**Обязательные требования при использовании земельных участков гражданами,**

**индивидуальными предпринимателями, юридическим лицами**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Требования к использованию земельных участков** | **Руководство по соблюдению требований** | **Ответственность за нарушение** |
| 1. | Право на земельный участок должно быть оформлено в установленном законом порядке  (ст. 25, 26 Земельного кодекса РФ) | Использование земельного участка допускается только при условии оформления права на земельный участок и соответствующих документов, удостоверяющих такое право.  Права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_294844/#dst0) "О государственной регистрации недвижимости".  Так, например, право на земельный участок может быть приобретено гражданином, индивидуальным предпринимателем или юридическим лицом в результате предоставления земельного участка органом власти, уполномоченным на предоставление земельных участков.  Право также может быть приобретено в результате сделки купли-продажи земельного участка, переуступки прав и обязанностей по договору аренды земельного участка, в результате наследования и по иным основаниям, предусмотренным действующим законодательством | За самовольное занятие земельного участка предусмотрена административная ответственность в виде административного штрафа **(ст. 7.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях)** |
| 2. | Земельный участок должен использоваться по целевому назначению  (п. 2 ст. 7, ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации ) | В отношении каждого земельного при его предоставлении определяется категория земель и вид разрешенного использования. Данные характеристики определяют основу правового режима использования земельного участка. Земли в Российской Федерации делятся на 7 категорий. Правовой режим каждой категории земель определен главами XIV – XVIII Земельного кодекса РФ.  Установленный для земельного участка вид разрешенного использования конкретизирует содержание его правового режима. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с градостроительным регламентом, который утверждается в составе Правил землепользования и застройки городских и сельских поселений. Содержание видов разрешенного использования определено Классификатором видов разрешенного использования, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 | За использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием предусмотрена административная ответственность в виде административного штрафа **(ч. 1 ст. 8.8. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях)**    Использование земельного участка не по целевому назначению может служить основанием для принудительного прекращения право постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения земельным участком на основании вступившего в законную силу судебного акта об изъятии земельного участка (при условии неустранения административного правонарушения, связанного с неиспользованием земельного участка по целевому назначению)  **(ст. 45, ст. 54 Земельного кодекса Российской Федерации)**  Договор аренды земельного участка, используемого арендатором не по целевому назначению также может быть расторгнут досрочно судом по требованию арендодателя  **(ст. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации(часть вторая),**  **ст. 45, ст. 46 Земельного кодекса Российской Федерации)** |
| 3. | Использование земельного участка не должно наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту  (ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации)  При использовании земельного участка должны осуществляться мероприятия по охране земель, лесов, водных объектов и других природных ресурсов, в том числе меры пожарной безопасности.  (ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации)  Недопущение загрязнения, истощения, деградации, порчи, уничтожения земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;  (ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации) | Одним из важнейших принципов земельного законодательства является приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде.    В целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:  - воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения;  - защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами, загрязнения отходами производства и потребления и другого негативного воздействия.  Лица, деятельность которых привела к ухудшению качества земель (в том числе в результате их загрязнения, нарушения почвенного слоя), обязаны обеспечить их рекультивацию. Рекультивация земель представляет собой мероприятия по предотвращению деградации земель и (или) восстановлению их плодородия посредством приведения земель в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, в том числе путем устранения последствий загрязнения почв, восстановления плодородного слоя почвы, создания защитных лесных насаждений.  Мероприятия по охране земель проводятся в соответствии с Земельным кодексом Российской федерации, Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_196369/#dst0) от 16 июля 1998 года N 101-ФЗ "О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения", Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_287111/#dst0) от 10 января 2002 года N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".    В случае, если негативное воздействие на земли привело к их деградации, ухудшению экологической обстановки и (или) нарушению почвенного слоя, в результате которых не допускается осуществление хозяйственной деятельности, а устранение таких последствий путем рекультивации невозможно, допускается консервация земель в [порядке](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39601/1560f054aa7dcb20b1a377792f8aaabaaa815d97/#dst100011), установленном Правительством Российской Федерации. | За невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению предусмотрена административная ответственность в виде административного штрафа  **(ч. 4 ст. 8.8. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях)**  За отравление, загрязнение или иную порчу земли вредными продуктами хозяйственной или иной деятельности вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекшие причинение [вреда здоровью](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_284005/#dst100009) человека или окружающей среде предусмотрена уголовная ответственность **(ст. 254 Уголовного кодекса РФ)**  Привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред  **(ст. 74 Земельного кодекса Российской Федерации)**  Земельный участок может быть изъят у собственника, если использование участка осуществляется с нарушением требований законодательства Российской Федерации, в частности, если участок используется не по целевому назначению или его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде.  **(ст. 285 Гражданского кодекса Российской Федерации)**  Право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право аренды земельного участка также могут быть прекращены принудительно на основании решения суда при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при:  - существенном снижении плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинении вреда окружающей среде;  - порче земель;  - невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;  - невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению  **(ст. 45, 46, 54 Земельного кодекса Российской Федерации,**  **ст. 287, 619 Гражданского кодекса Российской Федерации)**  Принудительное прекращение прав на земельный участок не освобождает от обязанности по возмещению причиненного земельными правонарушениями вреда.  **(ст. 76 Земельного кодекса Российской Федерации)** |
