

Чек лист для самопроверки правообладателя на соблюдение обязательных требований по использованию земельного участка на территории Арамильского городского округа

ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости

НСПД - Портал пространственных данных Национальная система пространственных данных,
<https://nspd.gov.ru>

КоАП РФ - Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях

ВРИ - вид разрешённого использования

1	Совпадают ли фактические границы и площадь земельного участка с данными, указанными в ЕГРН? <i>пункт 1 статьи 25, пункт 1 статьи 26 Земельного кодекса РФ, статья 7.1 КоАП РФ</i>	<i>Для проверки рекомендуется заказать выписку из ЕГРН либо воспользоваться сервисом НСПД и сверить полученные сведения с фактическим состоянием. Обратите внимание: если границы участка не уточнены посредством проведения кадастровых работ, в выписке из ЕГРН будет содержаться отметка «без координат границ», что часто является причиной расхождений (в таком случае рекомендуется провести кадастровые работы).</i>
2	Соответствует ли текущее использование земельного участка ВРИ, указанному в ЕГРН, а также требованиям градостроительного регламента? <i>пункт 2 статьи 7, статья 42 Земельного кодекса РФ, часть 1 статьи 8.8 КоАП РФ</i>	<i>Например, если в выписке из ЕГРН указано, что ВРИ участка — «садоводство», а на нём расположен магазин, это индикатор риска. Рекомендуется проверить сведения в выписке из ЕГРН либо в сервисе НСПД и ознакомиться с правилами землепользования и застройки для вашей территориальной зоны (https://www.aramilgo.ru/urban/town-planning/pzz).</i>
3	Если земельный участок из состава земель населенных пунктов предназначен для строительства, соблюдаются ли установленные сроки ведения строительных работ? <i>статья 42 Земельного кодекса РФ, статья 85.1 Земельного кодекса РФ, постановление Правительства РФ от 31 мая 2025 года № 826, часть 3 статьи 8.8 КоАП РФ</i>	<i>Сроки зависят от типа участка:</i> <i>а) для ИЖС - 7 лет для завершения строительства дома,</i> <i>б) для иных участков под строительство - 5 лет для завершения строительства объекта.</i> <i>Необходимо проверить наличие разрешения на строительство и исключить возможные судебные решения, препятствующие строительству.</i>
4	Имеются ли признаки неиспользования участка из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков <i>постановление Правительства РФ от 31 мая 2025 года № 826, часть 3 статьи 8.8 КоАП РФ</i>	<i>Признаки неиспользования земельных участков:</i> <i>а) Захламлено более 50% площади участка предметами, не связанными с видом разрешённого использования, и данное захламление не устранено в течение года;</i> <i>г) Присутствуют полуразрушенные здания (разрушены крыша, стены, отсутствуют окна), и ремонт не начат в течение года.</i>

5	Если участок имеет сельскохозяйственное назначение, не заросла ли значительная его часть сорняками или древесно-кустарниковой растительностью (не относящейся к защитным или плодовым насаждениям)? пункт 3 пункта 1 статьи 13 Земельного кодекса РФ, статья 42 Земельного кодекса РФ, постановление Правительства РФ от 18.09.2020 № 1482	<i>Признак нарушения возникает, если более 50% площади участка заросло сорняками, и при этом сельскохозяйственная деятельность не ведётся на оставшейся части либо ведётся менее чем на 25% площади.</i>
6	Соблюдено ли требование об обязательности использования (освоения) земельного участка в сроки, установленные законодательством? статья 42 Земельного кодекса РФ, пункт 2 статьи 45 Земельного кодекса РФ, статья 85.1 Земельного кодекса РФ, статья 284 Гражданского кодекса РФ	<i>Для участков под сельское хозяйство (кроме земель по Федеральному закону от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»), жилищное или иное строительство: соблюден ли трёхлетний срок неиспользования по целевому назначению, если более длительный срок не установлен законом? При этом в срок не включается время на освоение участка, а также период, когда использование было невозможно из-за стихийных бедствий или иных объективных обстоятельств.</i> <i>Для земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»: соблюден ли трёхлетний срок неиспользования по целевому назначению? Здесь важно: время, необходимое для освоения участка, включается в этот трёхлетний срок (в отличие от других категорий). Также из срока исключается только период, когда участок объективно нельзя было использовать (стихийные бедствия и иные исключаяющие обстоятельства).</i>
7	Наблюдалась ли на участке специализированная техника для снятия или перемещения плодородного слоя почвы земель сельскохозяйственного назначения? часть 1 статьи 8.6 Кодекса РФ, статья 13 Земельного кодекса РФ, постановление Правительства РФ от 10.07.2018 № 800	<i>Использование такой техники (бульдозеры, грейдеры) без законных оснований является тревожным сигналом.</i>
8	Имеются ли на участке несанкционированные свалки мусора, строительных отходов, шин, металлического лома и других отходов вне специально отведённых мест?	<i>Особое внимание уделите отходам I–II класса опасности, нарушения в отношении которых особенно серьёзны.</i>

	пункт 2 статьи 51 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» статья 12 Федеральный закон от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» статья 8.2 КоАП РФ статья 6.35 КоАП РФ	
9	Не установлено ли ограждение на участке общего пользования без соответствующих правовых оснований (договора, разрешения)? статья 7.1 КоАП РФ, статья 304 ГК РФ	Установка ограждений на землях общего пользования без законных оснований является нарушением.
10	Если правовой режим участка предусматривает строительство, соответствует ли использование участка его правовому режиму? статья 42 Земельного кодекса РФ, статья 36 Градостроительного кодекса РФ, часть 1 статьи 8.8 КоАП РФ	Присутствует ли на участке объект капитального строительства или ведутся ли строительные работы, правовой режим которого предусматривает строительство и эксплуатацию зданий, сооружений
11	Если правовой режим участка не предусматривает строительство, соответствует ли использование участка его правовому режиму? статья 42 Земельного кодекса РФ часть 1 статьи 8.8 КоАП РФ	Например, на участке, предназначенном для ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках, огородничества возведены объекты капитального строительства
12	Имеются ли права, предусмотренные законодательством Российской Федерации, на используемый земельный участок, часть земельных участков, земли? пункт 1 статьи 25 Земельного кодекса РФ ст. 7.1 КоАП РФ, ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ, ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ	Описание возможных нарушений: Если земельный участок достался вам по наследству, но вы не оформили свои права через нотариуса и не зарегистрировали их в ЕГРН; Если возвели объекты строительства на землях Арамильского городского округа без разрешительных документов на осуществление строительства и предоставления земельного участка на соответствующем праве
13	Зарегистрированы ли права либо обременение на используемый земельный участок, часть земельных участков, земли в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»	Права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации

	пункт 1 статьи 26 Земельного кодекса РФ, статья 8.1 Гражданского кодекса РФ	в ЕГРН. Государственная регистрация таких прав в ЕГРН проводится по желанию их обладателей. Вместе с тем, уточнение местоположения границ и площади земельного участка позволит избежать проблем: - земельные споры с правообладателями смежных участков; - риски самозахвата территории; - препятствия при совершении сделок; - ошибки в определении кадастровой стоимости и размера земельного налога
--	--	--