**Горячая линия в вопросах и ответах**

Земельные правоотношения – одна из сфер, которая вызывает у граждан множество вопросов. Подтвердила эта и недавно проведенная Росреестром Татарстана горячая линия, посвященная данной тематике. Предлагаем Вашему вниманию наиболее интересные и актуальные вопросы, ответы на которые, возможно, помогут разрешить вам собственные, применить приведенные примеры к своей ситуации.

**- У меня в пользовании находится земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства. Нужно ли мне менять разрешенное использование моего участка, если я хочу разместить не нем автомойку или иной объект коммерческой деятельности, несмотря на то, что он является моей собственностью? (Арский район).**

**-** Да, действительно, если вы планируете разместить на вашем земельном участке, предоставленном для ведения личного подсобного хозяйства (либо на его этого части) какой-либо объект для занятия коммерческой деятельностью, то вам следует позаботиться об изменении его разрешенного использования. В данном случае вам необходимо обратиться в исполнительный комитет Арского муниципального района с заявлением об изменении разрешенного использования вашего земельного участка либо его части. Постоянно-действующая комиссия в установленном порядке рассмотрит Ваше обращение и примет соответствующее решение по данному вопросу.

**- На территории нашего сельского поселения имеется нефункционирующий карьер. Возможно ли его использование для ремонта автодорог или использования для иных хозяйственных работ, если он расположен на землях сельскохозяйственного назначения и какая ответственность предусмотрена за данное нарушение? (Арский район).**

- Разработка карьера на землях сельскохозяйственного назначения неприемлема, снятие и перенос грунта с целью изъятия полезных ископаемых без наличия соответствующих документов, связанных с переводом из одной категории в другую, не допускается. Указанное действие будет рассматриваться как административное правонарушение, подпадающее под ст. 8.8 КоАП РФ, в соответствии с которой использование земельных участков не по целевому назначению, то есть в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, влечет наложение административного штрафа для граждан в размере от 10 тысяч до 20 тысяч рублей; на должностных лиц - от 20 до 50 тысяч рублей; на юридических лиц - от 100 тысяч до 200 тысяч рублей.

**- Рядом с нашим участком имеется небольшая территория, за которой мы многие годы ухаживаем. Скажите, пожалуйста, будет ли нарушением ограждение его забором для недопущения дальнейшего загрязнения замусоривания этого участок и ограничение туда доступа граждан? (Арский район).**

- Ограничение доступа на земельный участок, не имея на него соответствующих документов, является нарушением земельного законодательства. В соответствии со ст. 25 Земельного кодекса, документы-основания возникновения прав на землю или земельные участки, предусмотренные указанным кодексом, подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости". Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах. Самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок, влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 5 тысяч рублей.

**- Я являюсь собственником земельного участка в с. Красный Бор. В 1996 году мне был выдан государственный акт на право собственности земельным участком для ведения садоводства. Сейчас выяснил, что земельный участок на кадастровом учете не стоит, значит ли это, что я не имею права собственности на данный участок. (Агрызский район).**

**-** В соответствии с [частью 1 статьи 45](garantF1://12054874.4501) Федерального закона от 21 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре), государственный кадастровый учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе технический учет, осуществленные в установленном законодательством порядке до дня [вступления в силу](garantF1://12154874.0) Закона о кадастре или в переходный период его применения с учетом определенных [статьей 43](garantF1://12054874.43) Закона о кадастре особенностей, признается юридически действительным, и такие объекты считаются объектами недвижимости, учтенными в соответствии с Законом о кадастре. При этом объекты недвижимости, государственный кадастровый учет или государственный учет, в том числе технический учет, которых не осуществлен, но права на которые зарегистрированы и не прекращены и которым присвоены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, условные номера в порядке, установленном в соответствии с [Федеральным законом](garantF1://11801341.300) от 21 июля 2007 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", также считаются ранее учтенными объектами недвижимости.

