НАРУШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА: КАК ИХ ИЗБЕЖАТЬ?

Нередки случаи, когда землепользователи допускают нарушения требований законодательства, даже не подозревая об ответственности.

Чаще всего встречаются следующие нарушения:

- самовольное занятие отдельно расположенного земельного участка;
- самовольное вынесение ограждения за пределы законных границ используемого земельного участка;
- использование земельного участка в отсутствие прав, предусмотренных законом Российской Федерации.

При выявлении таких случаев нарушитель привлекается к административной ответственности и ему назначается наказание в виде штрафа. Но это не освобождает его от обязанности устранить допущенное нарушение.

При самовольном занятии земельного участка или части земельного участка, в том числе, если земельный участок используется в отсутствие прав, предусмотренных законодательством Российской Федерации (нарушение статьи 7.1 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации, далее по тексту КоАП РФ), необходимо оформить документы на самовольно занятый или используемый без прав земельный участок, либо восстановить и возвратить самовольно занятый участок законным владельцам.

Владелец земельного участка обязан использовать его в границах своей территории и с учетом координат характерных точек. Нарушение этой нормы может быть допущено в результате строительства или проведения иных работ (облагораживание территории, ограждение территории). Кроме того, земельный участок может быть приобретен с уже имеющимися постройками, которые находятся за его границами.

Важно понимать, что ответственность по ст. 7.1 КоАП РФ наступает как за активные действия, направленные на занятие земельного участка, так и в результате использования уже занятой территории без предусмотренных законодательством прав.

Таким образом, перед приобретением земельного участка необходимо удостовериться, что постройки, ограждения, элементы благоустройства, ограничивающие доступ на территорию, находятся в границах земельного участка.

Для этого в муниципалитете необходимо получить актуальную топосъемку земельного участка с нанесением красных линий, ограничивающих территорию общего пользования от его границ, на которой можно увидеть фактическое нахождение границ используемого участка.

Другим способом подтверждения соответствия фактических границ документально закрепленным является вынос границ земельного участка путем проведения кадастровых работ.

Земельный участок необходимо использовать в соответствии с целевым назначением. Такая обязанность по использованию земельного участка в соответствии с целевым назначением установлена статьей 42 Земельного кодекса РФ.

Сведения о целевом назначении, установленном виде разрешённого использования земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Информацию можно получить, запросив выписку из ЕГРН, а также в правоустанавливающих документах на земельный участок.

Любой вид разрешенного использования из тех, что предусмотрены зонированием территорий, правообладатель выбирает самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования.

Вместе с тем для использования земельного участка с иным целевым назначением необходимо внести изменения в ЕГРН. Только после этого можно говорить о законности использования земельного участка с иным целевым назначением.

Например, земельный участок предоставлен для индивидуального гаража, но владелец участка использует его для размещения станции технического обслуживания автомобилей. Это нарушение, и нарушитель будет привлечен к административной ответственности по 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. Это влечет наложение штрафа. Его размер рассчитывается, в первую очередь, от кадастровой стоимости и составляет:

- в случае привлечения к административной ответственности по 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) для граждан – от 0,5% до 1% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 10 000 рублей; для должностных лиц – от 1% до 1,5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 20 000 рублей; для юридических лиц – от 1,5% до 2% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 100 000 рублей. В случае, если кадастровая стоимость земельного участка не определена, для граждан размер штрафа составляет от 10 000 до 20 000 рублей; для должностных лиц – от 20 000 до 50 000 рублей; для юридических лиц – от 100 000 до 200 000 рублей.
- в случае привлечения по ч. 3 статьи 8.8 КоАП РФ (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) штраф для граждан составляет от 1% до 1,5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 20 000 рублей; для должностных лиц – от 1,5% до 2% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 50 000 рублей; для юридических лиц – от 3% до 5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 400 000 рублей. В случае, если кадастровая стоимость земельного участка не определена, на граждан налагается штраф в размере от 20 000 до 50 000 рублей; на должностных лиц – от 50 000 до 100 000 рублей; на юридических лиц – от 400 000 до 700 000 рублей.

- в случае привлечения к административной ответственности по статье 7.1 КоАП РФ (самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе, если земельный участок используется в отсутствие прав, предусмотренных законодательством Российской Федерации) для граждан – от 1% до 1,5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 5000 рублей; для должностных лиц – от 1,5% до 2% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 20 000 тысяч рублей; для юридических лиц – от 2% до 3% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 100 000 рублей. Если кадастровая стоимость земельного участка не определена, для граждан размер штрафа составляет от 5000 до 10 000 рублей; для должностных лиц – от 20 000 до 50 000 рублей; для юридических лиц – от 100 000 до 200 000 рублей;

Еще одно нарушение в сфере земельного законодательства, облагаемое административным штрафом, предусмотрено законом только для юридических лиц и звучит следующим образом: использование земельного участка на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицом, не выполнившим в установленный федеральным законом срок обязанности по переоформлению такого права на право аренды земельного участка или по приобретению этого земельного участка в собственность (ст. 7.34 КоАП РФ). Такое нарушение влечет наложение административного штрафа в размере от 20 000 до 100 000 рублей.

Таким образом, чтобы ограничить себя от санкций за совершение административных правонарушений рекомендуем собственникам и лицам, не являющимся собственниками земельных участков принять все меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений на своем земельном участке.

Материал подготовлен Междуреченским отделом
Управления Росреестра по Кемеровской области-Кузбассу.