

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Права и обязанности собственников земли**

Конституцией РФ (статья 36) гражданам и их объединениям закреплено право иметь в частной собственности землю. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. Условия и порядок пользования землей определяются на основе федеральных законов: Гражданского кодекса РФ, Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ), федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Знание прав и обязанностей собственников земли является актуальной необходимостью, т.к. количество собственников земли увеличивается из года в год, а уровень правовой грамотности граждан, к сожалению, невысок. Приобретая земельные участки, граждане зачастую считают, что теперь-то они могут делать на них все, что угодно. Однако это неверная позиция часто приводит к нарушениям требований законодательства, особенно - земельного.

Права и обязанности собственников земельных участков, а также землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков отражены в Главе VI ЗК РФ, в соответствии со статьей 40 которого собственник земельного участка имеет право:

-использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством Российской Федерации;

-возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

-проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, агролесомелиоративные, культуртехнические и другие мелиоративные работы, строить пруды (в том числе образованные водоподпорными сооружениями на водотоках) и иные водные объекты в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

-осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные законодательством.

Обязанности собственников земельных участков и лиц, не являющихся собственниками, установлены статьей 42 ЗК РФ:

-использовать земельные участки: а) в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием; б) 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;

-своевременно производить платежи за землю;

-соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

-не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

-выполнять иные требования, предусмотренные ЗК РФ, федеральными законами.

В настоящее время обозначилась тенденция использования земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенных вблизи населенных пунктов, и оборот которых регламентируется федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», в целях, не связанных с сельскохозяйственным производством (рекреация, отдых, туризм, размещение объектов жилого и производственного назначения и др.).

По определению Земельного кодекса РФ, землями сельскохозяйственного назначения признаются территории, предназначенные для производства аграрной продукции, проведения сельскохозяйственной учебной или научно-исследовательской практики, размещения специальной фермерской инфраструктуры и объектов, необходимых для полноценного осуществления сельскохозяйственной деятельности. Именно этот вид земель характеризуется наиболее высокой продуктивностью и является самой ценной категорией всего земельного фонда. Земли сельскохозяйственного назначения - это земли, которые расположены за пределами населенных пунктов, предназначенные для нужд непосредственно сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей, в составе которых выделяются сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями.

Градостроительный кодекс РФ определяет градостроительное зонирование как зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов, которые включаются в правила землепользования и застройки и определяют 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 данных регламентах указываются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны. Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, а решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Запрет на установление градостроительного регламента исключает возможность использования указанных земель для застройки и последующей эксплуатации объектов строительства, а также принятия решений об изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, что означает невозможность изменения вида разрешенного использования земельных участков сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

Статьей 78 ЗК РФ установлено, что земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения, расположенные на расстоянии не более тридцати километров от границ сельских населенных пунктов, не могут использоваться для целей, не связанных с ведением сельского хозяйства, за исключением случаев размещения линейных объектов.

Обязанность собственников земельных участков, оборот которых регламентируется федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением - для сельскохозяйственного производства, и принадлежностью к категории земель - земли сельскохозяйственного назначения, основана на принципе использования и охраны земель сельскохозяйственного назначения как особо ценного природного ресурса, принадлежащего будущим поколениям.

Несоблюдение обязанностей собственников земельных участков является нарушением земельного законодательства.

Заместитель начальника Межмуниципального отдела

по г. Димитровград, Мелекесскому и Новомалыклинскому районам

Управления Росреестра по Ульяновской области

Е.А. Метелкина