

Изъятие земельных участков в связи с их неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства РФ

Уже сама фраза «изъятие земельных участков» звучит неприятно, не сулит ничего хорошего для граждан. Но как показывает практика, в современных рыночных отношениях есть место данному понятию. К сожалению, без принудительного или по соглашению сторон изъятия земельных участков в настоящее время обойтись нельзя.

На основании Федерального закона от 02.07.2014 № 234-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», помимо плановых и внеплановых проверок, в рамках земельного контроля предусмотрена форма обнаружения и фиксации правонарушения – административное обследование объектов земельных отношений.

В отличие от плановых и внеплановых проверок административное обследование не требует соблюдения специальной процедуры назначения. Как указано в законе, административное обследование проводится в рамках систематического наблюдения за исполнением требований законодательства Российской Федерации. То есть инспектор вправе начать обследование в любой момент, и частота проведения обследований не ограничена.

При этом подразумевается, что административное обследование не должно влечь вмешательства в хозяйственную деятельность проверяемого лица, поскольку оно предполагает исследование состояния объекта земельных отношений на основании информации государственных и муниципальных информационных систем, общедоступных медиа-ресурсов, архивных фондов, государственного мониторинга земель, документов землеустройства, информации, полученной дистанционными методами (аэрокосмическая съемка, результаты почвенного, агрохимического, фитосанитарного, эколого-токсикологического обследований) и другими методами.

В случае выявления по итогам административного обследования нарушений земельного законодательства, результаты такого обследования оформляются актом. Выявление правонарушений является основанием для назначения в отношении лица полноценной внеплановой проверки.

В ходе административного обследования можно обнаружить такие распространенные земельные правонарушения, как:

- использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием;

- неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (далее – Закон об обороте), по целевому назначению в течение одного года с момента возникновения права собственности, если такой земельный участок приобретен по результатам публичных торгов на

основании решения суда о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации, и (или) если в отношении земельного участка у уполномоченного органа исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора имеются сведения о его неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации в течение срока, указанного в пункте 3 статьи 6 Закона об обороте;

– неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом.

Если собственник земельного участка разместит на своей земле объект, а разрешенное использование своей земли не приведет в соответствие с размещенным объектом, у него образуется состав административного правонарушения согласно пункту 1 статьи 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 влечет наложение административного штрафа.

А что самое печальное в этой ситуации, штраф будет наложен, к примеру, для юридических лиц в размере от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости всего земельного участка, но не менее 100 тыс. руб. И никто не будет брать в расчет, весь ли вы участок использовали не по целевому назначению или на маленьком его кусочке поставили лоток для ремонта часов. Участок единый – штраф тоже. Как говорится, закон суров, но справедлив.

Пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) предусмотрено, что земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных федеральных законов.

В Законе об обороте вопросам изъятия земельных участков посвящена статья 6 «Принудительное изъятие и прекращение прав на земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения». В этой статье речь идет только о земельных участках сельскохозяйственного назначения. При этом для их изъятия предусмотрено только два основания.

Первое основание – земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения может быть принудительно изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если земельный участок используется с нарушением требований рационального использования земли, повлекшим за собой существенное снижение плодородия или значительное ухудшение

экологической обстановки. Критерии существенного снижения плодородия установлены постановлением Правительства РФ № 612 от 22.07.2011, а критерии значительного ухудшения экологической обстановки установлены постановлением Правительства РФ № 736 от 19.07.2012.

Существенным снижением плодородия земель сельскохозяйственного назначения является изменение числовых значений не менее 3 следующих критериев, причиной которого стало использование земель с нарушением требований рационального использования земли:

- снижение содержания органического вещества в пахотном горизонте на 15 процентов или более;
- снижение кислотности в кислых почвах на 10 процентов или более;
- повышение щелочности в щелочных почвах на 10 процентов или более;
- снижение содержания подвижного фосфора (мг/кг почвы) на 25 процентов или более;
- снижение содержания обменного калия (мг/кг почвы) на 25 процентов или более.

