

Использование земельного участка не по целевому назначению, неиспользование земельного участка

Общая информация

Многие правообладатели земельных участков (ЗУ) предполагают, что могут распоряжаться принадлежащей землёй по собственному усмотрению. Однако здесь установлен как регламент пользования, так и ответственность за незаконное использование земельного участка.



Так, в соответствии со статьей 42 Земельного кодекса РФ 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 настоящим Кодексом, федеральными законами.

Под использованием земель не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием понимается изменение режима земель, нарушение землеустроительных проектов, результатов отводов и предоставления земельных участков, а также осуществление непредусмотренных видов деятельности.

Данное нарушение характеризуется совершением действий, направленных на использование земельного участка без соблюдения установленного для него режима эксплуатации, на сознательное изменение его целевого назначения.

Сведения о категории земель вносятся в Государственный кадастр недвижимости (ГКН) на основании Федерального закона № 221-ФЗ, от 24.07.07 г. Исходя из установленной категории, производится классификация земель по целевому назначению (Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540), то есть массивы каждой категории допускают только один вид использования (ст. 42 ЗК РФ).



Юридическим и физическим лицам предоставляются наделы только из числа земель следующих категорий:



- населенных пунктов;
- сельскохозяйственного назначения;
- промышленного назначения

Каждый вид разрешенного использования ЗУ предназначен для конкретного применения. Например, если земли переданы садовому товариществу, то участок недопустимо использовать под животноводческую ферму, выпасая скот на прилегающих землях. И наоборот – пространство лугов, где жители населённого пункта выпасают скот, нельзя использовать под строительство дачных домиков.

Примерами могут служить следующие ситуации:

1. Нецелевое использование земель сельскохозяйственного назначения – строительство на наделах промышленных предприятий или многоквартирных домов.
2. Нецелевое использование участков для дачного строительства – возведение на земле многоквартирного дома.
3. Возведение торгового объекта на участке с видом разрешённого использования для ведения огородничества.

То есть нарушением целевого использования будет признаваться по закону не только нарушением категории назначения земли, но и вида ее разрешённого использования. В некоторых случаях земли можно перевести из одной категории в другую, но это потребует много времени и бумажной волокиты.

Неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения

Оборот земель, относящихся к категории земель сельскохозяйственного назначения, регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Исходя из требований настоящего Федерального закона, нарушением будет считаться не использование в течение трех и более лет подряд с момента выявления в рамках государственного земельного надзора факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации, такой земельный участок не используется для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности. Признаки неиспользования земельных участков по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации с учетом особенностей ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 23 апреля 2012 г. N 369 г. Москва «О признаках неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в субъектах Российской Федерации», неиспользование земельного участка определяется на основании одного из следующих признаков:



- ✓ на пашне не производятся работы по возделыванию сельскохозяйственных культур и обработке почвы;
- ✓ на сенокосах не производится сенокошение;
- ✓ на культурных сенокосах содержание сорных трав в структуре травостоя превышает 30 процентов площади земельного участка;
- ✓ на пастбищах не производится выпас скота;
- ✓ на многолетних насаждениях не производятся работы по уходу и уборке урожая многолетних насаждений и не осуществляется раскорчевка списанных многолетних насаждений;
- ✓ залесенность и (или) закустаренность составляет на пашне свыше 15 процентов площади земельного участка;
- ✓ залесенность и (или) закустаренность на иных видах сельскохозяйственных угодий составляет свыше 30 процентов;
- ✓ заочкаренность и (или) заболачивание составляет свыше 20 процентов площади земельного участка.

Неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества

Данное административное правонарушение заключается в неиспользовании земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по его использованию в течение установленного срока предусмотрена

федеральным законом.

Здесь собственник, арендатор или владелец земельного участка не выполняет принятых на себя в законном порядке обязательств по использованию участка в предназначенных целях и в установленный законом срок.



Следует отметить, что данное административное правонарушение может быть совершено только в форме бездействия виновного лица. В качестве обязательного признака бездействия необходимо учитывать установленный

для использования этого участка срок, поскольку вопрос о наличии в действиях виновного лица по неиспользованию земельного участка по назначению может быть поставлен только после истечения такого срока.

При рассмотрении дел по данному правонарушению учитываются положения земельного и градостроительного законодательства, исходя из которых, в срок неиспользования земельного участка не включается время, потраченное на необходимое освоение земельного участка. Этим временем является время, потраченное на проведение инженерных изысканий, получение градостроительного плана земельного участка, проведение работ по архитектурно-строительному проектированию, прохождение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, получение разрешения на строительство, а также время, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению в виду обстоятельств, исключающих такое использование.

Если же собственник, арендатор или владелец земельного участка в течение установленного срока никаких действий по освоению участка не предпринимал, к нему однозначно принимаются меры административного воздействия.

Невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей

Невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, выражается в бездействии – не проведении действий, операций и процедур, направленных на улучшение состояния и повышение качества почв, а в ряде случаев – в действиях, когда соответствующие мероприятия проводятся, но с нарушением сроков, технологий и иных требований, что фактически не дает ожидаемого и требуемого законодательством эффекта.

