Каковы права и обязанности собственников земельных участков?

Права на земельные участки подлежат государственной регистрации. Собственник земельного участка вправе продавать, дарить отдавать в залог, сдавать в аренду и распоряжаться участком иным образом, если земля на основании закона не исключена из оборота или не ограничена в обороте.

Законом определяются земли сельскохозяйственного и иного целевого назначения, использование которых для других целей не допускается или ограничивается. Пользование земельным участком, отнесенным к таким видам земель, может осуществляться в пределах, определяемых его целевым назначением.

Право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный почвенный слой и водные объекты, находящиеся на нем растения. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью участка, если иное не предусмотрено законом о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц. Собственник может возводить на участке здания и сооружения, производить их перестройку или снос, разрешать строительство другим лицам, если иное не предусмотрено законодательством.

Кроме права собственности существуют и другие вещные права на землю, которые определяют порядок пользования участком. На сегодняшний день существует обязанность граждан по переоформлению указанных прав в собственность или аренду:

- права пожизненного наследуемого владения,

- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком,

- право ограниченного пользования чужим земельным участком

Пользование земельным участком может быть основано на обязательствах правоотношения согласно условиям договоров аренды, субаренды земельных участков, безвозмездного срочного пользования. Лицо, не являющееся собственником земельного участка, осуществляет принадлежащие ему право владения и пользования участком на условиях в пределах, установленных законом или договором с собственником.

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;

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, истощение, деградацию, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;

выполнять иные требования, предусмотренные федеральным законодательством.

Росреестр осуществляет надзор за выполнением требований земельного законодательства, следит за недопущением самовольного занятия земельных участков и использования земельных участков без оформленных на них в установленном порядке правоустанавливающих документов. Росреестр контролирует порядок переуступки права пользования землей, выполнение требований о наличии и сохранности межевых знаков границ земельных участков, порядок предоставления земельных участков органами местного самоуправления, исполнение предписаний по вопросам соблюдения земельного законодательства и устранения нарушений в области земельных отношений, выполнение иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель.

В соответствии с законодательством Российской Федерации предусмотрена административная ответственность за следующие правонарушения:

- 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;

- использование земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицом, не выполнившим обязанности по переоформлению такого права на право аренды земельного участка или по приобретению его в собственность;

- использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием;

- неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества;

- невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

**Михаил Чистогашев, начальник Межмуниципального отдела по г.Абаза, Аскизскому и Таштыпскому районам Управления Росреестра по РХ**