При этом [частью 11 статьи 45](garantF1://12054874.4511) Закона о кадастре установлено, что отсутствие в государственном кадастре недвижимости кадастровых сведений о ранее учтенном земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, в объеме, необходимом в соответствии с [частью 4 статьи 14](garantF1://12054874.1404) Закона о кадастре (в том числе описания местоположения границ земельного участка), не может являться основанием для приостановления осуществления государственной регистрации прав на такой объект недвижимости или сделок с ним либо для отказа в осуществлении данной государственной регистрации.

Таким образом, для регистрации права собственности на ранее учтенный земельный участок, предоставленный для ведения садоводства, проведение кадастровых работ по уточнению местоположения границ земельного участка не требуется и осуществляется по желанию заинтересованных лиц.

**- Я являюсь сотрудником органов внутренних дел, в отношении меня государственным инспектором по использованию и охране земель составлен протокол по ст. 7.1 КоАП РФ. Могут ли меня привлечь к административной ответственности в виде штрафа (Агрызский район).**

- Если в ходе проведения проверки инспектором будет установлено, что вы являетесь сотрудником ОВД или же данный факт будет установлен должностным лицом, рассматривающим административный материал с указанием выявленных данных в материалах дела, то согласно ст.2.5. КоАП РФ «административная ответственность военнослужащих, граждан, призванных на военные сборы , и лиц, имеющих специальные звания», вы за выявленное административное правонарушение несете дисциплинарную ответственность. В данном случае вам государственным инспектором будет выдано предписание (оно обязательно к исполнению), а административный материал будет направлен для рассмотрения по подведомственности на место вашей работы.

**- Мой сосед был оштрафован за самовольное занятие земельного участка. Однако не собирается переносить забор с моего участка. Может ли Управление Россреестра по Республике Татарстан повлиять на него? (Тукаевский район).**

**-** Вместе с постановлением об административной ответственности гражданину выдается предписание об устранении выявленного нарушения земельного законодательства на определенный срок. Если после истечения этого срока гражданин не устраняет нарушение, государственный инспектор отправляет в Мировые судьи письмо с протоколом и копией невыполненного предписания о привлечении данного гражданина к ответственности, предусмотренной статьей 19.5 Кодекса РФ об административных правонарушениях, вместе с этим в Исполнительный Комитет направляется невыполненное предписание об устранении нарушения для принятия дальнейших мер. Также Вы сами можете обратиться в суд о переносе забора соседом.

**- Скажите, почему я должен регистрировать право на земельный участок, на котором живу больше двадцати лет. Правда ли, что может быть наложен штраф за отсутствие регистрации права на земельный участок? (Лениногорский район).**

**-** Согласно п.1 ст.25 Земельного кодекса РФ права на земельные участки подлежат государственной регистрации, при этом в соответствии со ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» №ФЗ-218 от 13.07.2015 г., государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Следовательно, отсутствие сведений о регистрации прав в ЕГРН, а также использование земельного участка без документов может быть рассмотрено как самовольное занятие земельного участка. Так, в соответствии со ст.7.1 Кодекса РФ «Об административных правонарушениях" от 30.12.2001г. №195-ФЗ самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок, - влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 5 тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 20 тысяч рублей; на юридических лиц - от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 100 тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 5 тысяч до 10 тысяч рублей; на должностных лиц – от 20 тысяч до 50 тысяч рублей; на юридических лиц - от 100 тысяч до 200 тысяч рублей.

**- Получила уведомление о проведении внеплановой проверки земельного законодательства. Насколько мне известно, проведение проверки возможно только на основании плана, утвержденного компетентными органами. Почему внеплановая? (Мензелинский район).**

**-** В соответствии с [п. 5 ст. 71](consultantplus://offline/ref=01F8219F6DD549EBB83D26583F90079810CFACDA7FE6F204C1BB1BC8F189F667199F1283F322n02DH) Земельного кодекса РФ должностные лица органов государственного земельного надзора имеют право осуществлять плановые и внеплановые проверки соблюдения требований законодательства РФ. Плановые проверки соблюдения требований земельного законодательства проводятся в соответствии с ежегодным планом проведения плановых проверок, утвержденным Управлением Росреестра по Республике Татарстан и согласованным с прокуратурой. В соответствии с [п. 6 ст. 71.1](consultantplus://offline/ref=01F8219F6DD549EBB83D26583F90079810CFACDA7FE6F204C1BB1BC8F189F667199F1283F02Bn028H) Земельного кодекса РФ внеплановые проверки соблюдения гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства РФ проводятся в случаях:

