

*Кузина Елизавета Сергеевна
студентка 2 курса
Отделение среднего профессионального юридического образования
Юридический институт
Владимирский государственный университет
Россия, г. Владимир
e-mail: liza.kuzina.2017@bk.ru*

*Научный руководитель: Удалов М.И.
преподаватель
Отделение среднего профессионального юридического образования
Юридический институт
Владимирский государственный университет
Россия, г. Владимир*

АДМИНИСТРАТИВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Аннотация: В статье затрагивается тема административной ответственности за использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению. Анализируется судебная практика в отношении статьи 8.8. Кодекса об административных правонарушениях РФ.

Ключевые слова: административная ответственность, нецелевое использование, земельный участок, физические и юридические лица, размер штрафа.

*Kuzina Elizaveta Sergeevna
2nd year student
Department of Secondary Professional Legal Education
Law Institute
Vladimir State University
Russia, Vladimir*

*Scientific adviser: Udalov M.I.
teacher
Department of Secondary Professional Legal Education Law Institute
Vladimir State University
Russia, Vladimir*

THE ADMINISTRATIVE RESPONSIBILITY FOR IMPROPER USE OF LAND

Abstract: *The article deals with the topic of administrative responsibility for the use of land plots not for the intended purpose, failure to fulfill the obligations to bring the land to a state suitable for use for the intended purpose. The article analyzes the judicial practice in Russia in relation to article 8.8 Of the code of administrative offences of the Russian Federation.*

Key words: the administrative responsibility, improper use, land, individual, legal person, the amount of the fine.

Административным правонарушением признается противоправное, виновное действие (бездействие) физического или юридического лица, за которое Кодексом об административных правонарушениях РФ или законами субъектов РФ об административных правонарушениях установлена административная ответственность.

К административной ответственности могут быть привлечены физические, юридические и должностные лица.

Вышеуказанные субъекты административных правоотношений могут быть привлечены к ответственности в 17 областях жизнедеятельности. Одной из этих областей, является, глава 8 КоАП РФ, которая посвящена административным правонарушениям в области охраны окружающей среды и природопользования.

Статья 8.8. главы 8 КоАП РФ [1] закрепляет ответственность за использование земельных участков не по целевому назначению, невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

Определение понятия целевого использования земельного участка дано в Земельном кодексе РФ.

Так, статьей 1 Земельного кодекса РФ определены основные принципы земельного законодательства, одним из которых является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и

разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

-земли сельскохозяйственного назначения;

-земли 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 (статья 7 Земельного кодекса РФ).

Согласно разрешенному использованию выделяют:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) 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 (статья 37 Земельного кодекса РФ [2]) земельный участок должен использоваться по целевому назначению.

Сведения о категории и разрешенном использовании земельного участка содержатся в Едином государственном реестре недвижимости. Следовательно, узнать категорию и вид разрешенного использования земельного участка, возможно, получив выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН).

Кроме платной информации (выписка из ЕГРН), существует и бесплатная информация, которая доступна любому пользователю интернета, знающему кадастровый номер интересующего его земельного участка. Для этого существует публичная кадастровая карта.

Наличие всей доступной информации в отношении объектов недвижимости, не «спасает» земельные участки от использования не по назначению.

Практика использования земель в субъектах РФ показывает, что земельные участки сельскохозяйственного назначения все чаще используются для застройки жилыми домами и новостройками.

Не особо пугает применение штрафов в отношении правообладателей земельными участками земель лесного и водного фонда не в соответствии с закрепленной законодательством категории [3].

Все мы знаем, и как упоминалось выше, что за использование земельного участка не в соответствии с категорией земель или разрешенным использованием установлена ответственность в виде штрафа (ч. 3 ст. 3.5, ч. 1 ст. 8.8 КоАП РФ).

Следует отметить, что в рамках статьи 8.8 КоАП РФ возможно также привлечение к административной ответственности за:

1) ведение нецелевой деятельности в здании либо части здания, расположенном на земельном участке, и не соответствующей разрешенному использованию земельного участка.

Примером может служить привлечение к административной ответственности юридического лица, использующего часть помещений в здании для научно-производственной деятельности, а часть для сдачи в аренду под офисы, салон красоты и торговые точки.

Росреестр оштрафовал на 700 тыс. руб. коммерческую организацию (научно-производственный центр).

Основанием для штрафа стало нецелевое использование земельного участка, на котором находится здание. Разрешенное использование участка - эксплуатация зданий и сооружений под научно-производственные цели.

Организация обжаловала штраф. Две инстанции ее поддержали.

Но надо отдать должное, что арбитражный суд Московского округа смог разобраться в ситуации и вынести справедливое решение, которым, не согласился с нижестоящими судами и оставил решение о штрафе в силе.

Суд округа указал: сдача в аренду помещений затрагивает не только такие объекты недвижимости, но и земельный участок, на котором они расположены.

