

**Использование земли не по целевому назначению неправомерно!**

Согласно ст. 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.

В последнее время госземинспекторами Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области все чаще выявляются нарушения земельного законодательства, связанные с нецелевым использованием земельных участков. Ответственность за данное правонарушение предусмотрена ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ «Использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием», размер административного штрафа, в зависимости от категории лиц, составляет от десяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

В ходе осуществления мероприятий по государственному земельному надзору на территории Волгоградской области на земельных участках, предоставленных, например, для размещения индивидуального жилого дома, уполномоченные должностные лица Управления устанавливают факты их использования под размещение гостиниц, магазинов, автомастерских, ветеринарных клиник, разведение, содержание домашнего скота и птицы и т.п. Как правило, перечисленные виды разрешенного использования содержатся в основных либо вспомогательных видах разрешенного использования земельных участков, установленных зонированием территорий. Вместе с тем, по каждому выявленному факту госземинспектор составляет протокол об административном правонарушении и направляет его для рассмотрения по существу.

При рассмотрении дел об административных правонарушениях подконтрольные субъекты ссылаются на п. 2 ст. 7, п. 3 ст. 85 Земельного кодекса РФ, п. 4 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ, в соответствии с которыми вид разрешенного использования земельного участка выбирается его правообладателем самостоятельно, без дополнительного согласования и ходатайствуют о прекращении дел в связи с отсутствием события правонарушения. Данный вывод основан на неверном толковании норм права. Правообладатель после самостоятельного выбора разрешенного вида использования земельного участка обязан обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении изменений в Единый государственный реестр недвижимости.

Необходимость внесения изменений вида разрешенного использования исследована судом. В соответствии с позицией Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ (Постановление от 15.12.2011 № 12651/22) фактическое использование земельного участка должно отвечать его разрешенному использованию и сходиться со сведениями, внесенными в Единый реестр недвижимости. Верховным Судом РФ установлено (Постановление от 03.08.2017 № 14-АД17-6), что п. 3 ст. 85 Земельного кодекса РФ допускает использование земельных участков их собственниками, землепользователями, землевладельцами и арендаторами в соответствии с любым видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны. Данной нормой определен общий критерий, позволяющий изменить именно фактическое использование земельного участка, которое должно быть впоследствии отражено в кадастре недвижимости.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области рекомендует правообладателям земельных участков, использующих их не по целевому назначению, обратиться в органы местного самоуправления с вопросом о возможности изменения вида разрешенного использования и, в случае положительного ответа, - в филиал Государственного казенного учреждения Волгоградской области «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» с соответствующим заявлением. В случае, если изменение разрешенного вида использования земельного участка невозможно, рекомендуем привести его в соответствие с правоустанавливающими документами на землю, прекратив использование земли не по целевому назначению.

**Заместитель начальника отдела государственного земельного надзора Управления Росреестра по Волгоградской области Сутулов Александр Александрович**

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)95-66-49, 8-904-772-80-02

pressa@voru.ru