1) предусмотренных [частью 2 статьи 10](consultantplus://offline/ref=2BC2E6F945ACDC9524A289FE312F25F4B7ADFAE24AE6575156D1F6ADBEE2B1C97BACE715463508C569BCI) Федерального закона от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля";

2) выявления по итогам проведения административного обследования объекта земельных отношений признаков нарушений требований законодательства РФ, за которые законодательством РФ предусмотрена административная и иная ответственность;

3) поступления в орган государственного земельного надзора обращений и заявлений юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, граждан, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления о нарушениях имущественных прав РФ, субъектов РФ, муниципальных образований, юридических лиц, граждан.

Согласно [п. 5 ст. 71](consultantplus://offline/ref=01F8219F6DD549EBB83D26583F90079810CFACDA7FE6F204C1BB1BC8F189F667199F1283F322n02DH) Земельного кодекса РФ должностные лица органов государственного земельного надзора также имеют право осуществлять административное обследование объектов земельных отношений.

В вашем случае было проведено административное обследование вашего земельного участка и были выявлении признаки нарушения земельного законодательства, в связи с чем принято решение о проведении внеплановой проверки.

**- Летом вы проводили проверку земельного законодательства на моем участке. А теперь я получила письмо о какой-то внеплановой проверке исполнения предписания. Я же оформляю участок, уже проведено межевание земельного участка. Зачем опять проверка и чем грозит неисполнение предписания об устранении нарушений земельного законодательства? (Мензелинский район).**

**-** В случае невозможности устранения нарушения в установленный срок лицо, которому выдано предписание об устранении выявленных нарушений законодательства, не позднее указанного в предписании срока устранения нарушения вправе направить должностному лицу, выдавшему данное предписание, ходатайство о продлении указанного в предписании срока устранения нарушения земельного законодательства. К ходатайству прилагаются документы, подтверждающие принятие в установленный срок нарушителем мер, необходимых для устранения правонарушения.

В случае если вы не подали ходатайство о продлении срока исполнения предписания в течение 15 рабочих дней с момента истечения срока устранения нарушения земельного законодательства, установленного предписанием, организуется проведение внеплановой проверки с целью определения факта устранения указанного нарушения. В случае выявления факта неисполнения предписания об устранении нарушения земельного законодательства принимает решение о возбуждении дела об административном правонарушении, предусмотренном [частями 25](consultantplus://offline/ref=13EF94D309656130FC9752BE43A535092F35BCC31B14C221930F2509F742EB983D83C1E9EFAEZ6EBK) или [26 статьи 19.5](consultantplus://offline/ref=13EF94D309656130FC9752BE43A535092F35BCC31B14C221930F2509F742EB983D83C1E9EFAEZ6EDK) КоАП.

Невыполнение в установленный срок предписаний федеральных органов, осуществляющих государственный земельный надзор, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 10 тысяч до 20 тысяч рублей; на должностных лиц - от 30 тысяч до 50 тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от 100 тысяч до 200 тысяч рублей ([часть 2.5 статьи 19.5](consultantplus://offline/ref=AFEF40D86A959530ADD26D171577988BD571C905823EC1A9446F4BDD6360E1E709F118DCE5l4y4H) Кодекса РФ об административных правонарушениях).

Повторное в течение года совершение административного правонарушения, предусмотренного [частью 2.5 статьи 19.5](consultantplus://offline/ref=AFEF40D86A959530ADD26D171577988BD571C905823EC1A9446F4BDD6360E1E709F118DCE5l4y4H), влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 30 тысяч до 50 тысяч рублей; на должностных лиц - от 70 тысяч до 100 тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от 200 тысяч до 300 тысяч рублей ([часть 2.6 статьи 19.5](consultantplus://offline/ref=AFEF40D86A959530ADD26D171577988BD571C905823EC1A9446F4BDD6360E1E709F118DCE4l4yCH) Кодекса РФ об административных правонарушениях).