

# **РУКОВОДСТВО ПО СОБЛЮДЕНИЮ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ГРАЖДАНАМИ, ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯМИ, ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ОТНОСЯЩИМИСЯ К СУБЪЕКТАМ МАЛОГО И СРЕДНЕГО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВА, КОТОРЫЕ ЯВЛЯЮТСЯ ПРЕДМЕТОМ МУНИЦИПАЛЬНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КОНТРОЛЯ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ - ГОРОДСКОГО ОКРУГА ВЕЛИКИЙ НОВГОРОД**

## **1. Введение**

Настоящее руководство разработано в соответствии Федеральным законом 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 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 предусмотрена административная и иная ответственность, посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных

законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и систематического наблюдения за исполнением требований земельного законодательства, проведению анализа и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, в том числе относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, и гражданами своей деятельности.

Предметом муниципального земельного контроля является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами требований земельного законодательства в отношении объектов земельных отношений (далее именуются - обязательные требования), за нарушение которых законодательством предусмотрена административная и иная ответственность:

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 о переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобретения земельных участков в собственность;

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;

требований законодательства, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

требований законодательства, связанных с выполнением в установленный срок предписаний, выданных должностными лицами органа муниципального земельного контроля в пределах компетенции, по вопросам соблюдения требований земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений.

## **2. Основные нормативные правовые акты в сфере муниципального земельного контроля, содержащие обязательные требования**

Основными нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере муниципального земельного контроля, осуществляемого Администрацией Великого Новгорода, являются:

Земельный кодекс Российской Федерации;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации";

Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества";

Постановление Правительства Российской Федерации от 03.12.2014 № 1300 «Об утверждении Перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов».

Перечень актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по муниципальному земельному контролю в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в том числе относящихся к субъектам малого и среднего

предпринимательства, а также граждан размещен на официальном сайте Администрации Великого Новгорода в сети "Интернет" по адресу [www.adm.nov.ru](http://www.adm.nov.ru) в подразделе «Муниципальный земельный контроль» раздела «Муниципальный контроль».

Нормативные правовые акты размещены на "Официальном интернет-портале правовой информации", а также в информационно-справочных системах "Консультант" и "Гарант", а также на официальном сайте Администрации Великого Новгорода в сети "Интернет" по адресу [www.adm.nov.ru](http://www.adm.nov.ru) в подразделе «Муниципальный земельный контроль» раздела «Муниципальный контроль».

### **3. Обязанности 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 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;

не допускать самовольного занятия земельных участков;

выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации, 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 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон N 218-ФЗ).

Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом N 218-ФЗ.

Права на земельные участки в соответствии со статьей 26 Земельного кодекса Российской Федерации подлежат государственной регистрации. 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.

Юридическое лицо, индивидуальный предприниматель, в том числе относящиеся к субъектам малого и среднего предпринимательства, а также граждане, использующие земельные участки в отсутствие 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.

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.

Рекомендацией по недопущению 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.

### **3.2. Обязанность юридического лица переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком на право аренды или приобрести в собственность**

Юридические лица, в том числе относящиеся к субъектам малого и среднего предпринимательства, за исключением органов государственной власти и органов местного самоуправления; государственные и муниципальные учреждения (бюджетные, казенные, автономные); казенные

предприятия; центры исторического наследия Президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность, религиозные организации, кроме того, переоформить на право безвозмездного пользования по своему желанию до 1 июля 2012 года в соответствии с правилами, установленными Земельным кодексом Российской Федерации.

Переоформление права на земельный участок включает в себя:

подачу заявления заинтересованным лицом о предоставлении ему земельного участка на соответствующем праве, предусмотренном Земельным кодексом 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 N 218-ФЗ.

Ответственность за неисполнение обязанности юридического лица переоформить земельный участок, используемый на праве постоянного (бессрочного) пользования, предусмотрена статьей 7.34 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Юридическим лицам, в том числе относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, которым земельные участки были предоставлены до 29 октября 2001 г. (дня вступления в силу Земельного кодекса Российской Федерации) на праве постоянного (бессрочного) пользования, необходимо обратиться в уполномоченный орган с заявлением о приобретении в собственность или на оформлении на праве аренды такого земельного участка.

### **3.3. Обязанность использовать земельный участок по целевому назначению в соответствии с 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. 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 1 сентября 2014 г. N 540.

Правилами землепользования и застройки Великого Новгорода, утвержденными решением Думы Великого Новгорода от 25.12.2019 N 347, определены градостроительные регламенты, в которых определены 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 последующей эксплуатации зданий, сооружений.

В градостроительных регламентах в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

- 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.

Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. 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 указаны в Едином государственном реестре недвижимости.

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

За использование земельного участка не в соответствии с целевым назначением и (или) установленным разрешенным использованием земельного участка частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

В случае неисполнения предписания об устранении такого нарушения земельного законодательства земельный участок может быть изъят у его собственника.

**3.4. Обязанность использовать земельный участок, предназначенный для жилищного или иного строительства, садоводства и огородничества в течение срока, установленного законом**

Статьей 42 Земельного кодекса Российской Федерации установлена обязанность лиц, являющихся правообладателями земельных участков, своевременно приступить к использованию земельных участков.

01.03.2025 вступила в силу статья 85.1. Земельного кодекса Российской Федерации предусматривающая, обязанность правообладателей земельных участков по освоению и использованию земельных участков из состава земель населенных пунктов.

Освоение земельного участка из состава земель населенных пунктов - это выполнение правообладателем земельного участка одного или нескольких мероприятий по приведению земельного участка в состояние, пригодное для его использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием. Перечень таких мероприятий установлен распоряжением Правительства Российской Федерации от 24.04.2025 N 1021-р.

К таким мероприятиям относятся:

1. Освобождение от деревьев, кустарников, а также сорных растений.
2. Освобождение от захламлиения.
3. Освобождение от отходов производства и потребления, в том числе твердых коммунальных отходов, если он загрязнен отходами.
4. Осушение или увлажнение земельного участка, если это необходимо для использования земельного участка по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием земельного участка.
5. Рекультивация земель (выполнение комплекса мероприятий по предотвращению деградации земель и (или) восстановлению их плодородия). Земли приводятся в состояние, пригодное для их использования в соответствии с целевым назначением и разрешённым использованием.
6. Производство следующих работ, необходимых для использования земельного участка по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием:
  - а) разработка грунта;

- б) уплотнение и укрепление грунта;
- в) вертикальная планировка участка;
- г) перемещение грунта;
- д) устройство насыпей, разработка выемок;
- е) снятие и хранение плодородного слоя почвы.

Срок освоения земельного участка из состава земель населенных пунктов составляет три года, за исключением если разработан проект рекультивации, в котором указан иной срок освоения.

После срока освоения правообладатель земельного участка из состава земель населенных пунктов должен приступить к использованию земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием, если освоения не требуется, то со дня приобретения прав на участок.

Признаки неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов установлены постановлением Правительства РФ от 31.05.2025 N 826.

Какие это признаки:

Например, садовые, огородные и приусадебные земельные участки не должны быть заросшими сорными растениями. Если через один год после того, как было зафиксировано неиспользование участка, на 50% его площади останутся сорные растения высотой более 1 метра, а также деревья и кустарники, не являющиеся предметами благоустройства и озеленения, это будет свидетельствовать о неиспользовании участка и являться нарушением земельного законодательства.

Для земельных участков, предназначенных для строительства, таким признаком станет отсутствие построенного и оформленного здания, сооружения в течение 5 лет с момента оформления прав на земельный участок. При этом установлены случаи, когда такой срок может быть иным – например, если он указан в разрешении на строительство или решении о комплексном развитии территории.

Для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, введен аналогичный признак неиспользования. При этом срок для строительства индивидуального жилого дома и регистрации права на него увеличен до 7 лет с момента оформления прав на земельный участок.

Если на земельном участке уже построены здание либо сооружение, то необходимо содержать их в надлежащем состоянии, не допускать разрушения крыши, стен, выпадения окон или стекол из окон. В случае, если такие разрушения имеют место, собственник должен в течение года с момента фиксации такого нарушения приступить к восстановлению зданий или сооружений. Иначе это также будет свидетельствовать о неиспользовании земельного участка.

Кроме того, для всех земельных участков в границах населённых пунктов, а также садовых и огородных участков общим признаком неиспользования является захламливание или загрязнение отходами более 50% их площади.

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, образует событие административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 3 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Нельзя забывать про норму ст. 54.1. Земельного кодекса РФ, которой утвержден порядок отчуждения земельного участка, находящегося в частной собственности, в случае его изъятия в связи с неиспользованием такого земельного участка по целевому назначению или использованием такого земельного участка с нарушением законодательства Российской Федерации.

Отчуждение осуществляется путем продажи такого земельного участка с публичных торгов.

#### **4. Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель**

Главой XIII Земельного кодекса Российской Федерации 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 административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный им вред (по соглашению сторон или в судебном порядке).

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, либо, в случае самовольного занятия земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, подлежат оформлению в собственность или в аренду лицом, занявшим соответствующий земельный участок.

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.

---