**Использование земельного участка не по целевому назначению**

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 Томской области (далее – Управление) 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», влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

В ходе осуществления мероприятий по государственному земельному надзору на территории Томской области на земельных участках, предоставленных, например, для размещения индивидуального жилого дома, уполномоченные должностные лица Управления устанавливают факты их использования под размещение магазинов, автомастерских, ветеринарных клиник, 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.

В соответствии с п. 2 ст. 7, п. 3 ст. 85 Земельного кодекса РФ, п. 4 ст. 37 Градостроительного кодекса РФ, 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 (Далее - ЕГРН).

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 ЕГРН. 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 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 «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.

Начальник Стрежевского межмуниципального

отдела Управления Росреестра по Томской области А.П. Ляшенко