Целевое назначение - важная характеристика земельного участка

С начала года государственные земельные инспекторы Управления Росреестра по Курганской области выявили более 1,7 тысяч нарушений земельного законодательства, часть из них допущена собственниками, которые использовали земельные участки не по целевому назначению.

Что же включает в себя понятие - использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием либо неиспользование земельного участка, предоставленного для жилищного строительства (статья 8.8 КоАП РФ).

К примеру, решив заняться индивидуальным жилищным строительством, гражданин приобретает земельный участок с видом разрешенного использования - для ИЖС. Но со временем планы относительно земельного участка меняются. На приобретенную территорию гражданин длительное время не наведывается, и земля зарастает бурьяном. В этом случае его действия будут квалифицированы по ч. 3 статьи 8.8 КоАП РФ: неиспользование земельного участка, предоставленного для жилищного строительства. Совершение указанного нарушения влечет наложение штрафа на граждан от 20 до 100 тысяч рублей, на юридических лиц - от 400 до 700 тысяч рублей.

Другой пример - на землях, предназначенных для выращивания сельскохозяйственных культур, собственники строят помещения и используют его, как станцию технического обслуживания. При проверках таких участков земельные инспекторы выносят предписание собственнику устранить нарушение.

Как правило, использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием влечет 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.

Встречаются случаи, когда подобные нарушения земельного законодательства допускают не собственники, а арендаторы земельных участков. Собственник может сдать землю под гаражом в аренду, заключив договор для эксплуатации гаража, а арендатор начинает использовать его в коммерческих целях, например, для шиномонтажа. В этом случае административная ответственность и штрафные санкции налагаются на арендатора-нарушителя.   
 Арендодателю необходимо перед сдачей участка в аренду проверить в свидетельстве о праве собственности на земельный участок, для каких целей можно его использовать (вид разрешенного использования земельного участка). И предусмотреть в договоре аренды, что именно арендатору можно размещать в арендуемом помещении. А также периодически проверять, что и где арендатор разместил.

Если в свидетельстве о праве собственности на земельный участок указано одно назначение, а здание и помещения, расположенные на этом участке, используются в других целях, то в действиях собственника земельного участка может быть усмотрен состав административного правонарушения, выразившегося в нецелевом использовании земельного участка, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.