Критериями значительного ухудшения экологической обстановки в результате использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения с нарушением требований рационального использования земли являются:

- загрязнение почв химическими веществами, при котором суммарный показатель содержания в почве загрязняющих веществ, концентрация которых превышает установленные для химических веществ нормативы предельно допустимой концентрации, равен или превышает значение 30;
- размещение отходов производства и потребления 1-4 классов опасности в пределах земельного участка на суммарной площади от 0,5 гектара и выше.

Второе основание – земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у его собственника в судебном порядке в случае, если в течение 3 и более лет подряд со дня возникновения у такого собственника права собственности на земельный участок он не используется для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной, связанной с сельскохозяйственным производством, деятельности. В 3-летний срок не включается срок, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование, а также срок освоения земельного участка. Срок освоения земельного не может составлять более чем два года.

Признаки неиспользования земельных участков с учетом особенностей ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности установлены в постановлении Правительства РФ № 369 от 23.04.2012.

Неиспользование земельного участка для строительства в течение 3 лет влечет возникновение у арендодателя права требовать расторжения договора

аренды. Также Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) содержит норму (статья 284), которая ранее фактически не применялась. Данная норма говорит о том, что земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В частности, данный факт легко установить, взглянув на спутниковые снимки местности, либо обнаружить этот факт при выезде на местность. Неиспользование земельного участка в целях строительства в течение сроков, установленных законом, не только влечет административную ответственность по статье 8.8 КоАП РФ, но также серьезные риски утраты права на земельный участок.

Согласно положению статьи 54 ЗК РФ изъятие земельного участка в связи с его ненадлежащим использованием осуществляется по основаниям, определенным в соответствии с подпунктом 1 пункта 2 статьи 45 ЗК РФ, после вступления в законную силу постановления об административном наказании в виде административного штрафа, наложенного за правонарушение, содержащее предусмотренные названной статьей признаки, и при условии, что нарушение не устранено. Одновременно с наложением административного взыскания федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственный земельный надзор, выносит предписание об устранении допущенного земельного правонарушения, содержащее срок, в течение которого земельное правонарушение должно быть устранено, лицу, виновному в нарушении земельного законодательства.

Если собственник земельного участка не устранил нарушение в установленный срок, орган исполнительной власти направляет копии материалов государственного земельного надзора в уполномоченный орган государственной власти субъекта федерации или орган местного самоуправления, который направляет в суд заявление об изъятии земельного участка.

В качестве дополнения нельзя не упомянуть также положения ЗК РФ и дополнение ГК РФ статьей 239.1 в соответствии с Федеральным законом от 23.06.2014 № 171-ФЗ, вступившие в силу с 01.03.2015. Данные изменения созданы для собственников объектов незавершенного строительства – указаны существенные риски утраты права собственности на данные объекты.

Если строительство объекта недвижимости на арендованном участке не завершено до истечения срока аренды, то собственник объекта незавершенного строительства вправе однократно без торгов приобрести участок в аренду на новый срок, но не более чем на 3 года. Однако данное право может быть реализовано, только если в течение шести месяцев со дня истечения срока действия договора аренды, уполномоченным органом не будет заявлено требование в суд об изъятии объекта незавершенного строительства.

Соответствующее требование вправе заявить исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельным участком. Требование не подлежит удовлетворению, только если нарушение срока строительства объекта связано с действиями (бездействием) органов государственной власти (местного самоуправления) или лиц, осуществляющих эксплуатацию инженерных сетей. В остальных случаях суд может принять решение о реализации объекта незавершенного строительства с публичных торгов. Начальная цена продажи объекта незавершенного строительства определяется на основании оценки его рыночной стоимости. Средства, вырученные от его продажи, выплачиваются бывшему собственнику объекта за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов

Напомним, что от прав на земельный участок, который не обрабатывается и не используется, можно добровольно отказаться, написав об этом заявление в орган, регистрирующий права на недвижимое имущество. При этом ничего платить не нужно. Но если ваш участок попал под проверку и установлен факт нарушения, уплаты штрафа не избежать.

**Ирина Бударина,
ведущий специалист-эксперт
Омского отдела
Управления Росреестра
по Омской области.**