Отметим, что названные выше правонарушения характеризуются такими формами вины как умысел и неосторожность.

Ответственность за нарушения, предусмотренные статьей 8.8. КоАП

Выявление вышеперечисленных фактов влечет направление владельцу участка требования о прекращении противоправных действий, а также применение мер ответственности в соответствии с действующим законодательством.



Это могут быть штрафные санкции, расторжение договора аренды и изъятие земельного участка, прекращение права постоянного пользования или пожизненного наследуемого владения.

Самой распространенной формой принимаемых к нарушителям мер является штраф, размеры которого определены в статье 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

Статья 8.8. Использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению

1. Использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 2.1 и 3 настоящей статьи, - влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

2. Неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в течение срока, установленного указанным Федеральным законом, за исключением случая, предусмотренного частью 2.1 настоящей статьи, - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 0,3 до 0,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее трех тысяч рублей; на должностных лиц - от 0,5 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от 2 до 10 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двухсот тысяч рублей.

2.1. Неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", по целевому назначению в течение одного года с момента возникновения права собственности, если такой земельный участок приобретен по результатам публичных торгов на основании решения суда о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства

Российской Федерации и (или) если в отношении земельного участка у уполномоченного органа исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора имеются сведения о его неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации в течение срока, указанного в пункте 3 статьи 6 Федерального закона от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", - влечет наложение административного штрафа на граждан и индивидуальных предпринимателей в размере от 0,1 до 0,3 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двух тысяч рублей; на юридических лиц - от 1 до 6 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей.

3. Неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом, -

влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от 3 до 5 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее четырехсот тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на должностных лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей; на юридических лиц - от четырехсот тысяч до семисот тысяч рублей.

4. Невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, -

влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на должностных лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей; на юридических лиц - от двухсот тысяч до четырехсот тысяч рублей.

Как избежать штрафа за нецелевое использование земли?

Чтобы инспектор по земельным вопросам не выписал вам штраф, необходимо всегда соблюдать предписанные законом нормы:

- Использовать участок по назначению или своевременно перевести его в другую категорию;
- При эксплуатации земли не наносить вред природе и окружающей среде;

- На сельхозземлях хотя бы раз в 3 года скашивать траву или осуществлять другую разрешенную деятельность.



Штраф может быть применён к нарушителю и без судебного решения, по предписанию инспектора по земельным делам. Суд решает только вопрос об изъятии земли из пользования или незаконного владения.

Изъятие надела



В случаях выявления одного из перечисленных нарушений, ответственность за который предусмотрена статьей 8.8. КоАП РФ, земельные участки могут быть изъяты у собственника или владельца.

Принудительное изъятие участка – это крайняя мера воздействия на нарушителя. Изъятие следует тогда, когда владелец земли не выполняет предписание инспектора об устранении выявленных нарушений.

Основаниями изъятия могут быть:

1. При неиспользование участков под ИЖС или сельскохозяйственного назначения в течение 3 лет.
2. Нецелевое использование, неиспользование земли на праве постоянного пользования или пожизненного владения.
3. Нецелевое использование, неиспользование земли, предоставленной по арендному договору.

Помимо изъятия земли нарушитель должен будет возместить убытки, которые были причинены почвенному слою, а также затраты на рекультивацию и восстановление свойств земли.

Если участок земли изымается у собственника, он вправе будет претендовать на выкупную цену участка. Из неё будут удержаны расходы на восстановление качества земли, остальную сумму собственник получит на руки.



Если землёй нарушитель владеет без права собственности, претендовать на какую-либо компенсацию при изъятии он не имеет права.



Обратите внимание! Помимо изъятия земли, правонарушитель будет обязан возместить убытки, причиненные почвенному слою, а также затраты на рекультивацию или восстановление качественных свойств земли. Судебная практика допускает одновременно рассмотрение дел об изъятии участков и взыскании ущерба, либо предъявление самостоятельных исков.

Процедура привлечения к ответственности

В стране действуют специальные надзорные, контрольные органы, контролирующие охрану земель и порядок их использования.

Происходит процедура привлечения виновного лица к ответственности по следующему алгоритму:

1. Выявление факта нарушения – проверка земельным надзором, контролем или Прокуратурой, доводов содержащихся в обращении граждан юридических лиц индивидуальных предпринимателей или муниципальных учреждений иных органов.
2. Отправка требования инспектором о прекращении противоправных действий.
3. Оформление административного протокола по ст. 8.8 КоАП РФ.
4. Рассмотрение дела органом, уполномоченным на привлечение к административной ответственности, либо в суде и вынесение постановления о назначении виновному лицу штрафа.
5. В случае не устранения нарушения в адрес владельца участка направляется уведомление о предстоящем изъятии земли.



Если собственник согласен с изъятием, назначаются публичные торги. Если не согласен, принудительное изъятие происходит через суд по иску уполномоченного органа.

При выявлении факта нарушения составляется акт проверки. Акт содержит сведения о расположении участка и его идентификации, категории надела и величине, а также об основании использования надела лицом, его эксплуатирующим.