Руководство

по соблюдению обязательных требований к использованию земельных участков в соответствии с установленным видом разрешенного использования

В соответствии с абзацем 2 статьи 42 Земельного кодекса РФ, 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.

Согласно пункту 1 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, земли в по целевому назначению подразделяются на категории: сельскохозяйственного назначения; населенных пунктов; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Правовой режим земель в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, а именно градостроительными регламентами, утвержденными в Правилах землепользования и застройки.

В отношении объектов земельных отношений, расположенных на территории Куйтунского муниципального образования градостроительные регламенты утверждены Решением Думы Куйтунского муниципального образования от 29 октября 2013 года № 57 «Об утверждении Генерального плана и Правил землепользования и застройки Куйтунского муниципального образования», и Решением Думы Куйтунского муниципального образования от 27 апреля 2017 года № 169 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Куйтунского муниципального образования».

Как указывается в части 2 статьи 37 Градостроительного кодекса РФ, применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Согласно статье 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- основные виды разрешенного использования;

- условно разрешенные виды;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии, с классификатором, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 02 сентября 2014 года № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

В соответствии с пунктом 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков.

Предметом муниципального земельного контроля, в том числе является проверка использования субъектом проверки земельного участка в соответствии с установленным видом разрешенного использования. Органом муниципального земельного контроля может быть проведена проверка на соответствие фактического использования земельного участка виду разрешенного использования земельного участка, указанного в Едином государственном реестре недвижимости и правовому режиму использования земельного участка, определяемого требованиями правил землепользования и застройки. В случае выявления факта использования земельного участка не в соответствии с установленным видом разрешенного использования и (или) в нарушение правового режима использования земельного участка, определенного правилами землепользования и застройки, лицо, нарушившее обязательные требования статьи 42 Земельного Кодекса Российской Федерации будет привлечено к административной ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 8.8 Кодека Российской Федерации об административных правонарушения – использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием. Санкция по указанной статье предусматривает штраф, а именно:

1. в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей;

2. в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка влечет наложение административного штрафа на юридических лиц в размере от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

Помимо административной ответственности за нарушение требований использования земельного участка согласно установленному виду разрешенного использования, предусматривается гражданско-правовая ответственность, а именно изъятие земельного участка, принадлежащего на праве собственности, по основания, предусмотренным статьями 284, 285 Гражданского кодекса Российской Федерации. Так же право постоянного (бессрочного) пользования, право пожизненного наследуемого владения, право аренды, безвозмездного пользования земельным участком может быть прекращено в принудительном порядке по основаниям, указанным в пунктах 1 и 2 статьи 45, пунктом 1 и 2 статьи 46, пунктом 1 стати 47 Земельного кодекса Российской Федерации.

Для исключения нарушений требований пункта 2 статьи 7, статьи 42, пункта 3 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации юридическим лицами и индивидуальным предпринимателям (подконтрольным субъектам) рекомендуется:

1. Удостовериться о соответствии фактического использования земельного участка виду разрешенного использования, указанного в Едином государственном реестре недвижимости.