**Административная ответственность за использование земельного**

**участка не по целевому назначению**

Статьей 7 Земельного кодекса РФ зафиксированы 7 категорий земель, соответствующих различным целям назначения: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли, предназначенные для размещения объектов промышленности, связи, энергетики и других направлений деятельности специального назначения; земли охраняемых территорий; земли, отнесенные к лесному фонду; земли 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.

Выделим наиболее важные моменты, которые нужно соблюдать при использовании земель:

- 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.

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 % от кадастровой стоимости земли (но не менее 10 000 рублей), либо от 10 000 до 20 000 рублей (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 сельскохозяйственного назначения;

- по части 1 ст. 8.8 КоАП РФ – самостоятельным видом ответственности выступает неиспользование земли сельскохозяйственного 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 индивидуальное жилищное строительство (далее – ИЖС), строительство иных объектов, для огородничества, садоводства – если в нормативных актах установлен срок, когда владелец обязан приступить к эксплуатации 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 сельскохозяйственного 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.

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.

Начальник Парабельского межмуниципального

отдела Управления Росреестра по Томской области

Михаил Новиков