**Руководство**

**по соблюдению обязательных требований для пользователей земельными участками.**

В рамках исполнения полномочий по осуществлению муниципального земельного контроля за 6 месяцев 2017 года Управлением проведена 131 проверка соблюдения норм земельного законодательства, в том числе: 26 плановых проверок ЮЛ, 1 внеплановая проверка ЮЛ по проверке выполнения ранее выданного предписания, 42 плановых проверки физических лиц, 62 внеплановых проверки физических лиц по ранее выданным предписаниями и обращениям граждан.

Обследовано 167 земельных участков общей площадью более 67 4785,8 кв.м. На 60 земельных участках выявлены нарушения земельного законодательства.

Основную долю нарушений земельного законодательства составляет:

1. самовольное занятие земельного участка (использование земельных участков в отсутствии надлежащим образом оформленных документов);
2. использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

*В целях недопущения указанных нарушений, предлагаем рассмотреть основные требования, предъявляемые к пользователям земельных участков*.

**1.** В соответствии с требованиями земельного законодательства земельные участки в Российской Федерации могут принадлежать юридическим и физическим лицам на следующих правах:

- на праве собственности;

- на праве аренды;

- на праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут);

- на праве безвозмездного пользования земельными участками.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом РФ 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 со ст. 25 Земельного кодекса РФ перечисленные права возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=07F816EE426C60656874A5BAAD64EF143F769DDBEF91FF398CAAB64AE8XFO5N) «О государственной регистрации недвижимости».

Согласно части 1 статьи 26 Земельного кодекса РФ права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=11E9BC778A3B809C53ADF2C3FD729561CF51BCD99FD67FE9677048048DECc2N) «О государственной регистрации недвижимости».

При этом, 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.

**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 влечет привлечение к административной ответственности по ст. 7.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.**

В 1 полугодии 2017 года управлением муниципального контроля администрации муниципального образования в адрес Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области направлено 56 материалов для рассмотрения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности, предусмотренной ст. 7.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

**2.** В соответствии с ч. 1 ст. 7 Земельного кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1) земли [сельскохозяйственного назначения](consultantplus://offline/ref=DA523FA27C782C1FD2AB286191035611ACECDE5F88F5FED97B62E4689E8EDC29160B41A8AF0FEE0Fo3B3F);

2) земли [населенных пунктов](consultantplus://offline/ref=DA523FA27C782C1FD2AB286191035611ACECDE5F88F5FED97B62E4689E8EDC29160B41ACoAB8F);

(в ред. Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=DA523FA27C782C1FD2AB286191035611ACEEDE5D88F5FED97B62E4689E8EDC29160B41A8AF0FEC0Fo3BCF) от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

3) [земли](consultantplus://offline/ref=DA523FA27C782C1FD2AB286191035611ACECDE5F88F5FED97B62E4689E8EDC29160B41A8AF0FEF0Eo3BFF) 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](consultantplus://offline/ref=DA523FA27C782C1FD2AB286191035611ACECDE5F88F5FED97B62E4689E8EDC29160B41A8AF0FE00Eo3BAF);

5) земли [лесного фонда](consultantplus://offline/ref=DA523FA27C782C1FD2AB286191035611ACECDE5F88F5FED97B62E4689E8EDC29160B41A8AF0FE008o3BEF);

6) земли [водного фонда](consultantplus://offline/ref=DA523FA27C782C1FD2AB286191035611ACECDE5F88F5FED97B62E4689E8EDC29160B41A8oAB7F);

7) земли [запаса](consultantplus://offline/ref=DA523FA27C782C1FD2AB286191035611ACECDE5F88F5FED97B62E4689E8EDC29160B41A8AF0FE009o3BCF).

Перечисленные земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными [законами](consultantplus://offline/ref=DA523FA27C782C1FD2AB286191035611ACECDE5C80FFFED97B62E4689E8EDC29160B41A8AF0FEC08o3B9F) и требованиями специальных федеральных законов.

Категория земель указывается в:

1) актах федеральных органов исполнительной власти, актах органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления о предоставлении земельных участков;

2) договорах, предметом которых являются земельные участки;

3) государственном кадастре недвижимости;

4) документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

5) иных документах в случаях, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

1) жилым;

2) общественно-деловым;

3) производственным;

4) инженерных и транспортных инфраструктур;

5) рекреационным;

6) сельскохозяйственного использования;

7) специального назначения;

8) военных объектов;

9) иным территориальным зонам.

Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань» утверждены решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 17.11.2016 № 156, которые размещены на официальном сайте администрации муниципального образования «Город Астрахань».

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны [видом](consultantplus://offline/ref=7888C45A6AB7C44DF122823CC712CCE41853CF792E881DFB2618218B2C9C903F40782A7B66EB533934FDF) разрешенного использования.

**Использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием влечет привлечение к административной ответственности по ст. 8.8. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.**

В 1 полугодии 2017 года управлением муниципального контроля администрации муниципального образования в адрес Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Астраханской области направлено 2 материала для рассмотрения вопроса о привлечении виновных лиц к административной ответственности, предусмотренной ст. 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.