

Собственник земельного участка обязан содержать его в надлежащем состоянии

[Главная](#) » [Земля](#) » Обязан ли собственник земельного участка содержать его в надлежащем состоянии?



Возможность приобретения земельного надела на праве собственности предполагает наложение определенных обязательств по его использованию. Прежде всего, собственник несет ответственность за содержание участка земли в надлежащем состоянии.

Данная обязанность предполагает систематическое возделывание почвы и соблюдение характера целевого назначения земли. Основные тонкости этого технического процесса и юридические особенности рассмотрим подробно в представленной статье далее.

Обязательства собственника земельного участка по его содержанию в надлежащем состоянии

Права и обязанности владельцев земельных участков регламентированы следующими нормативными правовыми актами:

- конституционные положения, касающиеся владения и распоряжения землей (статьи 34-36);
- земельное законодательство (Земельный кодекс и принятые в соответствии с ним правовые акты);
- нормы гражданского законодательства (раздел 2 Гражданского кодекса РФ);
- федеральное законодательство в сфере регистрации

имущественных прав на недвижимость (Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ);

- подзаконные нормативные акты в области землепользования (указы Президента, Постановления Правительства РФ);
- постановления и распоряжения местных органов государственной власти, предусматривающие специфику пользования земельными угодьями в конкретном муниципальном образовании.

Обязательства, предусмотренные нормативными актами в отношении особых правил использования земельных участков, не подразделяются по категориям пользователей, исходя из их юридического правового статуса.

Таким образом, собственники земель, арендаторы и пользователи участков на бессрочной основе одинаково должны заботиться о содержании земельных наделов в надлежащем состоянии.

Основополагающие в этом отношении обязательства предусмотрены 42 статьей Земельного кодекса РФ:

- соблюдайте нормы градостроительного, экологического и противопожарного законодательства в сфере пользования земельными участками;
- следуйте условиям договора (при использовании участка на праве аренды);
- содержите участок в чистоте, не допускайте захламления и хранения посторонних вещей с целью обеспечения максимального плодородия почвы и предотвращения загрязнения;
- используйте участок в соответствии с его целевым назначением (если категория земли признана сельскохозяйственной, то использовать участок в других целях запрещено);
- не допускать нарушения прав других пользователей и собственников земель (соблюдать границы территорий, не допускать загрязнения чужого участка, затопления сточными и канализационными водами).

Основное правило, которое необходимо запомнить при использовании участка земли – это соблюдение прав других собственников (владельцев смежных наделов) в рамках законодательных требований.

Если вблизи вашего земельного надела расположена захламленная территория и, по вашему мнению, данная неблагоприятная ситуация нарушает ваши права как собственника участка, то обращайтесь с заявлением к участковому уполномоченному. По результатам рассмотрения вашего официального обращения будет проведена внеплановая выездная проверка.

Если будет установлен юридический факт нарушения законодательства со стороны недобросовестного собственника соседнего надела (нарушение санитарных, экологических или градостроительных норм), то в отношении виновника будет возбуждено административное дело. При доказывании вины владельца соседнего надела в отношении него будет составлен протокол об административном правонарушении и наложен денежный штраф.

Также в случае нарушения норм законодательства владельцем смежного участка, не позволяющего вам реализовать свои права в качестве собственника недвижимости, обращайтесь в государственные службы исходя из подведомственности сфер деятельности (Управление Роспотребнадзора, служба экологического контроля, управление МЧС и т. д.).

К обстоятельствам, нарушающим ваши права, могут относиться следующие неблагоприятные факты:

- рядом расположенный участок захламлен, что портит внешний вид вашего надела (проблематично продать участок, неприятно находиться рядом);
- соседом для выращивания сельскохозяйственных культурных растений применяются ядовитые удобрения (в целях защиты от сорняков используются вредные для почвы вещества);
- произошел захват части территории собственником смежного

надела (установлен забор, нарушающий границы вашего участка, на вашей территории размещена машина соседа, возведена постройка, часть которой затрагивает ваш надел);

- затопление канализационными стоками вашего участка (вызывайте комиссию из администрации, фиксируйте факт затопления, обращайтесь в правоохранительные и судебные органы).

Гражданское законодательство предусматривает ответственность собственника земельного участка за неправомерное использование земли, повлекшее за собой ухудшения состояния почвы и окружающей среды. При расположении на земельном наделе жилого строения необходимо соблюдать нормы жилищного законодательства (соблюдать правила тишины и покоя, содержания придомовой территории и т. д.).

Законодательно запрещено применение ядовитых удобрений, нарушающих экологическую обстановку, поэтому воздержитесь от применения опасных веществ на участке. Следует знать, что ухудшение состояния почвы происходит не только на самом участке, где проводилась обработка вредными веществами, но и на смежных к нему территориях.

За данные нарушения предусмотрена ответственность в рамках административного законодательства в виде штрафных санкций. При нарушении порядка использования земли, предоставленной государством в целях ведения сельскохозяйственной деятельностью, участок изымается в судебном порядке.

Действующим законодательством предусмотрена крайняя мера ответственности за нарушение правил по надлежащему содержанию участка, это изъятие земли. Данное обстоятельство возможно в том случае, когда собственник или пользователь земли (по договору аренды или бессрочного пользования) осуществляет на участке деятельность, противоречащую его целевому назначению.

Кроме того, бездействие в отношении возделывания земель,

предназначенных для ведения сельского хозяйства, также строго наказываются по закону.

Если собственник, получивший участок от государства, не осуществляет сельскохозяйственную деятельность на предназначенной для этого земле на протяжении трех лет, участок отбирается в пользу государственных органов. Стоимость участка и затраты на оформление процедурных вопросов, связанных с регистрацией своих прав, собственнику не возмещаются.

Данная процедура проходит в рамках особого судебного разбирательства по обращению уполномоченного государственного органа, ответственного за землеустройство на территории конкретного муниципального образования.

Основной доказательственной базой по этому вопросу будут являться доводы специальной землеустроительной комиссии, которая ежегодно проверяет правильность и законность пользования участками. Результаты проверки оформляются в виде заключения, которое формируется при использовании лабораторных исследований (пробы почв, определение плодородности).

Если вредное воздействие, отсутствие сельскохозяйственной деятельности или применение участка в нарушении его целевых значений будет доказано, то земельный надел будет отобран и передан другому пользователю, без возмещения его стоимости прежнему владельцу (собственнику или пользователю).

Также действующим законодательством предусмотрена специальная процедура для изъятия земель в государственных целях (не связана с фактами нарушения законодательства со стороны собственника земли).

Надел изымается из хозяйственного оборота в связи с расположением на земельном участке общественного сервитута, размещения промышленных государственных предприятий, для организации оборонных специальных мероприятий. При данных обстоятельствах собственнику земельного участка возмещается

его рыночная стоимость либо предоставляется равноценный надел.