

[Права и обязанности собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков при использовании земельных участков](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/f2ff58cb7775fae7c3ca50d25c9be59ce4d261aa/)

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 ( далее – ГК РФ), Земельного кодекса РФ (далее — ЗК РФ), федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Знание прав и обязанностей собственником 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.

Самостоятельно разбираться в тонкостях законодательства сложно, поэтому мы подготовили статью, в которой подробно и простым языком рассмотрели аспекты этой темы.

Согласно [пункту 3 статьи 261 ГК РФ](https://dzen.ru/away?to=https%3A%2F%2Fwww.consultant.ru%2Fdocument%2Fcons_doc_LAW_5142%2Fe68d69165b3303e065dcdfabe924e0707652336d%2F%23%3A~%3Atext%3D3.%2520%25D0%25A1%25D0%25BE%25D0%25B1%25D1%2581%25D1%2582%25D0%25B2%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25BA%2520%25D0%25B7%25D0%25B5%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25BB%25D1%258C%25D0%25BD%25D0%25BE%25D0%25B3%25D0%25BE%2520%25D1%2583%25D1%2587%25D0%25B0%25D1%2581%25D1%2582%25D0%25BA%25D0%25B0%2520%25D0%25B2%25D0%25BF%25D1%2580%25D0%25B0%25D0%25B2%25D0%25B5%2520%25D0%25B8%25D1%2581%25D0%25BF%25D0%25BE%25D0%25BB%25D1%258C%25D0%25B7%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25B0%25D1%2582%25D1%258C%2520%25D0%25BF%25D0%25BE%2520%25D1%2581%25D0%25B2%25D0%25BE%25D0%25B5%25D0%25BC%25D1%2583%2520%25D1%2583%25D1%2581%25D0%25BC%25D0%25BE%25D1%2582%25D1%2580%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25B8%25D1%258E%2520%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25B5%252C%2520%25D1%2587%25D1%2582%25D0%25BE%2520%25D0%25BD%25D0%25B0%25D1%2585%25D0%25BE%25D0%25B4%25D0%25B8%25D1%2582%25D1%2581%25D1%258F%2520%25D0%25BD%25D0%25B0%25D0%25B4%2520%25D0%25B8%2520%25D0%25BF%25D0%25BE%25D0%25B4%2520%25D0%25BF%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25B5%25D1%2580%25D1%2585%25D0%25BD%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%2582%25D1%258C%25D1%258E%2520%25D1%258D%25D1%2582%25D0%25BE%25D0%25B3%25D0%25BE%2520%25D1%2583%25D1%2587%25D0%25B0%25D1%2581%25D1%2582%25D0%25BA%25D0%25B0%252C%2520%25D0%25B5%25D1%2581%25D0%25BB%25D0%25B8%2520%25D0%25B8%25D0%25BD%25D0%25BE%25D0%25B5%2520%25D0%25BD%25D0%25B5%2520%25D0%25BF%25D1%2580%25D0%25B5%25D0%25B4%25D1%2583%25D1%2581%25D0%25BC%25D0%25BE%25D1%2582%25D1%2580%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25BE%2520%25D0%25B7%25D0%25B0%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25BD%25D0%25B0%25D0%25BC%25D0%25B8%2520%25D0%25BE%2520%25D0%25BD%25D0%25B5%25D0%25B4%25D1%2580%25D0%25B0%25D1%2585%252C%2520%25D0%25BE%25D0%25B1%2520%25D0%25B8%25D1%2581%25D0%25BF%25D0%25BE%25D0%25BB%25D1%258C%25D0%25B7%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25B0%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25B8%2520%25D0%25B2%25D0%25BE%25D0%25B7%25D0%25B4%25D1%2583%25D1%2588%25D0%25BD%25D0%25BE%25D0%25B3%25D0%25BE%2520%25D0%25BF%25D1%2580%25D0%25BE%25D1%2581%25D1%25), собственникиземельных участков**,** землепользователи, землевладельцев и арендаторы земельных участков могут использовать по своему усмотрению всё, что находится над и под поверхностью его участка. Главное, чтобы эта деятельность не нарушала права других лиц, а также законы [о недрах](https://dzen.ru/away?to=https%3A%2F%2Fwww.consultant.ru%2Fdocument%2Fcons_doc_LAW_343%2F), об использовании воздушного пространства и иные законы.

[Статья 40 ЗК РФ](https://dzen.ru/away?to=https%3A%2F%2Fwww.consultant.ru%2Fdocument%2Fcons_doc_LAW_33773%2F1ba94a0d442ed0394f8fb743fd151b92a9e6ac7b%2F) полностью посвящена правам собственников земельных участков. Исходя из кодекса, собственник земельного участка имеет следующие **права:**

* 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](consultantplus://offline/ref=38D79D667FFB67019267387F25390FA8D8439EFDF5F95CDE1D73962D61A9D5925D0EA0F8F888FB25EABA43CEDCF86CFC4CF8C947364C0458r7N6H) здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его [разрешенным использованием](consultantplus://offline/ref=38D79D667FFB67019267387F25390FA8D9449AFEF5F95CDE1D73962D61A9D5925D0EA0F8F888FE28ECBA43CEDCF86CFC4CF8C947364C0458r7N6H) 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.

