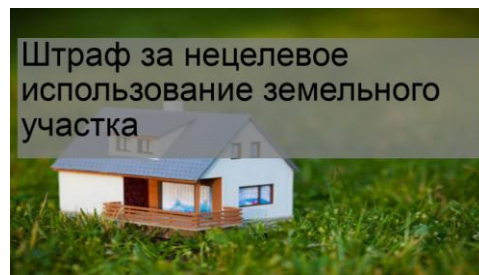


ОСНОВАНИЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ К АДМИНИСТРАТИВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА НЕЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ



Государственный земельный надзор Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и её территориальными органами осуществляется для того, чтобы предупредить, выявить и пресечь нарушения требований земельного законодательства РФ, за которые предусмотрена ответственность. Многие правообладатели земельных участков предполагают, что могут распоряжаться принадлежащей землёй по собственному усмотрению. Однако, осуществляя свое право по распоряжению земельным участком и его использованию, собственник сталкивается с определенными ограничениями, установленными законом.

Земельный участок, согласно пункту 3 статьи 6 Земельного Кодекса РФ (далее – ЗК РФ), как объект права собственности и иных предусмотренных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Гражданский Кодекс РФ указывает на обязательность государственной регистрации права собственности и других вещных прав на земельные участки (так же как и ограничений этих прав, их возникновения, перехода и прекращения) в установленном порядке.

В соответствии со статьей 42 ЗК РФ обязанность по использованию земельных участков в соответствии с целевым назначением возложена на собственников и землепользователей.

Собственникам и покупателям нежилых зданий (помещений) необходимо учитывать виды разрешенного использования земельного участка, на котором расположены такие нежилые здания (помещения). Вид разрешенного использования земельного участка определяет, какую деятельность можно вести на участке.

Использованием земель не по целевому назначению, т.е. не в соответствии с теми целями, для которых они предоставлены, являются изменение режима земель, нарушение землеустроительных проектов, результатов отводов и предоставления земельных участков; осуществление непредусмотренных видов деятельности, например, когда вместо производства сельскохозяйственной продукции осуществляется строительство какого-либо объекта и т.д.

По целевому назначению, согласно ЗК РФ (п.1. ст.7), земли в Российской Федерации подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;

3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, телевидения, информатики, земли обороны, безопасности и земли специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Из названия категорий земель можно понять, для каких целей разрешается использовать земельный участок, отнесенный к той или иной категории земель. Категория земель указывается в официальных документах, в том числе в государственном реестре недвижимости, в договорах, предметом которых являются земельные участки, а также в государственных документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В свою очередь каждая из вышеуказанных категорий может делиться на виды разрешенного использования.

Согласно части 1 статьи 37 Градостроительного Кодекса РФ 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 и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне градостроительными регламентами. Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Информацию о целевом назначении, установленном виде разрешенного использования земельного участка можно получить путем запроса выписки, в правоустанавливающих документах на земельный участок, а также используя публичную кадастровую карту, размещенную на официальном сайте Росреестра.

К ответственности за нецелевое использование земельных участков могут быть привлечены как собственники, так и арендаторы земельных участков, а также лица, которым земельный участок был предоставлен на основании акта уполномоченного органа.

За нарушение закона налагается административное взыскание в виде штрафа согласно Кодексу Российской Федерации об административных правонарушениях (ст.8.8), исходя из кадастровой стоимости земельного участка. В случае отсутствия кадастровой стоимости данной статьей установлен нижний и верхний предел административного штрафа.

Кроме этого, в качестве меры ответственности в соответствии с действующим законодательством могут быть применены и расторжение договора аренды и изъятие земельного участка, прекращение права постоянного пользования или пожизненного наследуемого владения. Правонарушителю выдается предписание, согласно которому устанавливается срок для устранения выявленного нарушения.

Таким образом, пользоваться земельным участком необходимо только в соответствии с его назначением.