



СТАТЬЯ

Как не стать нарушителем земельного законодательства: советы Управления Росреестра по Алтайскому краю

Рано или поздно каждый из нас сталкивается с вопросом о приобретении земельного участка. Кому-то участок достается по наследству или в результате дарения, другие решают его приобрести для строительства своего дома или использования в предпринимательских целях.

Преодолев сложную процедуру оформления перехода права собственности на участок, новоиспеченный правообладатель откладывает документы в дальний ящик стола и забывает про все **правовые** аспекты владения. Вместе с тем, в большинстве случаев для правообладателя становится неожиданностью сведения, поступившие из органа государственного земельного надзора или муниципального земельного контроля, о наличии **нарушения** земельного законодательства на этом земельном участке. Это, в свою очередь, влечет за собой не только обязанность устранить нарушение, но и штрафные санкции. Как обезопасить себя от нарушения земельного законодательства?

Проверьте свои границы

Управление Росреестра по Алтайскому краю напоминает, что права на земельные участки удостоверяются **документами** в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». В случае отсутствия документов на земельный участок или часть земельного участка, используемого Вами, можно говорить о признаках самовольного занятия и использования указанной территории без прав, что является правонарушением, предусмотренным ст. 7.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных законодательством прав на землю является **недвижимой** вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. К таким характеристикам относятся границы земельного участка, координаты поворотных точек земельного участка и т.п.

Владелец земельного участка обязан использовать его в границах своей территории и с учетом координат характерных точек. Подобное нарушение может быть допущено в результате строительства или проведения иных работ (облагораживание территории,

ограждение территории). Кроме того, земельный участок может быть приобретен с уже имеющимися постройками, которые находятся **за границами** вашего участка.

Обращаем внимание, что ответственность по ст. 7.1 КоАП РФ наступает как за активные действия, направленные на занятие земельного участка, так и в результате использования уже занятой территории без предусмотренных законодательством прав.

Таким образом, перед приобретением земельного участка **необходимо** удостовериться, что постройки, ограждения, элементы благоустройства, ограничивающие доступ на территорию, находятся в границах земельного участка. Для этого в профильных комитетах органа муниципальной власти необходимо заказать актуальную топосъемку земельного участка с нанесением красных линий, ограничивающих территорию общего пользования от границ Вашего земельного участка. На топосъемке можно увидеть фактическое нахождение границ участка.

Другим способом подтверждения соответствия фактических границ документально закрепленным является **вынос** границ земельного участка путем проведения кадастровых работ.

Используйте участок в соответствии с целевым назначением

Обязанность по использованию земельного участка в соответствии с целевым назначением установлена ст.42 Земельного кодекса РФ.

Сведения о **целевом** назначении земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Информацию можно получить путем запроса выписки, а также в правоустанавливающих документах на земельный участок.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается правообладателем самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Вместе с тем, для использования земельного участка с иным целевым назначением необходимо **внести** изменения в ЕГРН. Только после внесения указанных изменений можно говорить о законности использования земельного участка с иным целевым назначением.

Управление Росреестра обращает внимание, что административная ответственность за указанное нарушение предусмотрена ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ, согласно которой использование земельного участка не по целевому назначению влечет наложение административного **штрафа**. Размер административного штрафа при этом является существенным, так как напрямую зависит от кадастровой стоимости земельного участка.

Примером выявления и устранения данных нарушений может служить практика краевого Управления Росреестра. Так в июле 2016 года в Управление поступило обращение о нецелевом использовании земельного участка, расположенного в р.п. Южный г. Барнаула. В ходе внеплановой проверки выявлен факт нецелевого использования земельного участка. Лицу, допустившему нарушение, было выдано предписание, указанное лицо также привлечено к административной ответственности.

В декабре 2016 года проведена проверка исполнения предписания, в ходе чего установлено, что земельный участок используется по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к категории земель и видом разрешенного

использования. Нарушение земельного законодательства РФ устранено, предписание к установленному сроку исполнено.

Таким образом, чтобы ограничить себя от мер реагирования надзорных органов и санкций за совершение административных правонарушений **рекомендуем** собственникам Алтайского края принять все меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений на своем земельном участке.

*А.Ю. Ковалев, и.о. заместителя начальника
отдела государственного земельного надзора
Управления Росреестра по Алтайскому краю*

Об Управлении Росреестра по Алтайскому краю

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю (Управление Росреестра по Алтайскому краю) является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр), осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю за деятельностью саморегулируемых организаций арбитражных управляющих на территории Алтайского края. Подведомственным учреждением Управления Росреестра по Алтайскому краю является филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Алтайскому краю. Руководитель Управления Росреестра по Алтайскому краю, главный регистратор Алтайского края - Юрий Викторович Калашников.