**АДМИНИСТРАЦИЯ МО "ВОЛОДАРСКИЙ РАЙОН"**

**АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| от 02.04.2018 г. | N 544 |

Об утверждении руководства

по соблюдению обязательных

требований законодательства в сфере

муниципального земельного контроля

на территории Володарского района

В соответствии с программой профилактики нарушений обязательных требований в сфере муниципального земельного контроля, утвержденной постановлением администрации МО «Володарский район» от 27.03.2018 г №519, администрация МО «Володарский район»

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить руководство по соблюдению обязательных требований законодательства (Приложение №1).

2. Сектору информационных технологий организационного отдела администрации МО «Володарский район» (Лукманов) разместить настоящее постановление на сайте администрации МО «Володарский район».

3. Главному редактору МАУ «Редакция газеты Заря Каспия» (Шарова) опубликовать настоящее постановление в районной газете «Заря Каспия».

4. Настоящее постановление вступает в силу с момента официального опубликования.

5. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя главы администрации МО «Володарский район» по оперативной работе Магзанова С.И.

Глава администрации Б.Г.Миндиев

Приложение №1

к постановлению администрации

МО «Володарский район»

от 02.04.2018 г. № 544

**Руководство по соблюдению обязательных требований законодательства**

**ВВЕДЕНИЕ**

Под муниципальным земельным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими лицами, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность.

В соответствии с положениями Земельного кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) земельное законодательство регулирует 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 Кодексом прав на землю, является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Государственный кадастровый учет земельных участков осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

1. **ОБЯЗАННОСТИ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

Согласно статье 42 Земельного Кодекса РФ , 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;

- не допускать загрязнение, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

- выполнять иные требования, предусмотренные Кодексом, федеральными законами.

**II. ВОЗНИКНОВЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

В соответствии с частью 1 статьи 25 Земельного Кодекса РФ права на земельные участки возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ).

Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ.

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.

При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу, оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, сооружение к нескольким собственникам, порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

Собственник здания, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским [законодательством](consultantplus://offline/ref=9635D6DC3E9360BFCF4F652440A9CA961460F7FA07A49AFA76C6B4D8C7B4CDF8F878559CD594B06F75m5I) для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу.

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

1) отчуждение части здания, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;

2) отчуждение здания, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота в соответствии со [статьей 27](consultantplus://offline/ref=9635D6DC3E9360BFCF4F652440A9CA961461F5FC07A29AFA76C6B4D8C7B4CDF8F878559CD595B16C75m4I) Земельного Кодекса РФ;

3) отчуждение сооружения, которое расположено на земельном участке на условиях сервитута.

Отчуждение здания, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

Отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение.

1. **ПЕРЕОФОРМЛЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

1.Переоформить земельный участок на право собственности могут граждане – физические лица, которые имеют земельный участок на праве пожизненного наследуемого владения, постоянного бессрочного пользования, либо в документе, удостоверяющем право такого гражданина не указан правовой статус земельного участка и если данный земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничество, индивидуально-гаражного или индивидуально-жилищного строительства, он может переоформить земельный участок на право собственности.

Порядок переоформления урегулирован ст. 25.2 ФЗ “О государственной регистрации прав на недвижимое имущество  сделок с ним”.

2. Арендатор земельного участка сельскохозяйственного назначения может выкупить его в собственность по рыночной стоимости или по цене, установленной законом субъекта РФ.

Решение о приватизации принимается в течение 30-ти дней со дня подачи заявления компетентным органом исполнительной власти субъекта РФ или органом местного самоуправления при условии истечения 3-летнего срока договора аренды и при надлежащем его использовании

3. юридические лица, которым до введения в действие Земельного кодекса РФ был предоставлен участок на праве постоянного бессрочного пользования, могут переоформить его в собственность, в аренду либо если религиозной организации – то в безвозмездное срочное пользование;

4. собственники зданий, строений, сооружений могут приватизировать соответствующий земельный участок в общую долевую собственность;

5. Граждане, которые являются садоводами, огородниками, дачниками – члены соответствующего некоммерческого объединения могут приватизировать используемые ими земельные участки, если земельный участок был предоставлен некоммерческому объединению либо организации, при которой до 23.04.1998 г. (дата вступлении в силу Закона “О дачных…”) было создано некоммерческое объединение, и данному гражданину земельный участок был выделен в соответствии с документом, распределяющим земельные участки в таком объединении.

