

11 апреля 2017 года Управлением Росреестра по Костромской области (далее – Управление) была проведена «горячая линия» по вопросу государственного земельного надзора.

На вопросы, поступившие на «горячую линию», отвечал заместитель начальника отдела государственного земельного надзора Управления Федорова Светлана Александровна. Приведем её ответы на вопросы, которые задавались наиболее часто.

Вопрос: Как можно использовать земельный участок категории земли сельскохозяйственного назначения, принадлежащий на праве собственности. Допускается ли действующим законодательством строительство объектов недвижимого имущества на таком участке?

Ответ: В соответствии со статьей 78 Земельного кодекса Российской Федерации земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество.

Виды разрешенного использования земельных участков и их описание устанавливаются в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 и обозначаются в свидетельстве о праве собственности, пункте договора аренды и прочих документах, которые удостоверяют право на земельные участки, а также могут быть прописаны в правоустанавливающих актах на землю.

Закон разрешает возводить на землях сельскохозяйственного назначения, не являющихся сельскохозяйственным угодьями, а предназначенных для сельскохозяйственного производства и ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Согласно статье 79 Земельного кодекса Российской Федерации сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) - в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Земельные участки для садоводческих, огороднических и дачных целей предоставляются с правом возведения жилого строения, хозяйственных построек и сооружений.

На приусадебном земельном участке разрешено возведение жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений.

Однако не стоит забывать, что строительство любого объекта должно осуществляться в соответствии с планом зонирования территории и соблюдением установленных норм и правил.

Запрет строительства на землях сельскохозяйственного назначения предусмотрен пунктом 3 статьи 4 Федерального закона от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», согласно которому полевые земельные участки используются исключительно для производства сельскохозяйственной продукции.

При запретах и ограничениях в способах использования земельных участков в документы, удостоверяющие право на землю, вносится соответствующая запись, например, «без права возведения зданий и сооружений».

Вопрос: Земельный участок предоставлен в аренду с видом разрешенного использования для индивидуального жилищного строительства. Ввиду сложившихся обстоятельств, связанных с тяжелым материальным положением, строительство не осуществляется. Является ли это нарушением земельного законодательства, если да, то какое наказание может быть применено за данное нарушение?

Ответ: 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, своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами.

В случае, если собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, сразу после возникновения права на земельный участок, осуществляют действия по подготовке и выдаче градостроительного плана земельного участка, оформлению разрешения на строительство, выполнению работ по проектированию и строительству объекта, геодезических исследований и государственной экспертизы проектной документации, это свидетельствует о том, что лицо приступило к освоению земельного участка.

Если после названных действий на земельном участке в течение трех и более лет правообладателем какого-либо строительства не осуществлялось, то в его действиях имеется состав административного правонарушения, заключающегося в неиспользовании земельного участка, предназначенного для жилищного строительства в течение установленного федеральным законом срока.

В соответствии с частью 3 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом, 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 двадцати тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Статьей 284 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено изъятие земельного участка, который не используется по целевому назначению. Земельный участок может быть изъят в случаях, когда участок предназначен для жилищного или иного строительства и не используется по целевому назначению в течение трех лет. В этот период не включается время, в течение которого участок не

мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Вопрос: Являюсь собственником земельного участка, позади которого находится пустырь. Согласно публичной кадастровой карте данный пустырь является земельным участком, собственность на который не разграничена. Куда нужно обратиться с заявлением о предоставлении части данного земельного участка?

Ответ: Статьей 3.3 Федерального закона от 25 октября 2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (далее – Вводный закон) установлен порядок распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Согласно пункту 1 статьи 3.3 Вводного закона распоряжение земельными участками, указанными в статье 3.1 настоящего Федерального закона, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них, если настоящим Федеральным законом или другими федеральными законами не установлено иное.

Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для распоряжения ими.

В пункте 2 статьи 3.3 Вводного закона указано, что распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется:

органом местного самоуправления городского округа в отношении земельных участков, расположенных на территории городского округа, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом;

органом местного самоуправления городского поселения в отношении земельных участков, расположенных на территории такого поселения, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом;

органом местного самоуправления муниципального района в отношении земельных участков, расположенных на территории сельского поселения, входящего в состав этого муниципального района, и земельных участков, расположенных на межселенных территориях муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

Таким образом, закреплена компетенция органов местного самоуправления в зависимости от муниципального образования, в пределах которого расположен соответствующий земельный участок, государственная собственность на который не разграничена.

Следовательно, с заявлением о предоставлении земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, Вам нужно обратиться в орган местного самоуправления, в пределах которого расположен соответствующий земельный участок.

Вопрос: Является ли членская книжка садовода документом, подтверждающим право на земельный участок в садовом товариществе? Достаточно ли наличия членской книжки и квитанций по оплате взносов для регистрации права собственности на земельный участок в садовом товариществе по «дачной амнистии»?

Ответ: По своей сути членская книжка садовода только подтверждает Ваше членство, в каком-либо товариществе или кооперативе.

Но членская книжка садовода не является основанием для постановки на кадастровый учет земельного участка и государственной регистрации права собственности на земельный участок, поскольку подтверждает лишь членство гражданина в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении (товариществе, кооперативе, партнерстве).

Таким образом, наличие членской книжки и документов, подтверждающих оплату взносов, для оформления в собственность по «Закону о дачной амнистии» от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ недостаточно.

Необходимо иметь документ-основание для оформления в собственность земельного участка. Это может быть постановление, распоряжение, решение местных органов власти, решение Суда или другой документ.

Для получения документа-основания, необходимо обратиться в администрацию муниципального образования, на территории которого расположен земельный участок, с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность бесплатно.

Но, не смотря на невысокую значимость членской книжки, не спишите от нее отказываться, в некоторых случаях она может быть единственным документом, подтверждающим Ваши права, поэтому рекомендуется регулярно уплачивать членские и другие взносы, а так же обрабатывать участок.

Пункт 7 части 2 статьи 19 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях» устанавливает обязанность члена садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в течение трех лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен земельным законодательством.

В соответствии с частью 3 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях неиспользование земельного участка, предназначенного для садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом, 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 двадцати тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Кроме того, статей 284 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено изъятие земельного участка, предназначенного для ведения сельского хозяйства, который не используется по целевому назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом.