



Администрация Воухомского муниципального района

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

От 23 декабря 2025 года № 617

Об утверждении Руководства по соблюдению гражданами, индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами, в том числе относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, при использовании земельных участков обязательных требований, контроль за соблюдением которых в рамках муниципального земельного контроля осуществляет администрация Воухомского муниципального округа Костромской области

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 20.03.2025 N 33-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти", Федеральным законом от 31 июля 2020 года № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации», Федерального закона от 31.07.2020 N 247-ФЗ "Об обязательных требованиях в Российской Федерации", руководствуясь Уставом муниципального образования Воухомский муниципальный район, администрация Воухомского муниципального района ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить прилагаемое Руководство по соблюдению гражданами, индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами, в том числе относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, при использовании земельных участков обязательных требований, контроль за соблюдением которых в рамках муниципального земельного контроля осуществляет администрация Воухомского муниципального округа Костромской области (далее – Руководство).

2. Постановление администрации Воухомского муниципального района от 14 февраля 2022 года №69 « Об утверждении Руководства по соблюдению гражданами индивидуальными предпринимателями, юридическими лицами, в том числе относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, при использовании земельных участков обязательных требований, контроль за соблюдением которых в рамках муниципального земельного контроля осуществляет администрация Воухомского муниципального района Костромской области» признать утратившим силу.

2. Разместить настоящее постановление на официальном сайте органов местного самоуправления Воухомского муниципального округа.

3. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования в информационном бюллетене «Воухомский вестник».

Глава Воухомского муниципального округа



А.М.Адеев

РУКОВОДСТВО
по соблюдению гражданами, индивидуальными
предпринимателями, юридическими лицами, в том числе
относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства,
при использовании земельных участков обязательных требований,
контроль за соблюдением которых в рамках муниципального
земельного контроля осуществляет администрация Вохомского
муниципального округа Костромской области.

1. Введение

Настоящее руководство разработано в соответствии с подпунктом 5 части 3 статьи 46 Федерального закона от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» 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 по вопросам соблюдения требований земельного законодательства, контроль за соблюдением которых осуществляет администрация Вохомского муниципального округа Костромской области при осуществлении муниципального земельного контроля.

Настоящее руководство не устанавливает обязательных требований, носит рекомендательный характер и не является нормативным правовым актом. Муниципальный земельный контроль представляет собой деятельность администрации Вохомского муниципального округа Костромской области направленную на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований земельного законодательства, осуществляемую в пределах полномочий посредством профилактики нарушений требований земельного законодательства, оценки соблюдения гражданами, в том числе осуществляющими предпринимательскую деятельность, являющимися индивидуальными предпринимателями, а также организациями, являющимися юридическими лицами требований земельного законодательства, выявления их нарушений, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению выявленных нарушений требований земельного законодательства, устранению их последствий и (или) восстановлению

правового положения, существовавшего до возникновения таких нарушений.

Предметом муниципального земельного контроля является соблюдение требований земельного законодательства, установленных нормативными правовыми актами, требований документов, исполнение которых является необходимым в соответствии с законодательством Российской Федерации и исполнение решений, принимаемых по результатам контрольных мероприятий:

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, уполномоченными осуществлять муниципальный земельный контроль 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 требования земельного законодательства

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

Земельный кодекс Российской Федерации;

Гражданский кодекс Российской Федерации;

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;

Федеральный закон от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации»;

Федеральный закон от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»;

Федеральный закон от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

Федеральный закон от 11 июня 2003 г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»;

Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».

Перечень актов, содержащих требования земельного законодательства, соблюдение которых оценивается при проведении мероприятий по муниципальному земельному контролю в отношении граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, в том числе относящихся к субъектам малого и среднего предпринимательства, а также нормативные правовые акты размещены на официальном сайте администрации Вохомского муниципального округа Костромской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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 о градостроительной деятельности;

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

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 Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

3.1. Обязанность использовать земельные участки 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. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ).

Права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом № 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.

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.

Наиболее часто встречающимися такими нарушениями, выявляемыми при проведении контрольно-надзорных 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 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, обязаны переоформить право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право аренды земельных участков или приобрести земельные участки в собственность 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, при переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования;

принятие решения администрации Вохомского муниципального округа Костромской области о предоставлении земельного участка на соответствующем праве;

государственную регистрацию права в соответствии с Федеральным законом № 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 администрацию Вохомского муниципального округа Костромской области 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 из 7 категорий 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. № 54(в редакции от 04.02.2019 года).

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.

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 1 сентября 2014 г. № 540, 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 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 закона

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

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 администрацию Вохомского муниципального округа Костромской области для получения разрешения на строительство на земельном участке или направить в администрацию Вохомского муниципального округа Костромской области 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.

Лицу, виновному в совершении указанного нарушения, по результатам проведения проверки соблюдения земельного законодательства в установленном порядке выдается предписание об устранении выявленного нарушения земельного законодательства. В случае неисполнения выданного предписания земельный участок может быть изъят у его собственника или правообладателя.

3. 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.