**Управление Росреестра по Томской области представляет обзор основных изменений законодательства, которые прошли в сфере государственного земельного надзора в 2019-2020 гг.**

Когда вы приобретаете землю, то должны помнить, что все земли разбиты на участки, у которых есть определенный вид разрешенного использования (ВРИ). Нельзя использовать любое место в городе, в селе для строительства магазина или для выращивания сельскохозяйственных культур. Необходимо выяснить, предусмотрена ли в данном месте подобная деятельность и какое-либо строительство на уровне территориального планирования. Классификатор ВРИ и существует для того, чтобы понять, как можно использовать определённый участок. В приказе Минэкономразвития РФ от 4 февраля N 44 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном приказом Минэкономразвития РФ от 1 сентября 2014 г. N 540» в классификатор ВРИ земельных участков были включены новые позиции. В частности, появились отдельные коды видов разрешенного использования земельных участков, в том числе для предоставления коммунальных услуг, домов социального обслуживания, оказания услуг связи, общежитий, объектов культурно-досуговой деятельности, цирков и зверинцев, осуществления религиозных обрядов, проведения научных испытаний, проведения азартных игр, заправки транспортных средств, автомобильных моек, ремонта автомобилей, площадок для занятий спортом и др. Кроме того, уточнены описание и детализация отдельных видов разрешенного использования земельных участков.

В письме Минэкономразвития РФ от 25.09.2019 N 13791-ОГ «Относительно определения вида разрешенного использования образуемого земельного участка» разъяснены особенности определения вида разрешенного использования образуемого земельного участка и исходного земельного участка. Согласно пункту 51 Требований к подготовке межевого плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2015 г. N 921, виды разрешенного использования образуемых земельных участков должны соответствовать сведениям Единого государственного реестра недвижимости о видах разрешенного использования исходного земельного участка, за исключением случаев, установленных законодательством РФ.

В таких случаях сведения о выбранных или установленных видах разрешенного использования указываются в межевом плане на основании:

-градостроительного регламента и сведений о территориальной зоне, в границах которой расположен земельный участок;

-разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

-акта органа государственной власти или органа местного самоуправления, подтверждающего разрешенное использование земельного участка;

-вступившего в законную силу судебного акта;

-проектной документации лесных участков в отношении лесных участков.

В случае отсутствия вида разрешенного использования у исходного земельного участка в межевом плане могут быть указаны сведения о виде разрешенного использования образуемого земельного участка на основании одного из перечисленных в пункте 51 Требований документа.

Деятельность уполномоченных должностных лиц Росреестра в сфере государственного земельного надзора направлена на предупреждение, выявление и пресечение нарушений. Приказом Росреестра от 18.06.2019 № П/0240 «Об утверждении Административного регламента осуществления Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии государственного земельного надзора»регламентирован порядок осуществления такого надзора. В Административном регламенте указано, что предметом надзора является соблюдение в отношении объектов земельных отношений органами власти, юридическими лицами, гражданами требований земельного законодательства, в том числе:

-использование земельных участков по целевому назначению в соответствии с категорией земель и разрешенным использованием;

-обязанность по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

-обязательное использование в течение установленного срока земельных участков, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях;

-недопущение самовольного занятия земельного участка, в том числе его использования лицом, не имеющим прав на него;

-соблюдение требований земельного законодательства органами государственной власти и органами местного самоуправления при предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности

В рамках земельного надзора уполномоченные должностные лица имеют право осуществлять плановые и внеплановые проверки, беспрепятственно получать доступ на земельные участки, выдавать обязательные для исполнения предписания об устранении нарушений и контролировать их исполнение, обращаться в органы внутренних дел за содействием в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению государственного земельного надзора, в установлении лиц, виновных в нарушениях земельного законодательства, осуществлять производство по делам об административных правонарушениях, в том числе составлять протоколы.

В проект «Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях» предполагается внести существенные изменения.

Так, например, выделена категория грубых административных правонарушений, к которым предлагается отнести административные правонарушения экстремистской и коррупционной направленности.

Нормативно закреплены понятия таких видов административных правонарушений как: длящиеся, продолжаемые, однородные и повторные.

Закреплено правило о недопущении одновременного привлечения юридического лица и его должностного лица к ответственности за одно и то же административное правонарушение, за исключением отдельных случаев.

Предлагается применять к гражданам разновидность административного наказания в виде предупреждения за впервые совершенные административные правонарушения (при отсутствии отягчающих обстоятельств), с освобождением от административной ответственности и от административного наказания.

Согласно проекту Федерального закона № 994421-7 «О внесении изменений в статью 70 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», статье 16 Федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»до 1 марта 2026 г. предлагается продлить срок упрощенного порядка оформления прав граждан на жилые и садовые дома на садовых земельных участках. Также до 1 марта 2026 г. предлагается продлить упрощенный порядок направления уведомлений о строительстве объектов недвижимости, строительство которых начато до 4 августа 2018 года.

Правообладателям земельных участков рекомендуется уточнить границы ранее учтённых участков, и в случае необходимости зарегистрировать права на них в связи со вступившим в силу Федеральным законом «Об особенностях регулирования отдельных отношений в целях модернизации и расширения магистральной инфраструктуры и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 31.07.2020 № 254-ФЗ.

Главный специалист-эксперт

Шегарского межмуниципального отдела

Управления Росреестра по Томской области С.А. Кобзарев