**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 комитета по управлению имуществом города Белокурихи.

Административная ответственность за данный вид нарушений предусмотрена статьей 7.1 КоАП РФ. 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?

**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 статьей 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 РФ).

**Как же не допустить нарушений земельного законодательства?**

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.

**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 в администрацию города Белокуриха.

**Кроме того, при осуществлении муниципального земельного контроля специалисты администрации 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.**

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