

Как избежать нарушений земельного законодательства

Муниципальный земельный контроль направлен на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований земельного законодательства.

Соблюдать земельное законодательство обязаны все - физические и юридические лица, а также индивидуальные предприниматели.

Какие нарушения земельного законодательства являются самыми распространенными и что нужно знать, чтобы их избежать.

К самым распространенным нарушениям земельного законодательства относятся:

- **самовольное занятие земельного участка** (так называемые, захваты, или использование чужой земли без предусмотренных законом оснований);

- **нецелевое использование земель**, то есть использование участка не в соответствии с установленными для него целевым назначением и (или) видом разрешенного использования. Например, земельный участок имеет вид разрешенного использования «личное подсобное хозяйство», но на земельном участке собственник открыл магазин – это нарушение;

- **неиспользование земель**, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, то есть если такие земельные участки не используются в течение установленного законодательством срока. Зброшенные участки создают угрозу стихийных свалок, зарастания сорной травой и пожаров, что приводит к негативным последствиям для собственников соседних участков.

Кроме того, за правонарушения, связанные с неиспользованием земельного участка по целевому назначению или использовании земельного участка не в соответствии с установленным для него целевым назначением или видом разрешенного использования, земельный участок может быть изъят у правообладателя.

Стоит отметить, что изъятие земельных участков является исключительной мерой и возможно лишь по решению суда в том случае, если собственник не исполнил выданное предписание об устранении нарушения. Процедура принудительного изъятия проводится только при уклонении устранить выявленное нарушение и после привлечения к административной ответственности лица, не выполнившего предписание.

Для того, чтобы избежать штрафов за нарушение требований земельного законодательства и предписаний всем правообладателям земельных участков рекомендуется:

1. Проверить наличие правоустанавливающих документов на земельный участок (договор купли-продажи, дарения, мены и иные случаи, предусмотренные законодательством).

Если документов на участок нет или они утеряны, нужно восстановить их, оформить право на земельный участок, зарегистрировав его в органе регистрации прав – Росреестре.

2. Использовать земельный участок в установленных границах, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Получить информацию о регистрации права и наличии сведений о местоположении границ земельного участка в Едином государственном реестре недвижимости можно с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на портале Госуслуг, а также в многофункциональных центрах, заказав выписку из Единого государственного реестра недвижимости.

Если границы не установлены (межевание не проведено), можно пригласить кадастрового инженера для проведения межевания земельного участка и внесения уточненных границ в Единый государственный реестр недвижимости. Наличие уточненных границ земельных участков защитит правообладателей от возможных споров с соседями.

3. Удостовериться, что фактически используемая площадь не превышает площади, указанной в Едином государственном реестре недвижимости.

4. Осуществлять на земельном участке деятельность в соответствии с установленным для земельного участка целевым назначением и видом разрешенного использования. Информация о виде разрешенного использования земельного участка указана в выписке из Единого государственного реестра недвижимости.