| 4. | Правообладатель земельного участка должен своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами.  (ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации) | Приобретение земельного участка подразумевает обязанность правообладателя использовать его по целевому назначению, то есть вести на земельном участке хозяйственную деятельность, например сельскохозяйственное использование, производственная, предпринимательская деятельность, различные виды строительства (в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка) | Земельный участок, предназначенный для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства и не используемый по целевому назначению в течение трех лет, может быть изъят у собственника такого земельного участка  **(ст. 44 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 284 Гражданского кодекса Российской Федерации)**  Право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право аренды земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, может быть прекращено принудительно при неиспользовании земельного участка в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом.  **(ст. 45, ст. 46 Земельного кодекса Российской Федерации)** |
| 5. | Внесение платежей за землю  (подп. 7 п. 1 ст. 1, ст. 42, ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации) | Одним из основных принципов земельного законодательства Российской Федерации является платность использования земли. Плата за земельные участки вносится правообладателями земельных участках в бюджеты различного уровня в виде арендной платы за земельные участки - для лиц, использующих земельные участки на праве аренды; либо в виде земельного налога - для лиц, обладающих земельными участками на праве собственности, праве пожизненного наследуемого владения, или праве постоянного (бессрочного) пользования. Исключение составляют случаи использования земельного участка на праве безвозмездного пользования, земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома и иные, предусмотренные действующим законодательством случаи. | В случае неуплаты или неполной уплаты налога в установленный срок обязанность по уплате налога исполняется в принудительном порядке путем обращения налоговым органом взыскания на денежные средства на счетах налогоплательщика - организации или индивидуального предпринимателя в банках и его электронные денежные средства, или иное имущество налогоплательщика – организации или индивидуального предпринимателя.  В случае неисполнения налогоплательщиком - физическим лицом, не являющимся индивидуальным предпринимателем, обязанности по уплате налога налоговый орган вправе обратиться в суд с заявлением о взыскании налога, за счет имущества, в том числе денежных средств этого физического лица  **(ст. 46 – 48 Налогового кодекса Российской Федерации)**  Договор аренды земельного участка может быть расторгнут судом по требованию арендодателя в случае, когда арендатор более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа не вносит арендную плату  **(ст. 619 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть вторая))** |
| 6. | Правообладатель обязан сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством  (ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации) | Правообладатели объектов недвижимости, в том числе и земельных участков, на которых находятся пункты государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети или части указанных пунктов, обязаны уведомлять федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на оказание государственных услуг в сфере геодезии и картографии, обо всех случаях повреждения или уничтожения указанных пунктов, предоставлять возможность подъезда (подхода) к ним при выполнении геодезических и картографических работ, а также при проведении ремонта и восстановления указанных пунктов. На территории Республики Карелия уполномоченным органом в сфере геодезии и картографии является Управление Росреестра по Республике Карелия | За уничтожение или повреждение специальных знаков предусмотрена административная ответственность в виде административных штрафов  **(ст. 7.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях)** |
| 7. | Соблюдение при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов; | При застройке земельного участка правообладатели должны руководствоваться Правилами землепользования и застройки поселения, на территории которого расположен земельный участок. Правилами землепользования и застройки, в числе прочего, установлены градостроительные регламенты. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. В градостроительном регламенте определяются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельные параметры, разрешенного строительства, реконструкции, объектов капитального строительства, такие как, предельная высота зданий, минимальные отступы от границ земельного участка, максимальный процент застройки земельного участка. При застройке земельного участка также необходимо учитывать противопожарные требования, в том числе к расстояниям до строений расположенных на смежных земельных участках, а также санитарные и иные строительные нормы и правила | Здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых разрешений или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил является самовольно постройкой. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, предусмотренных пунктами 3 и 4 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации)  **(ст. 222 Гражданского кодекса российской Федерации (часть первая))** |
| 8. | Соблюдение установленных ограничений использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территории (зонах ограничения градостроительной деятельности) | Помимо использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением (категорией земель и видом разрешенного использования) правообладателям земельных участков необходимо соблюдать ограничения использования земельного участка в случае нахождения земельного участка (или его части) в границах зон с особыми условиями использования территории, зон (ограничений градостроительной деятельности).  Нередкими являются случаи, когда земельный участок (или его часть) расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории. Как правило, это различные охранные зоны, например водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов, охранные зоны линий электропередачи, линий связи, инженерных коммуникаций, санитарно-защитные зоны, зоны санитарной охраны источников водоснабжения. В таких случаях правообладателю земельного участка необходимо соблюдать установленные для соответствующей зоны ограничения использования земельного участка | За нарушение режима использования земельных участков в водоохранных зонах предусмотрена административная ответственность в виде административного штрафа **(ст. 8.12. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях)**  За нарушение специального режима осуществления хозяйственной и иной деятельности на прибрежной защитной полосе водного объекта, водоохранной зоны водного объекта либо режима осуществления хозяйственной и иной деятельности на территории зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения  **(ст. 8.42. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях)** |
|  |  |  |  |