**Руководство**

**по соблюдению обязательных требований земельного законодательства,**

**предъявляемых при проведении мероприятий по осуществлению муниципального земельного контроля**

1. Введение

Настоящее руководство разработано в соответствии с Федеральным законом   
от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» и в целях оказания контролируемым лицам, которые являются пользователями и правообладателями объектов земельных отношений информационно-методической поддержки в вопросах соблюдения обязательных требований, контроль за соблюдением которых осуществляет управление архитектуры   
и градостроительства администрации города Кемерово (далее – орган муниципального земельного контроля) в рамках 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, в том числе относящимся к субъектам малого и среднего предпринимательства, а также гражданами   
(далее – Контролируемые лица) обязательных требований законодательства РФ,   
за нарушение которых предусмотрена административная и иная ответственность, посредством организации и проведения контрольных и профилактических мероприятий   
в отношении указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством РФ мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений и систематического наблюдения за исполнением требований земельного законодательства, а также устранение условий, причин и факторов, способных привести к нарушениям обязательных требований и создание условий для повышения информированности контролируемых лиц о способах соблюдения обязательных требований.

Предметом муниципального земельного контроля является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами обязательных требований земельного законодательства в отношении объектов земельных отношений,   
за нарушение которых законодательством предусмотрена административная ответственность.

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

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

– Федеральный закон от 31.07.2020 N 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;

– Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

– Земельный кодекс Российской Федерации;

– Гражданский кодекс Российской Федерации;

– Градостроительный кодекс Российской Федерации;

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

– Постановление Правительства РФ от 24 ноября 2021 г. № 2019 «Об утверждении Правил взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих федеральный государственный земельный контроль (надзор), с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»;

– Постановление Правительства РФ от 10.03.2022 № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля»;

– Федеральный закон от 31.07.2020 № 247-ФЗ «Об обязательных требованиях в Российской Федерации»;

– Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

– Постановление Правительства Российской Федерации от 25.06.2021 № 990 «Об утверждении правил разработки и утверждения контрольными (надзорными) органами программы профилактики рисков причинения вреда (ущерба) охраняемым законом ценностям»;

– Постановление администрации города Кемерово от 02.02.2015 № 172 «Об управлении архитектуры и градостроительства администрации города Кемерово»;

– Закон Кемеровской области от 16.06.2006 № 89-ОЗ «Об административных правонарушениях в Кемеровской области»

– Решение Кемеровского городского Совета народных депутатов от 26.02.2021 № 401 «Об утверждении положения о порядке организации и осуществления муниципального земельного контроля на территории города Кемерово»

Перечень актов, содержащих обязательные требования, соблюдение которых оценивается при осуществлении муниципального земельного контроля в отношении контролируемых лиц, размещен на официальном сайте управления архитектуры и градостроительства администрации города Кемерово в сети «Интернет» по адресу https://mgis42.ru/umzk.

3. Обязанность лиц, использующих земельные участки

В соответствии со ст. 42 Земельного кодекса РФ 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;

– 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;

– выполнять иные требования, предусмотренные Земельным Кодексом, федеральными законами.

4. Обязанность использовать земельный участок на основании возникших прав

В силу положений пункта 1 статьи 25 Земельного кодекса РФ права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, а именно право собственности, аренды земельных участков, сервитута и безвозмездного пользования, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости».

Пунктом 1 статьи 26 Земельного кодекса РФ установлено, что права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, удостоверяются документами в порядке, установленном Федеральным законом   
«О государственной регистрации недвижимости».

Как установлено пунктом 1 статьи 39.1 Земельного кодекса РФ, земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

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.

В соответствии со ст. 8.1 Гражданского кодекса РФ в случаях, предусмотренных законом, права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации.

Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом.

Ответственность за 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 предусмотрена ст. 7.1. КоАП РФ.

Для предоставления занятого земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, необходимо обращаться в Комитет по управлению государственным имуществом Кузбасса по адресу: г. Кемерово, просп. Советский, 58.

С более подробной информацией о предоставлении земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, Вы можете ознакомиться на официальном сайте Комитета (<http://www.kugi42.ru/>) или записаться на личный прием по телефону: 8 (3842) 36-53-30.

Для предоставления занятого земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, необходимо обращаться в Комитет по управлению муниципальным имуществом г. Кемерово по адресу: г. Кемерово, ул. Притомская Набережная, 7Б.

Подробную информацию о предоставлении земельного участка, находящегося   
в муниципальной собственности, Вы можете узнать на официальном сайте Комитета (https://kumi-kemerovo.ru/) или записаться на личный прием по телефону:   
8 (3842) 36-81-71.

5. Обязанность использовать земельный участок по целевому назначению   
в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием

В соответствии с п. 2 ст. 260 Гражданского кодекса РФ на основании закона и в установленном им порядке определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким землям, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением.

Согласно п. 2. ст. 7 Земельного кодекса РФ земли, указанные в п. 1 настоящей статьи, в том числе земли населенных пунктов, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель и земельных участков определяется в соответствии с федеральными законами исходя из их принадлежности к той или иной категории земель и разрешенного использования.

В соответствии с п. 1 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

В соответствии с п. 3 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Ответственность за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием предусмотрена ч. 1 ст. 8.8. КоАП РФ.

С целью использования объектов недвижимости в соответствии с разрешенным использованием, в случае если были выявлены признаки нецелевого использования земельного участка, предлагаем Вам принять меры по дополнению основного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства и/или обратиться в уполномоченный орган с заявлением о предоставлении разрешения   
на условно разрешенный вид использования объектов недвижимости.

6. Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель

Согласно п. 2 ст. 13 Земельного кодекса РФ в целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами, загрязнения отходами производства и потребления и другого негативного воздействия.

В соответствии с п.1 ст. 51 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» отходы производства и потребления, радиоактивные отходы подлежат сбору, накоплению, утилизации, обезвреживанию, транспортировке, хранению и захоронению, условия и способы которых должны быть безопасными для окружающей среды и регулироваться законодательством Российской Федерации.

Ответственность за несоблюдение требований в области охраны окружающей среды при сборе, накоплении, транспортировании, обработке, утилизации или обезвреживании отходов производства и потребления, предусмотрена ст. 8.2. КоАП РФ.

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.