

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СООТВЕТСТВИИ С ВИДОМ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ: ПРИЗНАКИ НАРУШЕНИЯ, ПОСЛЕДСТВИЯ, СПОСОБЫ УСТРАНЕНИЯ



Земля является уникальным природным ресурсом, роль которого неоспоримо важна в жизнедеятельности людей.

Законодательством урегулированы цели использования для каждого земельного участка, поэтому пользоваться земельным участком необходимо только в соответствии с его назначением.

Целевое назначение земельных участков определяется категорией земель и видом разрешённого использования, которое указано в правоустанавливающем документе на землю и предусмотрено Правилами землепользования и застройки. Земельные территории имеют свои характерные особенности и разделены законом на определённые территории, которые имеют своё непосредственное предназначение использования.

Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ) установлено, что земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на семь категорий: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда, земли запаса. В свою очередь каждая из них может делиться на виды разрешенного использования.

Так, например, земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для фермерской деятельности, рыбоводства, садоводства, развития личного хозяйства и другие, а земли населенных пунктов в свою очередь могут делиться на такие виды использования, как жилые зоны, производственные, общественно-деловые, зоны специального назначения. Жилые зоны тоже имеют свою градацию, например, в них включаются зоны застройки индивидуальными жилыми домами, жилыми многоэтажными домами и т.п.

Разрешенное использование земельных участков может быть следующих видов: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними (часть 1 статьи 37 Градостроительного кодекса).

Условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства допускается на основании разрешения (часть 6 статьи 37 Градостроительного кодекса), выдаваемого в порядке, предусмотренном статьей 39 этого Кодекса. Виды разрешенного

использования земельного участка устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне градостроительными регламентами.

Сведения о виде разрешенного использования земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН). В соответствии с пунктом 4 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» разрешенное использование относится к дополнительной характеристике земельного участка.

Информацию о целевом назначении, установленном виде разрешенного использования земельного участка можно получить путем запроса выписки, а также в правоустанавливающих документах на земельный участок. Уточнить разрешенное использование земельного участка можно по кадастровому номеру на публичной кадастровой карте, размещенной на официальном сайте Росреестра – <https://pkk.rosreestr.ru/>.

Статьей 42 ЗК РФ возложена обязанность на собственников, землепользователей по использованию земельных участков в соответствии с целевым назначением. Фактическое использование земельного участка должно соответствовать разрешенному, то есть тому виду использования, сведения о котором содержатся в ЕГРН.

Иными словами, на участке для индивидуально жилищного строительства не могут располагаться гостиницы и гостевые дома, социальные учреждения и магазины, автосервисы и предприятия по оказанию бытовых услуг (бани, парикмахерские, салоны красоты и т.д.). Участки для ведения садоводства должны использоваться исключительно для ведения садоводческой деятельности. Никаких магазинов и автосервисов на участках для ведения садоводства и огородничества быть не должно. Также нельзя построить на своем приусадебном участке автомастерскую или магазин, а на землях сельскохозяйственного назначения – жилой дом.

Одним из нарушений нормы земельного законодательства и предусматривающим ответственность для граждан, должностных лиц и юридических лиц, является несоблюдение требований законодательства об использовании земельного участка по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием. За нарушение закона налагается административное взыскание в виде штрафа согласно Кодексу Российской Федерации об административных правонарушениях (ст. 8.8), исходя из кадастровой стоимости участка, на котором допущено правонарушение, также данной статьей установлен нижний и верхний предел административного штрафа в случае отсутствия кадастровой стоимости земельного участка. Чтобы ограничить себя от мер реагирования надзорных органов и санкций за совершение административных правонарушений необходимо принять все меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений на своем земельном участке.

Если нарушение целевого назначения земельного участка будет выявлено государственным инспектором, правообладателя земельного

участка неминуемо ждет штраф. Лицу, допустившему нарушение, выдаётся предписание, согласно которому устанавливается срок, в течение которого нарушение должно быть устранено. Нарушитель привлекается к административной ответственности в соответствии с ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ - использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенному использованию, что влечет наложение штрафа: 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.

На территории Междуреченского городского округа данное нарушение за период 2019 года составило 7% от общего количества выявленных нарушений земельного законодательства, что может быть следствием проводимой на постоянной основе профилактической работы государственными инспекторами по использованию и охране земель. Несмотря на незначительный процент выявленных правонарушений такого вида, административный штраф является значительным.

Для устранения данного земельного правонарушения необходимо либо изменить вид разрешённого использования в соответствии с фактическим, либо использовать земельный участок в соответствии с видом разрешённого использования, сведения о котором содержатся в ЕГРН.

Вид разрешенного использования земельного участка может быть изменен в соответствии с правилами землепользования и застройки конкретного муниципального образования.

Выбрать вид разрешенного использования можно, зная территориальную зону, в которой расположен земельный участок. Этот вид разрешённого использования для данной зоны должен быть основным.

Если известна зона, в которой расположен участок, то можно обратиться с заявлением в орган местного самоуправления и получить выписку из правил землепользования и застройки в отношении своего земельного участка. Затем обратиться в Росреестр с заявлением «Об изменении вида разрешенного использования земельного участка».

Если желаемый вид разрешенного использования не предусмотрен для данной зоны или является условно-разрешенным, то необходимо получить разрешение, путем обращения в орган местного самоуправления или орган исполнительной власти субъекта РФ с заявлением и необходимым пакетом документов.

Данный орган проводит публичные слушания по вопросу изменения вида разрешенного использования земельного участка, учитывает мнение смежных землепользователей, после чего принимает решение о выдаче разрешения либо в его отказе.

Если отсутствуют правила землепользования и застройки, изменить вид разрешенного использования, можно на основании постановления (решения) уполномоченных органов власти. Данный документ направляется принявшим его органом или заинтересованным лицом с заявлением об учете изменений в Росреестр.

Нужно обязательно учитывать, что с заявлением об изменении вида разрешенного использования вправе обратиться собственник земельного участка; назначение здания (сооружения), должно соответствовать виду разрешенного использования земельного участка в соответствии с правилами землепользования и застройки; изменение вида разрешенного использования земельного участка предоставленного вам в аренду на торгах запрещено законом. Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается правообладателем самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Для использования земельного участка с иным целевым назначением необходимо внести изменения в ЕГРН. Только после внесения указанных изменений можно говорить о законности использования земельного участка с иным целевым назначением (видом разрешённого использования). В случае невозможности изменения вида разрешённого использования в соответствии с фактическим, необходимо использовать земельный участок в соответствии с видом разрешённого использования, сведения о котором содержатся в ЕГРН.

Таким образом, собственникам и арендаторам земельных участков следует помнить о том, что у них есть не только права на землю, но и обязанности, установленные земельным законодательством, а земля является природным объектом, находящимся под охраной государства.