Поскольку земельный участок предназначен для эксплуатации здания под научно-производственные цели, подобным образом должны использоваться все помещения в этом здании.

Таким образом, привлечение к административной ответственности, за нецелевое использование земельных участков, контролирующими органами не всегда является окончательным, так как в цепочке привлечения к ответственности есть суды.

Правовая позиция судов не всегда является единогласной. Даже в одном взятом регионе может быть несколько позиций.

В практике фактически сложились две позиции.

Первая подтверждающая правомерность привлечения к ответственности по части 1 статьи 8.8 КоАП за нецелевое использование земельного участка, выраженное в использовании собственником объекта недвижимого имущества, расположенного на участке по назначению, не предусмотренному договором аренды или иным правоустанавливающим документом.

Данная позиция подтверждается Постановлением Девятого арбитражного суда от 15.02.2013 по делу N А40-124060/12-152-794 [4].

В данном Постановлении Суд указывает на использование части здания собственником не по назначению, предусмотренному договором земельного участка, что является основанием для привлечения к административной ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 8.8 КоАП.

Вторая позиция сводится к признанию, неправомерным привлечение к ответственности по части 1 статьи 8.8 КоАП за нецелевое использование земельного участка, выраженное в использовании собственником объекта

недвижимого имущества, расположенного на участке по назначению, не предусмотренному договором аренды или иным правоустанавливающим документом.

Практика, выражающая указанную позицию, более многочисленная. Наиболее четко суть позиции сформулирована в Постановлении Верховного Суда РФ от 20.02.2015 по делу N 305-АД14-5167, А41-20594/14 [5] и сводится к тому, что эксплуатация здания, расположенного на земельном участке, сама по себе не свидетельствует об использовании этого земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием, в связи с чем не образует состава административного правонарушения.

Учитывая, что большая часть протоколов о привлечении к административной ответственности обжалуется в судебном порядке. То остается только уповать на нашу Фемиду.

2) ведение нецелевой деятельности только на части земельного участка. Использование части земельного участка не в соответствии с его разрешенным использованием влечет нарушение режима использования земельного участка.

Кроме того, хотелось бы отметить, что в рамках статьи 8.8. КоАП РФ к административной ответственности возможно привлечение лица, не являющегося собственником данного земельного участка. Например, в случае, если арендатор использует арендуемый земельный участок не по целевому назначению, то в отношении него также распространяются нормы статьи 8.8 КоАП РФ (даже если договор аренды не заключен).

Согласно статье 8.8. КоАП РФ основным наказанием является штраф. Если составить таблицу размеров применяемых штрафов, то она будет выглядеть так:

Размеры штрафов

Кто привлекается	Размер штрафа, если кадастровая стоимость земельного участка установлена	Размер штрафа, если кадастровая стоимость земельного участка не установлена
Граждане	0,5 - 1% от кадастровой стоимости, но не менее 10 000 руб. и не более 100 000 руб.	10 000 - 20 000 руб.
Должностные лица, в том числе ИП	1 - 1,5% от кадастровой стоимости, но не менее 20 000 руб. и не более 300 000 руб.	20 000 - 50 000 руб.
Организации	1,5 - 2% от кадастровой стоимости, но не менее 100 000 руб. и не более 700 000 руб.	100 000 - 200 000 руб.

Взглянув на эти цифры, можно с уверенностью сказать, что они не такие и маленькие.

Однако нарушения продолжают существовать. По-прежнему, не используются годами земли сельскохозяйственного назначения, в установленные сроки не обустриваются земельные участки, предоставленные для строительства.

Что двигает владельцами земельных участков при целенаправленном нарушении статьи 8.8. КоАП РФ?

Субъекты, нарушившие вышеуказанную статью КоАП, считают, что оплатить штраф «дешевле», чем использовать участок по целевому назначению. Возможно, они надеются на наши суды, которые могут придерживаться второй позиции. Или органы, которым поручено осуществлять контроль, надзор не дорабатывают? А может быть граждане, и юридические

лица идут на это целенаправленно из-за высоких налогов, установленных по каждой категории земельного участка?

На сегодняшний день этот вопрос так и остается пока без ответа.

Список литературы:

1. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 № 195-ФЗ (ред. от 24.04.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.06.2020) // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020) Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

3. Искоренко Е. Чем грозит использование земельных участков не по назначению? [Электронный ресурс] // Режим доступа: URL: <https://rosreestr.ru/site/press/news/chem-grozit-ispolzovanie-zemelnykh-uchastkov-ne-po-naznacheniyu-/> (дата обращения: 01.06.2020 г.)

4. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 15.02.2013 № 09АП-575/2013-АК по делу N А40-124060/12-152-794 // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».

5. Постановление Верховного Суда РФ № 305-АД14-5167 от 20.02.2015 г. // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс».