

ПРИЧИНЫ НАРУШЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ И ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЯМИ

Вопрос важности добросовестного соблюдения обязательных требований земельного законодательства неоднократно освещался Управлением Росреестра по Кемеровской области - Кузбассу в средствах массовой информации, на различных встречах и совещаниях, а также неоднократно поднимался при обсуждении правоприменительной практики осуществления земельного надзора (контроля).

Тем не менее, юридические лица и индивидуальные предприниматели продолжают допускать нарушения требований земельного законодательства, что приводит к административной ответственности.

По итогам 2019 года Управлением проведена 3021 проверка соблюдения земельного законодательства, из них в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей проведено 209 проверок. Привлечено к административной ответственности за нарушения земельного законодательства 82 юридических лица и индивидуального предпринимателя, наложено административных штрафов на сумму более 9 миллионов рублей.

Часто встречающимися случаями нарушения обязательных требований являются:

- использование земельного участка без предусмотренных законодательством прав (статья 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, статья 25 Земельного кодекса Российской Федерации), что составляет 35,8 % от общего числа выявленных нарушений;

- использование земельных участков на основании прав, возникших в силу закона, но не зарегистрированных в установленном порядке (статья 26 Земельного кодекса Российской Федерации) - 18,2%;

- использование земельного участка не в соответствии с установленным целевым назначением и (или) разрешенным использованием (статья 42 Земельного кодекса Российской Федерации) – 13,4 %;

- неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества (статья 42 Земельного кодекса Российской Федерации) - 2,6 %.

Размеры штрафов за административные правонарушения в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей составляют:

- в соответствии со статьей 7.1 КоАП РФ самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка на юридических лиц - от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей. За административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица;

- в соответствии со статьей 8.8 КоАП РФ использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, влечёт наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, 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 юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

Причинами, которые способствуют нарушениям при использовании земельного участка без оформленных документов, являются:

-уклонение от затрат на приобретение земельного участка в собственность на основании договора купли-продажи, проведения кадастровых работ и подачу документов для государственной регистрации прав, от уплаты земельного налога, арендных платежей за пользование землей;

-незнание о наличии нарушения в связи с непроведением кадастровых работ, отсутствием сведений о местоположении границ земельного участка и его фактической площади;

- отсутствие в законодательных актах Российской Федерации обязательного срока, в течение которого необходимо осуществить государственную регистрацию возникшего права на земельный участок. Причинами правонарушений по использованию земельных участков не в соответствии с установленным целевым назначением и (или) разрешенным использованием, являются:

-получение материальной выгоды и конкурентных преимуществ за счет более низкой кадастровой стоимости земельных участков в сравнении с кадастровой стоимостью земельного участка в случае приведения вида разрешенного использования в соответствие с фактическим использованием;

-ограничения в возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка, установленные документами градостроительного зонирования.

С целью недопущения нарушения требований земельного законодательства юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям необходимо своевременно проводить кадастровые работы на земельных участках находящихся в собственности и в пользовании, для определения о их местонахождении и фактической площади; определять местонахождение объектов (как недвижимых, так и движимых) в границах занимаемой площади; оформлять права на занимаемые земельные участки до начала их использования; своевременно переводить земельный участок из одной категории в другую, изменять вид целевого назначения (до начала пользования); своевременно осуществлять государственную регистрацию возникшего права на земельный участок.

Руководителям юридического лица, индивидуальным предпринимателям необходимо понимать, что получение материальной выгоды и конкурентных преимуществ за счет уклонения от уплаты земельного налога, арендных платежей за пользование землей, а также затрат на приобретение земельного участка в собственность на основании договора купли-продажи, в последствии обойдется еще большими затратами в виде штрафов, потери времени, а главное – нанесет ущерб репутации.