**НАИБОЛЕЕ ЧАСТО ВСТРЕЧАЮЩИЕСЯ НАРУШЕНИЯ ТРЕБОВАНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И РЕКОМЕНДАЦИИ В ЦЕЛЯХ НЕДОПУЩЕНИЯ НАРУШЕНИЙ**

Согласно установленному Положением о государственном земельном надзоре, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 02.01.2015 № 1, порядку, к компетенции Росреестра и его территориальных органов отнесено осуществление контрольных мероприятий за соблюдением выполнения требований земельного законодательства, в том числе, об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием (ч. 1 ст. 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях).

Использование земельных участков не по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием является одним из основных видов нарушения земельного законодательства.

Законодательством регламентировано, что владеющие земельными участками лица, независимо от наличия у них права собственности на землю, обязаны использовать такую недвижимость в соответствии с целевым назначением земли, при этом методы использования не должны наносить вреда окружающей среде, в том числе земельным ресурсам.

Обязанность по использованию земельного участка в соответствии с целевым назначением установлена ст. 42 Земельного кодекса РФ.

Право собственности на любой земельный участок на самом деле не позволяет использовать его не по целевому назначению. Хотя многие владельцы считают, что имея на руках соответствующее свидетельство, можно распоряжаться недвижимым имуществом по своему усмотрению. Из такой в корне неверной убеждённости возникают самые неприятные для собственников моменты, когда, например, местная администрация обвиняет владельца в нецелевом использовании участка, а он твёрдо убеждён, что ничего противозаконного не сделал.

Использовать земельный участок можно только согласно целевому назначению, установленному в отношении категории, к которой этот участок относится. Эта информация прописывается во всех основных документах – кадастровом паспорте, также сведения о целевом назначении земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Информацию можно получить путем запроса выписки, а также в правоустанавливающих документах 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.

По целевому назначению среди земель выделяется семь категорий (п. 1 ст. 7 Земельного кодекса РФ), в том числе земли, сельхозназначения, населенных пунктов и т. д. При определении правового режима земельного участка необходимо учитывать не только его целевое назначение, но и разрешенное использование, установленное в соответствии с принципами зонирования территорий.

В соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ регламентирован процесс зонирования земель населенных пунктов. Органы местного самоуправления каждого муниципального образования  разрабатывают Правила землепользования и застройки, на основании которых в поселении выделяются территориальные зоны. Для каждой такой зоны устанавливается градостроительный регламент, содержащий сведения о разрешенном использовании земель и порядке его изменения (п. 3 ст. 30 Градостроительного кодекса РФ).

Не допускается использовать земельные участки не в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием. За нарушение закона частью 1 ст. 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных нарушениях предусмотрена административная ответственность в виде штрафов. Штраф налагается государственными инспекторами по использованию и охране земель (минимальный размер административного штрафа для граждан составляет 10 000 рублей).

Пользователям (собственникам, арендаторам и т.д.) земельных участков следует знать, что правовым нарушением считается как нецелевое использование, так и вообще неиспользование участка в указанных целях. В обоих случаях владельцу грозит административное наказание в виде штрафа.

Управление Росреестра по Костромской области обращает внимание землевладельцев на необходимость использования их в предоставленных границах по целевому назначению и установленному виду разрешенного использования, не нарушая права других землепользователей.

Данные шаги позволят избежать возможности стать нарушителем земельного законодательства.

Стоит заметить, что покупка земельного участка с нарушениями, не освобождает от ответственности за их наличие при дальнейшем использовании такого участка.

Прежде чем начинать строительство коммерческого объекта на земельном участке, предоставленном для индивидуального жилищного строительства, либо использовать индивидуальный жилой дом под размещение объекта торговли, правообладателю земельного участка следует ознакомиться с градостроительным регламентом в составе правил землепользования и застройки муниципального образования, так как в планировочном квартале, в котором расположен земельный участок, размещение таких объектов может быть не предусмотрено, что повлечет нецелевое использование объекта земельных отношений.

Также следует отметить, что земельные участки сельскохозяйственного назначения, предоставленные для сельскохозяйственного производства, не допускается использовать для возведения жилых домов, автомобильных стоянок и прочего, то есть в иных целях, не связанных с сельскохозяйственным производством. Такие строения могут быть признаны судом самовольной постройкой и подлежат принудительному сносу.

Начальник отдела государственного

земельного надзора А.К. Филиппова