**РУКОВОДСТВО**

**по соблюдению гражданами, индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами, в том числе относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, при использовании земельных участков обязательных требований, контроль за соблюдением которых осуществляет управление муниципального контроля администрации муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края**

**1. Введение**

Настоящее руководство разработано в соответствии с положениями [статьи 14](consultantplus://offline/ref=F36BD86B9C28986545D39C9B9ABA59ACA0CB757141681A9BF28582403F12EB83BFDA66518B9607FBEC6D1B193BE54B8E948DAF239258D1B4iFzCJ) Федерального закона от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации» и [пункта 5 части 3 статьи 46](consultantplus://offline/ref=F36BD86B9C28986545D39C9B9ABA59ACA0CF727542671A9BF28582403F12EB83BFDA66518B9603FAEB6D1B193BE54B8E948DAF239258D1B4iFzCJ) Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и в целях оказания гражданам, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, в том числе относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, использующим земельные участки информационно-методической поддержки в вопросах соблюдения обязательных требований, контроль за соблюдением которых осуществляет управление муниципального контроля администрации муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края (далее – Управление), при осуществлении муниципального земельного контроля.

Настоящее руководство не устанавливает обязательных требований, носит рекомендательный характер и не является нормативным правовым актом.

Муниципальный земельный контроль направлен на предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями (далее - юридические лица, индивидуальные предприниматели), в том числе относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, а также гражданами требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, посредством организации и проведения контрольных мероприятий указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, при осуществлении юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, в том числе относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, и гражданами своей деятельности.

Предметом муниципального земельного контроля, осуществляемого Управлением, в соответствии Положением, утвержденным решением Совета муниципального образования город Горячий Ключ от 17.11.2021 № 111 «Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле на территории муниципального образования город Горячий Ключ» является соблюдение в отношении объектов земельных отношений органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований земельного законодательства. за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена ответственность (далее — обязательные требования):

требований законодательства о недопущении самовольного занятия земельного участка или части земельного участка, в том числе использования земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок;

требований законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием;

требований законодательства, связанных с обязательным использованием в течение установленного срока земельных участков, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях, а также земель сельскохозяйственного назначения.

**2. Нормативные правовые акты в сфере муниципального земельного контроля, содержащие обязательные требования**

Нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере муниципального земельного контроля, осуществляемого Управлением, являются:

Земельный кодекс Российской Федерации;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации;

Федеральный закон от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»;

Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

Постановление Правительства РФ от 18.09.2020 № 1482 «О признаках неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации»;

Закон Краснодарского края от 05.11.2002 № 532-КЗ «Об основах регулирования земельных отношений в Краснодарском крае».

Перечет, актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по государственному земельному надзору в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в том числе относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, размещен на официальном Интернет – портале администрации муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края в сети «Интернет» по адресу: https://gorkluch.ru/munitsipalnyy-kontrol/perechen/?ELEMENT\_ID=11738.

Нормативные правовые акты размещены на официальном Интернет – портале администрации муниципального образования муниципальный округ город Горячий Ключ Краснодарского края в сети «Интернет», а также в информационно-справочных системах «Консультант» и «Гарант» по адресу: <https://krd.ru/administratsiya/administratsii-krasnodara/upravlenie-munitsipalnogo-kontrolya/munitsipalnyy-zemelnyy-kontrol-mzk/normativnye-dokumenty/> и https://gorkluch.ru/sovet/resheniya-soveta/.

**3. Обязанность лиц, использующих земельные участки**

В соответствии со статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием 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;

своевременно производить платежи за землю;

соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов, осуществлять на земельных участках строительство, реконструкцию зданий, сооружений в соответствии с требованиями [законодательства](https://internet.garant.ru/#/document/12138258/entry/3) о градостроительной деятельности;

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

не препятствовать организации - собственнику объекта системы газоснабжения, нефтепровода или нефтепродуктопровода либо уполномоченной ею организации в выполнении ими работ по обслуживанию и ремонту расположенных на земельных участках и (или) под поверхностью земельных участков объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов, по предупреждению чрезвычайных ситуаций, по ликвидации последствий возникших на них аварий, катастроф;

в случае обнаружения пожара на земельном участке, используемом для сельскохозяйственного производства, немедленно уведомить пожарную охрану и оказывать ей содействие при тушении пожара на данном земельном участке;

выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами.

**3.1. Обязанность использовать**

**земельный участок на основании возникших прав**

В соответствии с частью 1 статьи 25 Земельного кодекса Российской Федерации 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 № 218-Ф3 «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Федеральный закон № 218-Ф3).

Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом № 218-Ф3,

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 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.

Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, в том числе относящиеся к субъектам малого и среднего предпринимательства, а также граждане, использующие земельные участки в отсутствии предусмотренных законом прав, являются нарушителями требований законодательства, установленных статьей 25 Земельного кодекса Российской Федерации.

Ответственность за данное правонарушение предусмотрена статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Наиболее часто встречающимися такими нарушениями, выявляемыми при проведении контрольных мероприятий, в том числе в отношении субъектов малого и среднего предпринимательства, являются расширение границ используемого земельного участка за счет смежных земельных участков. Например, предоставлен земельный участок одной площади, при этом фактически используется земельный участок большей площади.

Рекомендацией по недопущению подобных нарушений является проведение кадастровых работ в отношении используемых земельных участков с целью определения соответствия фактических границ используемых земельных участков границам, сведения о которых содержатся в Едином государственном реестре недвижимости, а также проведение анализа имеющихся документов, подтверждающих возникновение права на использование земельных участков.

Документами, подтверждающими возникновение прав на используемые земельные участки, являются в том числе: договоры и иные сделки, предусмотренные законом, судебные решения, устанавливающие право на земельный участок, акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, которые предусмотрены в качестве оснований возникновения прав на земельный участок и другие. Следует отметить, что права на земельные участки в соответствии со статьей 26 Земельного кодекса Российской Федерации подлежат государственной регистрации.

**3.2. Обязанность использовать земельный участок по целевому назначению в соответствии е его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием**

Статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением и категорией земель. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 10.11.2020 № П/0412.

Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости.

Вид разрешенного использования земельного участка указывается в сведениях Единого государственного реестра недвижимости.

Лицо, использующее земельный участок, обязано использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования земельного участка, которые указанным в Едином государственном реестре недвижимости.

Указанный вид нарушения заключается в использовании земельного участка для видов деятельности не предусмотренных для соответствующей категории, к которой отнесён земельный участок, и вида (видов) разрешенного использования земельного участка, которые указаны в Едином государственном реестре недвижимости.

Например, в Едином государственном реестре недвижимости указано, что земельный участок относится к категории земель «земли населенных пунктов» и для него установлен вид разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство», при этом земельный участок используется для предоставления услуг по ремонту автомобилей. В данном случае отнесение земельного участка к категории «земли населенных пунктов» предусматривает возможность использования земельного участка для ремонта автомобилей при этом вид разрешенного использования «индивидуальное жилищное строительство» не предусматривает использование земельного участка для ремонта автомобилей. Для реализации возможности использования такого земельного участка для ремонта автомобилей необходимо внести изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости изменив или дополнив вид разрешенного использования земельного участка видом разрешенного использования «ремонт автомобилей», который в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 10.11.2020 № П/0412, предусматривает размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

За использование земельного участка не в соответствии с целевым назначением и (или) установленным разрешенным использованием земельного участка частью статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность,

В случае не устранения выявленного ранее нарушения земельного законодательства земельный участок может быть изъят у его собственника.

**3.3. Обязанность использовать земельный участок, предназначенный для жилищного или строительства, садоводства и огородничества в течение срока, установленного закона**

Статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации установлена обязанность лиц, являющихся правообладателями земельных участков, своевременно приступить к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами.

Лицам, которым земельные участки предоставлены для строительства, в том числе жилищного строительства, необходимо своевременно, в течение трех лет (срок освоения земельного участка), в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, получить разрешение на строительство или направить в уполномоченный орган уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее — уведомление о планируемом строительстве).

Отсутствие у правообладателя земельного участка, предназначенного для строительства, после истечения срока, необходимого для освоения земельного участка, разрешения на строительство или уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта строительства, а также отсутствие после истечения установленного срока строительства на земельном участке объекта строительства противоречит требованиям, установленным статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации и образуют событие административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 3 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

В целях недопущения нарушений, связанных с неиспользованием земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, необходимо правообладателю земельного участка своевременно обратиться в уполномоченный орган для получения разрешения на строительство на земельном участке или направить в уполномоченный орган уведомление о планируемом строительстве. В течение срока, установленного выданным разрешением на строительство, или в течение десяти лет со дня направления уведомления о планируемом строительстве необходимо на земельном участке построить объект недвижимости (объект незавершенного строительства) соответствующий виду разрешенного использования земельного участка.

На основании статьи 71 ЗК РФ полномочия по привлечению к административной ответственности за неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена Федеральным законом, возложены на уполномоченные Правительством Российской Федерации федеральные органы исполнительной власти.

В соответствии со статьей 23.21 КоАП РФ, рассмотрение дел об административных правонарушениях, предусмотренных статьёй 8.8 КоАП РФ, возложено на органы, осуществляющие государственный земельный надзор.

