

## Часть 1.

Управление Росреестра по Смоленской области осуществляет государственный земельный надзор за соблюдением гражданами, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, органами государственной власти требований земельного законодательства на территории Смоленской области. За нарушение требований земельного законодательства предусмотрена административная ответственность (ст. 7.1, ст. 7.34, ч.ч. 1, 3, 4 ст. 8.8 КоАП РФ). В дальнейшем мы подробно рассмотрим нарушения требований земельного законодательства, за которые предусмотрена административная ответственность вышеуказанными статьями Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях. В данной статье мы поговорим о самом распространенном нарушении требований земельного законодательства, за которое предусмотрена административная ответственность ст. 7.1 КоАП РФ.

Статьей 7.1 КоАП РФ предусмотрена административная ответственность за 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.

Административное наказание по данной статье предусматривает наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; 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 граждан в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей. В случае самовольного занятия части земельного участка административный штраф, рассчитываемый из размера кадастровой стоимости земельного участка, исчисляется пропорционально площади самовольно занятой части земельного участка.

Кроме того, индивидуальным предпринимателям следует обратить внимание, что за административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, несут административную ответственность как юридические лица.

Вместе с тем следует знать, что земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных законодательством прав на землю является **недвижимой** вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. К таким характеристикам относятся границы земельного участка, координаты поворотных точек земельного участка и т.п. Владелец земельного участка обязан использовать его в границах своей территории и с учетом координат характерных точек. Нарушение в виде самовольного занятия земельного

участка может быть допущено в результате строительства или проведения иных работ (облагораживание территории, ограждение территории), также земельный участок может быть приобретен с уже имеющимися постройками, которые находятся **за границами** участка.

Права на земельные участки удостоверяются **документами** в порядке, установленном Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». В случае отсутствия документов на земельный участок или часть земельного участка, используемого Вами, можно говорить о признаках использования указанной территории без прав, что также является правонарушением, предусмотренным ст. 7.1 КоАП РФ.

Обратите внимание, 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.

Что нужно сделать, чтобы не допустить данное нарушение:

- проверьте, имеются ли у Вас документы, подтверждающие право владения или пользования земельным участком;

- проверьте, зарегистрированы ли на него в установленном порядке права,

- запомните, что земельный участок следует использовать в границах, учетных в Едином государственном реестре недвижимости. Выявить несоответствие в части использования земельного участка вне границ, указанных в Едином государственном реестре недвижимости, возможно путём изучения находящихся на руках землеустроительных дел и межевых планов. Другим способом подтверждения соответствия фактических границ документально закрепленным является **вынос** границ земельного участка путем проведения кадастровых работ;

- убедитесь в том, что используемая и огороженная площадь участка соответствует площади, указанной в ваших документах на землю;

- проверьте, что постройки, ограждения, ограничивающие доступ на территорию, находятся в границах земельного участка;

- проверьте, что используемое в хозяйстве имущество (дрова, стройматериалы) размещены вами в границах вашего земельного участка, а не на свободной территории, относящейся к землям государственной неразграниченной собственности, а также не на участке соседей.

Данные действия позволят избежать спорных ситуаций с правообладателями смежных земельных участков, а также вами не будет нарушено земельное законодательство и вы не будете привлечены к административной ответственности в виде весьма значительных штрафных санкций.

Заранее и заблаговременно примите все меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений требований земельного законодательства.

## Часть 2.

Управление Росреестра по Смоленской области осуществляет государственный земельный надзор за соблюдением гражданами, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, органами государственной власти требований земельного законодательства на территории Смоленской области. За нарушение требований земельного законодательства предусмотрена административная ответственность (ст. 7.1, ст. 7.34, ч.ч. 1, 3, 4 ст. 8.8 КоАП РФ). В первой части мы рассмотрели нарушения требований земельного законодательства, за которые административная ответственность предусмотрена ст. 7.1 КоАП РФ.

В данной статье мы рассмотрим нарушение требований земельного законодательства, за которые административная ответственность предусмотрена ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ.

**Частью 1 ст. 8.8 КоАП РФ** предусмотрена административная ответственность за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием.

Административное наказание по данной статье предусматривает наложение административного штрафа в случае, 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.

В соответствии со ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

В соответствии с п. 1 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Согласно пунктам 2 – 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно – делового, производственного, рекреационного и иных видов

использования земельных участков). Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Кроме того, необходимо знать, что в соответствии с п. 1 ст. 65 Земельного кодекса Российской Федерации использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Пунктом 5 статьи 65 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка.

Приказом Минэкономразвития РФ от 15.02.2007 № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов» (далее – Приказ № 39) установлены виды разрешенного использования.

Согласно п. 2.7.1 Приказа № 39 в случае если земельный участок имеет более чем один вид разрешенного использования в составе жилой застройки, его кадастровая стоимость по результатам расчетов устанавливается равной кадастровой стоимости того вида разрешенного использования в составе жилой застройки, для которого указанное значение является наибольшим.

