|  |
| --- |
| ***Имущественные и земельные отношения*** |
|  | **Как убедиться в отсутствии нарушений требований земельного законодательства на своем земельном участке?** | Участникам земельных отношений в целях недопущения нарушений требований земельного законодательства рекомендуется принимать следующие меры: - проверить фактическое использование земельного участка, которое должно соответствовать правовому режиму земельного участка, указанному в правоустанавливающих документах на землю и в ЕГРН. Напоминаем, что правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства. Нарушение в виде использования земельного участка в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, может быть допущено, например, при строительстве или размещении магазинов, пунктов технического обслуживания автотранспорта либо автомоек и других объектов коммерческого назначения на земельных участках, предназначенных для индивидуальных жилых домов. Следует отметить, что любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Вместе с тем исходя из системного толкования статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статей 1, 7, 16, 23 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» следует обязанность лица оформить в установленном действующим законодательством порядке свой выбор вида разрешенного использования земельного участка из числа всех допустимых для категории, к которой относится земельный участок;- не допускать зарастания земель сельскохозяйственного назначения деревьями и кустарниками, сорными растениями, производить предусмотренные статьей 13 Земельного кодекса Российской Федерации агротехнические, мелиоративные и фитосанитарные мероприятия, регламентированные статьей 1 Федерального закона от 16.07.1998 № 101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», в том числе производить расчистку мелиорируемых земель от древесной и травянистой растительности, кочек, пней и мха, и иные мероприятия по воспроизводству плодородия почв, защите земель от деградации;- в случае отсутствия предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на земельный участок обратиться в уполномоченные органы для предоставления таких прав на землю в целях недопущения нарушения требования использовать земельные участки при наличии предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на земельный участок;- проверить в порядке самоконтроля не допущено ли самовольное занятие земель - изменение фактических границ земельных участков, в результате которых увеличивается площадь земельного участка за счет занятия земель, принадлежащих смежным землепользователям. Удостовериться, что границы используемого земельного участка соответствуют границам земельного участка, содержащимся в ЕГРН, и не пересекают границы смежных земельных участков. Правообладателям земельных участков, границы которых не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства, рекомендуется рассмотреть возможность проведения межевания. Для этого необходимо обратиться к кадастровому инженеру для проведения кадастровых работ, в результате которых будет уточнено местоположение границ земельного участка с последующим внесением сведений о границах земельного участка в ЕГРН. Внесение в ЕГРН сведений о границах избавит правообладателей от возможных споров, в том числе со смежными землепользователями. В случае, если границы земельного участка установлены в действующей системе координат, то способом подтверждения соответствия фактических границ документально закрепленным является вынос границ земельного участка путем проведения таких работ кадастровым инженером в ходе которых рекомендуется:– определить соответствует ли площадь огороженного земельного участка, площади, указанной в документах на земельный участок;– установить, что постройки, ограждения, ограничивающие доступ на территорию, находятся в границах используемого земельного участка.Обозначенные меры позволят избежать спорных ситуаций с правообладателями смежных земельных участков, а также нарушений земельного законодательства, вследствие которых может наступить административная ответственность в виде штрафных санкций.  |
|  | **Предусмотрена ли рассрочкапри оплате договора купли-продажи земельного участка?** | В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации заявителю дается 30 дней на подписание и оплату договора купли-продажи земельного участка. Рассрочка при данной операции законодательно не предусмотрена. |