АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ФАТЕЖА

ФАТЕЖСКОГО РАЙОНА КУРСКОЙ ОБЛАСТИ

307100; Курская область, г.Фатеж, ул.Тихая, 35

тел.(47144) 2-12-52, факс (47144) 2-12-38

от 05 февраля 2014г.

«Ответственность за использование земельного участка без оформленных в установленном порядке документов на землю».

Правоустанавливающий документ-это документ, на основании которого могут быть зарегистрированы права на земельный участок и содержащий волеизъявление собственника о распоряжении земельным участком.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ гражданские права, в том числе на земельные участки, возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а так же из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему: из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав, из судебного решения, установившего гражданские права, в результате приобретения имущества по основаниям, допускаемым законом.

Использование земельных участков без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, наряду с самовольным занятием земельных участков, является наиболее распространенным нарушением земельного законодательства, допускаемым гражданами, юридическими лицами и предпринимателями при осуществлении хозяйственной деятельности.

Отличие такого нарушения от самовольного занятие земельного участка заключается в том, что конкретное лицо использует земельный участок или его часть с разрешения собственника или лица, им уполномоченного, но право на использование этого земельного участка или его части, не оформлено в установленном порядке и правоустанавливающий документ на земельный участок или его часть отсутствуют.

Такая ситуация может иметь место при покупке объекта недвижимости, когда покупателю в силу договора купли-продажи на объект недвижимости, находящемся на земельном участке, переходит право на использование этого земельного участка. В этом случае право на использование земельного участка должно быть оформлено в установленном порядке. Аналогичной является ситуация, когда земельным участком или его частью распорядилось лицо, не являющееся его собственником или лицом, уполномоченным собственником. При этом следует учитывать, что лица, имеющие земельные участки на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельными участками, не вправе ими распоряжаться, в том числе сдавать в аренду.

Таким образом, при использовании земельного участка, предоставленного в аренду не уполномоченным на то лицом, арендатор так же будет являться лицом, использующим земельный участок без оформления в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю.

Лицам, приобретающим в собственность здания, строения, сооружения, в том числе жилые дома, необходимо иметь в виду, что вопросы перехода права на земельный участок в этом случае решаются в соответствии со ст.35 Земельного кодекса РФ. Вопросы приобретения прав на земельные участки для лиц, уже имеющих на определенном праве здания, строения и сооружения, в том числе жилые дома, но не оформленные в установленном порядке правоустанавливающие документы на землю в соответствии со ст.36 Земельного кодекса РФ.

Лица, использующие земельный участок без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю, несут административную ответственность в порядке установленном ст. 7.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях в виде административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей, на должностных лиц от одной тысячи до двух тысяч рублей, на юридических лиц от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

Привлечение лица, виновного в использовании земельного участка без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю к административной ответственности, уплата им назначенного административного штрафа не освобождает его от обязанности оформить в установленном порядке правоустанавливающие документы на используемый земельный участок.