадастровой деятельности, обладающими соответствующей квалификацией и правом проведения подобных работ.

• Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута в следующих случаях:

1) проведение инженерных изысканий;

2) капитальный или текущий ремонт линейного объекта;

3) строительство временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения;

4) осуществление геологического изучения недр;

5) осуществление деятельности в целях сохранения и развития традиционных образа жизни, хозяйственной деятельности и промыслов коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации в местах их традиционного проживания и традиционной хозяйственной деятельности, за исключением земель и земельных участков в границах земель лесного фонда;

6) размещение нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов, виды которых установлены Постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 N 1300 «Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов».

Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в указанных целях осуществляется на основании разрешений органа местного самоуправления.

Указанное разрешение органа местного самоуправления не дает лицу, в отношении которого оно принято, право на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства.

Для оформления разрешения на размещение объекта необходимо обратиться в орган местного самоуправления с соответствующим заявлением заинтересованного лица в порядке, предусмотренном Земельным кодексом.

2. Переоформление прав на земельный участок

Юридические лица, за исключением органов государственной власти и органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений (бюджетных, казенных, автономных); казенных предприятий, центров исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность. Юридические лица должны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты), на право аренды таких земельных участков, установить сервитуты в отношении таких земельных участков.

Переоформление права на земельный участок включает в себя:

- подачу в орган местного самоуправления заявления заинтересованным лицом о предоставлении ему земельного участка на соответствующем праве, предусмотренном Земельным кодексом, 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».

3. Использование земельных участков по целевому назначению и в соответствии с установленным видом разрешенного использования

Квалифицирующими признаками использования земельных участков не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель, не в соответствии с его разрешенным использованием, неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» для ведения сельскохозяйственного производства или осуществлением иной, связанной с сельскохозяйственным производством деятельности, в течение срока, установленного указанным законом являются:

1. использование земельного участка не по целевому назначению;

2. использование земельного участка не в соответствии с установленным видом разрешенного использования;

3. неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

• Одним из основных принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

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.

Земли на указанных категориях используются в соответствии с установленным для них целевым назначением и правовым режимом.

Изменение целевого назначения земельного участка осуществляется на основании ходатайства о переводе земель из одной категории в другую или ходатайства о переводе земельных участков из состава земель одной категории в другую в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на рассмотрение этого ходатайства.

• В соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством, Правила землепользования и застройки муниципального образования «Токсовское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, включающие в себя градостроительные регламенты, утверждены приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 18 июля 2018 года № 44. Градостроительным регламентом определяются виды разрешенного использования земельных участков и правовой режим земельных участков.

Разрешенное использование земельных участков может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков правообладателями земельных участков, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования, в соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки.

Для изменения вида разрешенного использования на условно разрешенный необходимо разрешение, которое выдается органом местного самоуправления.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 года № 540.

С целью соблюдения требований земельного законодательства лицу, заинтересованному в изменении вида разрешенного использования земельного участка, необходимо направить заявление о кадастровом учете изменений характеристик земельного участка в связи с изменением вида разрешенного использования в орган регистрации прав через МФЦ.

Сведения о выбранном виде разрешенного использования вносятся в Единый государственный реестр недвижимости.

• Неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» определяется на основании перечня признаков, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 23.04.2012 N 369 «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства, или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации».

Рекомендации в отношении мер и действий, принимаемых правообладателями земельных участков в целях недопущения правонарушений и их устранения:

- своевременно оформлять права на земельные участки в установленном законодательством порядке, использовать участки исключительно при условии наличия, возникновения, перехода права на земельные участки;

- своевременно осуществлять государственную регистрацию права на земельные участки;

- исключить самовольное использование земельных участков;

- не допускать порчу и загрязнение земель, как природного ресурса;

- обеспечивать своевременный возврат земельных участков по истечении срока аренды;

- соблюдать сроки и условия использования земельных участков в случаях, установленных законодательством;

- соблюдать границы отвода земельных участков;

- использовать земельные участки в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования;

- своевременно реагировать на предостережения и предписания органа муниципального контроля в отношении состояния, порядка и законности использования земельных участков».