Вместе с тем, изменение функционального назначения зданий, расположенных на земельном участке, в силу принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов влечет изменение функционального назначения земельного участка и, как следствие, вида разрешенного использования земельного участка в зависимости от которого изменяется процентная ставка по выплате налоговых платежей, а также налоговая база, поскольку кадастровая стоимость земельного участка, согласно налоговому законодательству и является налоговой базой для исчисления земельного налога. Таким образом, использование земельного участка не в соответствии с разрешенным видом использования влечет за собой искажения при начислении земельного налога.

**Например.** Если Вам принадлежит на праве собственности земельный участок с разрешенным видом использования: под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), то на данном земельном участке у Вас должен стоять жилой дом и использовать земельный участок Вы можете только под ИЖС, то есть: под строительство жилого дома и обслуживание этого дома. А если Вы на данном земельном участке построили автомойку или магазин или используете свой жилой дом под автомойку или магазин, то используете Вы свой земельный участок не по целевому назначению и нарушаете статью 42 Земельного кодекса Российской Федерации, что является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ.

**Что нужно сделать, чтобы не допустить данное нарушение:**

- Используйте участок в соответствии с целевым назначением.

- Сведения о целевом назначении земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) и в правоустанавливающих документах на земельный участок. Информацию можно получить путем запроса выписки из ЕГРН, а также посмотрев свои правоустанавливающие документы на земельный участок.

- Любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается правообладателем 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 внесения указанных изменений можно говорить о законности использования земельного участка с иным целевым назначением.

Данные действия позволят избежать нарушения земельного законодательства, и вы не будете привлечены к административной ответственности в виде весьма значительных штрафных санкций.

Заранее и заблаговременно примите все меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений требований земельного законодательства.

### Часть 3.

Управление Росреестра по Смоленской области осуществляет государственный земельный надзор за соблюдением гражданами, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, органами государственной власти требований земельного законодательства на территории Смоленской области. За нарушение требований земельного законодательства предусмотрена административная ответственность (ст. 7.1, ст. 7.34, ч.ч. 1, 3, 4 ст. 8.8 КоАП РФ). В первой части мы рассмотрели нарушения требования земельного законодательства, за которые административная ответственность предусмотрена ст. 7.1 КоАП РФ. Во второй части мы рассмотрели нарушения требования земельного законодательства, за которые административная ответственность предусмотрена ч.1 ст. 8.8 КоАП РФ.

В данной статье мы рассмотрим нарушения требований земельного законодательства, за которые административная ответственность предусмотрена ч.3 ст. 8.8 КоАП РФ.

**Частью 3 ст.8.8 КоАП РФ** предусмотрена административная ответственность за неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течении установленного срока предусмотрена федеральным законом.

Административное наказание по данной статье предусматривает наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей, на должностных лиц – от 1 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц – от 3 до 5 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее четырехсот тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на должностных лиц – от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей; на юридических лиц – от четырехсот тысяч до семисот тысяч рублей.

В соответствии с пп.8 п.1 ст.1 Земельного кодекса Российской Федерации деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Согласно ст.42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющимися собственниками земельных участков, обязаны своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами.

При этом в соответствии со статьей 284 Гражданского кодекса Российской Федерации земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течении трех

лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течении которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Также на освоение земельных участков, предназначенных для садоводства либо огородничества и принадлежащих членам садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан, установлен срок – три года.

В соответствии с п. 7 ч. 2 ст. 19 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединениях граждан» член садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения обязан в течение трех лет освоить земельный участок, если иной срок не установлен земельным законодательством.

**Приведем пример.** Если Вам принадлежит на праве собственности земельный участок с видом разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), то Вы должны приступить к использованию данного земельного участка по целевому назначению, то есть освоить данный земельный участок (получить разрешение на строительство и приступить к строительству индивидуального жилого дома на данном земельном участке). В течение трех лет с момента, когда Вы стали собственником земельного участка (право собственности возникает с момента государственной регистрации, то есть, когда правоустанавливающий документ (договор купли-продажи земельного участка, договор дарения земельного участка, постановление Администрации о предоставлении Вам земельного участка и т.д.) на основании которого Вам принадлежит земельный участок, прошел государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Смоленской области, и сведения о государственной регистрации внесены в Единый государственный реестр недвижимости). А если с момента возникновения у Вас право собственности на земельный участок прошло более трех лет и Вами не были предприняты меры по использованию земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования, Вы нарушаете ст. 42 Земельного кодекса РФ, ст. 284 Гражданского кодекса РФ, что является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ч. 3 ст. 8.8. КоАП РФ.

**Что нужно сделать, чтобы не допустить данное нарушение:**

- Изучите Ваши правоустанавливающие документы на земельный участок, запросите информацию из Единого государственного реестра недвижимости, чтобы не пропустить сроки освоения принадлежащего Вам земельного участка.

- Своевременно приступите к использованию земельного участка.

- Получите градостроительный план земельного участка и разрешение на строительство на данном земельном участке.

- Помните, что вы как собственник земельного участка должны приступить к освоению земельного участка в установленные действующим законодательством сроки.

Данные действия позволяют избежать нарушения земельного законодательства и Вы не будете привлечены к административной ответственности в виде весьма значительных штрафных санкций.

Заранее и заблаговременно примите все меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений требований земельного законодательства.