В соответствии с пунктами 4 - 7 статьи 72 ЗК РФ, В случае выявления в ходе проведения контрольного (надзорного) мероприятия в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения обязательных требований к использованию и охране земель, за которое законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, в акте контрольного (надзорного) мероприятия указывается информация о таком правонарушении в соответствии с [Федеральным законом](https://internet.garant.ru/#/document/74449814/entry/0) № 248-ФЗ. Должностные лица органов, осуществляющих муниципальный земельный контроль, направляют в орган государственного земельного надзора копию указанного акта, составленного в результате проведения контрольного (надзорного) мероприятия в рамках осуществления муниципального земельного контроля, проведенного во взаимодействии с контролируемым лицом. Органы муниципального земельного контроля могут выдавать предписания об устранении выявленных нарушений обязательных требований к использованию и охране земель, в том числе выявленных в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований.

В срок не позднее пяти рабочих дней со дня поступления от органа, осуществляющего муниципальный земельный контроль, копии акта контрольного (надзорного) мероприятия, указанного в [пункте 4](https://internet.garant.ru/#/document/12124624/entry/7204) настоящей статьи, орган государственного земельного надзора обязан рассмотреть указанный акт и принять решение в соответствии с [Федеральным законом](https://internet.garant.ru/#/document/74449814/entry/0) № 248-ФЗ, а также направить копию принятого решения в орган, осуществляющий муниципальный земельный контроль. Порядок взаимодействия органов государственного земельного надзора с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль, устанавливается Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2021 № 2019 «Об утверждении Правил взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих федеральный государственный земельный контроль (надзор), с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации», утверждены Правила взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих федеральный государственный земельный контроль (надзор), с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль (далее – Правила).

Пунктом 11 Правил установлено, что в случае выявления в ходе проведения контрольного (надзорного) мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом в рамках осуществления муниципального земельного контроля нарушения обязательных требований к использованию и охране земель, за которое законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, органы муниципального земельного контроля в течение 3 рабочих дней со дня составления акта контрольного (надзорного) мероприятия, проведенного во взаимодействии с контролируемым лицом (далее - акт), направляют копию акта с указанием информации о наличии признаков выявленного нарушения с приложением результатов выполненных в ходе проведения контрольного (надзорного) мероприятия измерений, материалов фотосъемки, аудио-и видеозаписи, объяснений контролируемого лица и иных связанных с проведением контрольного (надзорного) мероприятия документов или их копий (далее - прилагаемые документы) в соответствующий территориальный орган федерального органа государственного земельного надзора.

Также пунктом 12 Правил установлено, что в срок не позднее 5 рабочих дней со дня поступления от органа муниципального земельного контроля копии акта с прилагаемыми документами территориальный орган федерального органа государственного земельного надзора обязан в пределах своей компетенции рассмотреть указанную копию акта с прилагаемыми документами, принять решение в соответствии с [Федеральным законом](https://internet.garant.ru/#/document/74449814/entry/0) № 248-ФЗ и направить в течение 3 рабочих дней со дня принятия решения копию такого решения в орган муниципального земельного контроля в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной [электронной подписью](https://internet.garant.ru/#/document/12184522/entry/21) уполномоченного должностного лица территориального органа федерального органа государственного земельного надзора, или в случае невозможности направления копии такого решения в форме электронного документа - на бумажном носителе.

В соответствии с п. 5, 6 ст. 71 ЗК РФ должностные лица органов государственного земельного надзора, уполномоченные на осуществление государственного земельного надзора (далее - должностное лицо, уполномоченное на осуществление государственного земельного надзора), в случае выявления при проведении контрольного (надзорного) мероприятия нарушений обязательных требований к использованию и охране объектов земельных отношений после оформления акта контрольного (надзорного) мероприятия выдают контролируемому лицу предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований с указанием срока их устранения. Такое предписание может быть выдано также в случае выявления нарушений указанных обязательных требований в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований.

6. В случае не устранения в установленный срок нарушений, указанных в предписании, предусмотренном пунктом 5 настоящей статьи, орган государственного земельного надзора, выдавший такое предписание, не позднее тридцати дней со дня вступления в законную силу постановления по делу об административном правонарушении, связанном с неисполнением такого предписания, информирует о его неисполнении с приложением соответствующих документов:

1) исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, предусмотренные статьей 39.2 настоящего Кодекса, - в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

2) орган государственной власти или орган местного самоуправления, которые в соответствии с законодательством вправе обратиться в суд с требованием об изъятии находящихся в частной собственности земельных участков в связи с их неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением обязательных требований законодательства Российской Федерации и об их продаже с публичных торгов, - в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности.