

Руководство по соблюдению обязательных требований, требований, установленных муниципальными правовыми актами, предъявляемых при осуществлении мероприятий по муниципальному земельному контролю

Обязанности правообладателей земельных участков

Согласно статье 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.

Возникновение прав на земельный участок

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 «О государственной регистрации недвижимости».

Документы о правах на земельные участки

В соответствии со статьей 26 Земельного кодекса Российской Федерации права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

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.

Оформление прав на земельный участок

В случае отсутствия правоустанавливающих документов на земельный участок оформление права включает в себя:

- образование земельного участка;

Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности (п.1 ст. 11.2 Земельного кодекса РФ)

Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов (ст. 11.3 Земельного кодекса РФ):

1) проект межевания территории, утвержденный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

3) утвержденная схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

- предоставление земельного участка;

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании (ст. 39.1 Земельного кодекса РФ):

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

- государственную регистрацию права в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

При наличии правоустанавливающих документов, права на земельные участки удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

В соответствии с Постановлением Администрации городского округа Самара от 11.01.2017 № 1 «О разграничении полномочий в сфере градостроительной деятельности и распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в городском округе Самара» полномочиями по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена в городском округе Самара наделены руководители Департамента градостроительства городского округа Самара и Департамента управления имуществом городского округа Самара.

Платность использования земли

В соответствии со статьей 65 Земельного кодекса Российской Федерации 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 Российской Федерации о налогах и сборах.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, устанавливаются Земельным кодексом Российской Федерации.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков

В соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством утверждены Правила застройки и землепользования города Самары, включающие в себя

градостроительные регламенты. Градостроительным регламентом определяется территориальные зоны и виды разрешенного использования земельных участков.

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.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков правообладателями земельных участков, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет в комиссию заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Ответственность за нарушение земельного законодательства

Ответственность за нарушение обязательных требований предусмотрена кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

В случае возникновения ситуаций, требующих дополнительного разъяснения относительно соблюдения требований земельного законодательства, получить квалифицированную помощь по существу возможно посредством личного обращения к специалистам Администрации Советского внутригородского района городского округа Самара.