Кроме того, собственник земельного участка имеет право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное пользование ([пункт 2 статьи 40 ЗК РФ](https://dzen.ru/away?to=https%3A%2F%2Fwww.consultant.ru%2Fdocument%2Fcons_doc_LAW_33773%2F1ba94a0d442ed0394f8fb743fd151b92a9e6ac7b%2F%23%3A~%3Atext%3D2.%2520%25D0%25A1%25D0%25BE%25D0%25B1%25D1%2581%25D1%2582%25D0%25B2%25D0%25B5%25D0%25BD%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25BA%2520%25D0%25B7%25D0%25B5%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25BB%25D1%258C%25D0%25BD%25D0%25BE%25D0%25B3%25D0%25BE%2C%25D0%25BB%25D0%25B8%25D0%25B1%25D0%25BE%2520%25D0%25B1%25D0%25B5%25D0%25B7%25D0%25B2%25D0%25BE%25D0%25B7%25D0%25BC%25D0%25B5%25D0%25B7%25D0%25B4%25D0%25BD%25D0%25BE%25D0%25B5%2520%25D0%25BF%25D0%25BE%25D0%25BB%25D1%258C%25D0%25B7%25D0%25BE%25D0%25B2%25D0%25B0%25D0%25BD%25D0%25B8%25D0%25B5%253B)).

Вместе с правами всегда приходят и **обязанности**. Собственник земельного участка и лица не являющиеся собственниками земельных участков: землепользователи, землевладельцы и арендаторы должены использовать свои земельные участки в соответствии с законами.

[Статьями 13, 42 ЗК РФ](https://dzen.ru/away?to=https%3A%2F%2Fwww.consultant.ru%2Fdocument%2Fcons_doc_LAW_33773%2F51d520c975d3bf8bdb9ec6970f385e5933d47950%2F) закреплены обязанности собственников земельных участков**,** землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков:

* использовать земельные участки: - в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием 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, порчу, уничтожение земель и почв и иное негативное воздействие на земли и почвы;
* не препятствовать выполнению работы по обслуживанию, ремонту, предупреждению чрезвычайных ситуаций и ликвидации последствий аварий и катастроф на объектах системы газоснабжения, аммиакопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, расположенных на земельных участках или под его поверхностью;
* при обнаружении пожара на земельном участке немедленно уведомлять пожарную охрану и оказывать содействие при тушении;
* при проведении связанных с нарушением почвенного слоя строительных работ и осуществлении пользования недрами плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель;
* лица, деятельность которых привела к ухудшению качества земель (в том числе в результате их загрязнения, нарушения почвенного слоя), обязаны обеспечить их рекультивацию;
* в случае, если негативное воздействие на земли привело к их деградации, ухудшению экологической обстановки и (или) нарушению почвенного слоя, в результате которых не допускается осуществление хозяйственной деятельности, а устранение таких последствий путем рекультивации невозможно, допускается консервация земель;
* лица, в результате деятельности которых возникла необходимость консервации земель, возмещают правообладателям земельных участков, в отношении которых принято решение о консервации, убытки;
* выполнять иные требования, предусмотренные [Земельным](consultantplus://offline/ref=0174B6195048AD9E79B9388424B64DAFE25122280D7D334ADAF2140274BB74674FD8363DB7CF80645EEC1AB8FEI1h7H) кодексом  РФ, федеральными законами.

 В целях охраны земель в соответствии со [статьей 13 ЗК РФ](https://dzen.ru/away?to=https%3A%2F%2Fwww.consultant.ru%2Fdocument%2Fcons_doc_LAW_33773%2F51d520c975d3bf8bdb9ec6970f385e5933d47950%2F) собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:

* воспроизводству плодородия земель сельскохозяйственного назначения;
* защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения химическими веществами, в том числе радиоактивными, иными веществами и микроорганизмами, загрязнения отходами производства и потребления и другого негативного воздействия;
* защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, сохранению агролесомелиоративных насаждений, сохранению достигнутого уровня мелиорации.

За несоблюдение обязательств и невыполнение мероприятий по защите и охране земель, и почв лицо, так или иначе использующий земельный участок может быть привлечено к **административной ответственности**. Стоит заметить, что штрафные санкции за неиспользование земельного участка, высокие. Более того, неиспользуемый земельный участок по решению суда может быть принудительно изъят.