Садоводческое, огородническое, дачное некоммерческое объединение граждан может на основании решения общего собрания получить земельный участок общего пользования бесплатно в собственность.

Решение о приватизации или отказе в данном случае принимает компетентный орган исполнительной власти субъекта РФ или орган местного самоуправления в течение 2-х недель с момента предоставления заявления и соответствующих документов. Порядок и перечень документов определен в законе “О садоводческих, огороднических, дачных некоммерческих объединениях граждан”.

Переоформление права на земельный участок включает в себя:

- подачу заявления заинтересованным лицом о предоставлении ему земельного участка на соответствующем праве, предусмотренном Земельного Кодекса РФ, 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](consultantplus://offline/ref=9E8B0C66CF3B6FCDE7154447CB4B349511F759F3CC1EB070548C3B7972q412J) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

1. **ПЛАТА ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ**

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.

Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается [законодательством](consultantplus://offline/ref=8DC97F5ACA906F740E9F9806C40FE32D976E387FF88BD5A64715BE4A6B7159DB217E1B44211Ai5CBH) Российской Федерации о налогах и сборах.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются Кодексом, федеральными законами, нормативными правовыми актами муниципального образования Володарский район, договорами аренды земельных участков.

1. **ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

В соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством утверждены Правила землепользования и застройки поселений Володарского района, включающие в себя градостроительные регламенты. Градостроительным регламентом определяются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, 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.

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства 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 и объектов капитального строительства.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 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 и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

С целью соблюдения требований земельного законодательства лицу, заинтересованному в изменении вида разрешенного использования земельного участка, необходимо обраться с соответствующим заявлением в уполномоченный орган.

1. **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПРАВОНАРУШЕНИЯ В ОБЛАСТИ ОХРАНЫ И ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ**

Главой XIII Земельного Кодекса РФ установлено, что лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут административную или уголовную ответственность в порядке, установленном законодательством.

Привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный им вред.

Должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, несут дисциплинарную ответственность в случаях, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное воздействие на земли, их загрязнение химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.

Физические лица, юридические лица и индивидуальные предприниматели обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.

Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их загрязнении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

Принудительное прекращение прав на земельный участок не освобождает от обязанности по возмещению причиненного земельными правонарушениями вреда.

Контроль соблюдения требований земельного законодательства и применение мер ответственности за нарушение таких требований осуществляется в строгом соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- Конституции Российской Федерации;

- Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях;

- Земельного кодекса Российской Федерации;

- Федерального закона от 26.12.2008 г. № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»;

- Административного регламента муниципального образования «Володарский район» по предоставлению муниципальной услуги «Осуществление муниципального земельного контроля на территории муниципального образования «Володарский район», утвержденного постановлением администрации Володарского района от 16.02.2018 г. №312

- иных нормативных правовых актов.

В случае возникновения ситуаций, требующих дополнительного разъяснения относительно соблюдения обязательных требований, получить квалифицированную консультацию возможно посредством личного обращения в орган уполномоченный на осуществление муниципального земельного контроля (Отдел земельных и имущественных отношений, жилищной политики администрации Володарского района: 416170, Россия, Астраханская область, Володарский район, п. Володарский, пл. Октябрьская 2; тел. 8 (85142) 9-16-28, 9-18-75 дни приема: понедельник, вторник, четверг, часы приема – с 8.00 до 17.00, среда, пятница – не приемный день).

Верно: