

О практике привлечения к административной ответственности лиц, использующих земельные участки не по целевому назначению и установленным видам разрешенного использования

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющая фиксированную границу.

Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование. Вся земля в границах РФ распределена между категориями, в зависимости от целевого назначения участков. Установленная категория земель дает возможность правообладателю выбрать один или несколько видов разрешенного использования – для этого применяется единый федеральный классификатор.

Статьей 7 Земельного кодекса РФ зафиксированы семь категорий земель, соответствующих различным целям назначения:

- участки сельхозназначения;
- территории населенных пунктов;
- земли, предназначенные для размещения объектов промышленности, связи, энергетики и других направлений деятельности спец.назначения;
- участки охраняемых территорий;
- земли, отнесенные к лесному фонду;
- участки водного фонда;
- земли, отнесенные к фонду запаса.

Присвоение участку определенной категории, а также его перевод из одной категории в другую, осуществляется в соответствии с нормативными актами федерального, регионального или муниципального уровня.

Нецелевое использование земельного участка влечет наложение штрафа, досрочное прекращение прав на землю и изъятие надела либо обязанность компенсировать ущерб, причиненный почвенному слою. Правовой режим разрешенной эксплуатации участков регламентируется нормативными актами и подразумевает разграничение по категориям.

Нецелевая эксплуатация земельных наделов создает угрозу для качественных характеристик почвенного слоя, который является невозобновляемым природным ресурсом. Поэтому каждый случай нарушения правового режима эксплуатации земельного надела будет выявляться государственными и муниципальными ведомствами, а правонарушитель будет привлечен к санкциям по ст. 8.8 КоАП РФ. Выделим наиболее важные моменты, которые нужно учитывать при возбуждении административного дела по указанной статье:

-в качестве нарушителя могут привлекать граждане, должностные лица или предприятия, владеющие участками на праве собственности или ином основании;

-для назначения наказания не имеет значения, наступили ли негативные последствия – санкции последуют за сам факт нецелевого использования;

-санкции назначаются за эксплуатацию надела с нарушением категории или вида разрешенного использования.

Куда жаловаться, если владелец смежного участка систематически использует землю вопреки разрешенному виду пользования или закрепленной категории? Граждане могут обращаться непосредственно в местные органы власти, в прокуратуру или к государственным земельным инспекторам. Основанием для обращения являются любые факты нецелевого использования – возведение промышленного объекта на землях ИЖС, строительство потенциально опасного объекта на участке сельхоз.назначения.

Единственным видом санкций по ст. 8.8 КоАП РФ является штраф – его размер будет определен исходя из показателя кадастровой стоимости объекта, либо в фиксированной денежной сумме (если кадастровая стоимость отсутствует в ЕГРН). Например, по части 1 ст. 8.8 КоАП РФ для частных лиц штраф составит от 0.5 до 1 процента от кадастровой стоимости земли (но не менее 10 тыс. руб.), либо от 10 до 20 тыс. руб. (если кадастровая стоимость не определена).

Помимо общих оснований для административного наказания, более жесткие санкции последуют при следующих обстоятельствах:

-по части 2 ст. 8.8 КоАП РФ – существенное увеличение штрафных санкций связано с нецелевой эксплуатацией надела сельхоз.назначения;

-по части 1 ст. 8.8 КоАП РФ – самостоятельным видом ответственности выступает неиспользование земли сельхоз.назначения в течение одного года с момента возникновения права собственности, если участок был приобретен на публичных торгах после изъятия у предыдущего владельца;

-неиспользование участка, выделенного под ИЖС, строительство иных объектов, для огородничества, садоводства – если в нормативных актах установлен срок, когда владелец обязан приступить к эксплуатации участка.

Административные дела за указанные правонарушения могут возбуждаться по инициативе прокуратуры, а также органов и должностных лиц государственного земельного надзора. Подать заявление или жалобу по фактам нецелевого использования участков может любое заинтересованное лицо, либо такие случаи выявляются государственными и муниципальными ведомствами.

Еще до передачи административного материала в суд в адрес собственника или владельца земельного надела направляется требование о прекращении противоправных действий. В этом документе указывается на возможность назначения административных санкций, а также на изъятие

участка, используемого с нарушением категории или вида разрешенного пользования.

Изъятие участка

Крайней мерой, которая может применяться за нецелевое использование, является принудительное изъятие участка. Оно может последовать, если собственник или владелец земли не выполнили требование (предписание) уполномоченных государственных и муниципальных ведомств о прекращении нарушения. Основания для изъятия земельного надела указаны в ГК РФ и ЗК РФ:

- у собственника земля может изыматься при неиспользовании участка сельхоз.назначения или ИЖС в течение трех лет либо при нецелевом использовании любых категорий земель;

- за нецелевое использование участок может принудительно изыматься у владельца на праве постоянного пользования или пожизненного наследуемого владения;

- если земля выделялась на праве аренды, нецелевое использование может повлечь принудительное расторжение договора и изъятие арендованного надела.

Процедура принудительного изъятия проводится только при отказе (уклонении) устранить выявленное нарушение и привлечении к административной ответственности. Следовательно, порядок применения указанной меры воздействия будет состоять из следующих этапов:

- выявление факта нецелевого использования – проверка органами прокуратуры или земельного надзора обращения граждан или муниципальных учреждений;

- направление в адрес собственника или владельца требования о прекращении противоправных действий или бездействия;

- оформление процессуального протокола за нарушение, предусмотренное в ст. 8.8 КоАП РФ;

- рассмотрение дела в суде и вынесение постановления о наложении штрафа;

- если нецелевое использование или иное нарушение правового режима земель продолжается, в адрес владельца или собственника направляется письменное требование о предстоящем изъятии участка;

- если собственник согласен с изъятием, назначаются публичные торги для определения выкупной цены участка;

- при несогласии собственника с предъявленным требованием, изъятие участка происходит через судебные инстанции по иску уполномоченного органа.

Если субъект владеет участком не на праве собственности, он не сможет рассчитывать на выплату выкупной цены за принудительное изъятие. Собственнику гарантирована компенсация за изымаемый участок, однако из выкупной цены будут удержаны расходы на восстановление качественных характеристик земли. Одновременно с изъятием участка может происходить

повторное применение мер воздействия по КоАП РФ – данная санкция применяется за каждый выявленный факт правонарушения.

Факты нецелевого использования участков выявляются в ходе плановых или внеочередных проверок земельного фонда, при рассмотрении обращений граждан или иных заинтересованных лиц. Направление органов земнадзора требования о прекращении нецелевого использования не означает, что участок будет изъят у владельца. Указанное требование может быть обжаловано, либо владелец участка может оспорить постановление о привлечении к административной ответственности.

**Екатерина Искоренко,
старший специалист 3 разряда
отдела государственного земельного надзора,
Управления Росреестра
по Омской области.**