

СОБСТВЕННИКАМ, АРЕНДАТОРАМ И ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

О недопущении нарушений земельного законодательства, штрафных санкциях за его несоблюдение о возможности изъятия у граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в их пользовании, аренде, собственности

С 20 марта 2015 г. усилена административная ответственность хозяйствующих субъектов за нарушение земельного законодательства. Ставки административных штрафов в некоторых случаях увеличены в разы. Дополнительно к этому за некоторые виды правонарушений теперь предусмотрен штраф, размер которого исчисляется в процентном соотношении от кадастровой стоимости участка. Подробности - далее.

Меры административной ответственности за нарушение земельного законодательства ужесточены Федеральным [законом](#) от 08.03.2015 N 46-ФЗ "О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях". Поправками, внесенными названным [Законом](#), предусмотрено, что за ряд составов правонарушений в области земельного законодательства может быть назначен штраф в размере, который превышает общие размеры этого вида административного наказания.

Для наглядности информация о новых штрафах приведена в таблице.

Виды административных правонарушений	Новые штрафы
1	2
Самовольное занятие земельного участка (ст. 7.1)	Если определена кадастровая стоимость (КС) земли: - на граждан – от 1 до 1,5% КС (но не менее 5 тыс. руб.) - на должностных лиц (ДЛ) - от 1,5 до 2% КС (но не менее 20 тыс. руб.); - на ЮЛ и ИП - от 2 до 3% КС (но не менее 100 тыс. руб.). Если КС не определена: - на граждан – от 5 до 10 тыс. руб.; - на ДЛ - от 20 до 50 тыс. руб.; - на ЮЛ и ИП: от 100 до 200 тыс. руб.
Уничтожение, повреждение, снос государственных пунктов геодезических сетей, наблюдений за состоянием окружающей среды или нарушение режима охранной зоны (ч. 3 ст. 7.2)	На граждан – от 5 до 10 тыс. руб.; На ДЛ - от 10 до 50 тыс. руб.; На ЮЛ - от 50 до 200 тыс. руб.
Неуведомление об уничтожении, о повреждении или о сносе пунктов, перечисленных в ч. 3 ст. 7.2, а равно отказ в предоставлении возможности подъезда (подхода) к этим пунктам для проведения на них наблюдений и иных работ (ч. 4 ст. 7.2)	Предупреждение или штраф в размере от 1 до 5 тыс. руб.
Самовольное занятие лесных участков или их использование для раскорчевки, переработки леса, устройства складов, строительства, распашки и других целей без специальных разрешений (ст. 7.9)	На граждан – от 20 до 50 тыс. руб.; На ДЛ - от 50 до 100 тыс. руб.; На ЮЛ - от 200 до 300 тыс. руб.

Невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв (ч. 1 и 2 ст. 8.7)	На граждан – от 20 до 50 тыс. руб.; На ДЛ - от 50 до 100 тыс. руб.; На ЮЛ - от 400 до 700 тыс. руб.
Использование земельных участков не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 и 3 ст. 8.8 (ч. 1 ст. 8.8)	Если определена КС земли: - на граждан – от 1,5 до 1% КС (не менее 10 тыс. руб.) - на ДЛ - от 1 до 1,5% КС (не менее 20 тыс. руб.); - на ЮЛ - от 1,5 до 2% КС (не менее 100 тыс. руб.). Если КС не определена: - на граждан – от 10 до 20 тыс. руб.; - на ДЛ - от 20 до 50 тыс. руб.; - на ЮЛ - от 100 до 200 тыс. руб.
Неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по его использованию в течение установленного срока предусмотрена законом (ч. 3 ст. 8.8)	Если определена КС земли: - на граждан – от 1 до 1,5% КС (не менее 20 тыс. руб.); - на ДЛ - от 1,5 до 2% КС (не менее 50 тыс. руб.); - на ЮЛ - от 2 до 5% КС (не менее 400 тыс. руб.). Если КС не определена: - на граждан – от 20 до 50 тыс. руб.; - на ДЛ - от 50 до 100 тыс. руб.; - на ЮЛ - от 400 до 700 тыс. руб.
Невыполнение или несвоевременное выполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению (ч. 4 ст. 8.8)	На граждан – от 20 до 50 тыс. руб.; На ДЛ - от 100 до 200 тыс. руб.; На ЮЛ - от 200 до 400 тыс. руб.
Невыполнение в установленный срок предписаний федеральных (или территориальных) органов, осуществляющих земельный надзор (в том числе в отношении земель сельскохозяйственного назначения), об устранении нарушений земельного законодательства (ч. 25 и 26 ст. 19.5)	На граждан – от 10 до 20 тыс. руб.; На ДЛ - от 30 до 50 тыс. руб. или дисквалификация до 3 лет; На ЮЛ - от 100 до 200 тыс. руб. При повторном (в течение года) нарушении: - на граждан – от 30 до 50 тыс. руб.; - на ДЛ - от 70 до 100 тыс. руб. или дисквалификация до 3 лет; - на ЮЛ - от 200 до 300 тыс. руб.

На основании ст. 71 ЗК РФ и п. 4 Положения о государственном земельном надзоре (утв. Постановлением Правительства РФ от 02.01.2015 N 1) такой надзор осуществляется уполномоченными Правительством РФ федеральными органами исполнительной власти. В рамках государственного земельного надзора могут быть осуществлены **плановые и внеплановые проверки** соблюдения хозяйствующими субъектами (ЮЛ или ИП) требований действующего законодательства РФ.

Так, Росреестр и его территориальные органы осуществляют государственный земельный надзор за соблюдением требований законодательства в части недопущения самовольного занятия земельных участков и их использования по целевому назначению, а также обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению.

В соответствии со ст. 72 ЗК РФ муниципальный земельный контроль осуществляется органами местного самоуправления городских округов, городских поселений, муниципальных районов в отношении объектов земельных отношений, расположенных в границах городских округов, городских поселений, на межселенной территории муниципального района и в границах входящих в состав этого района сельских поселений, соответственно.

В части земель, относящихся к категории сельскохозяйственных угодий, оборот которых регулируется Федеральным [законом](#) от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", надзор за их целевым использованием осуществляют Россельхознадзор и его территориальные органы. Также названный орган осуществляет контроль за соблюдением:

- требований о запрете самовольного снятия, перемещения и уничтожения плодородного слоя почвы, а также порчи земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами, агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления;

- требований и обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель;

- требований в области мелиорации земель, при нарушении которых рассмотрение дел об административных правонарушениях осуществляют органы государственного земельного надзора.

Росприроднадзор и территориальные органы осуществляют государственный земельный надзор за соблюдением требований законодательства в части выполнения обязанностей по своевременному приведению земель в состояние, пригодное к использованию.

Следует обратить внимание на положения Гражданского Кодекса РФ и Земельного Кодекса РФ в части принудительного изъятия земельных участков, находящихся в собственности, аренде, на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве безвозмездного пользования.

Так, в соответствии со ст. 284, 285 ГК РФ земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства и не используется по целевому назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом, а также, если использование участка осуществляется с нарушением требований законодательства Российской Федерации, в частности, если участок используется не по [целевому назначению](#) или его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде.

Также, земельным законодательством предусмотрено принудительное прекращение права аренды, права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком осуществляется по основаниям, предусмотренным п. 2 ст. 45 ЗК РФ при использовании земельного участка с нарушением требований законодательства Российской Федерации, а именно при:

- использовании земельного участка не по целевому назначению или если его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения или причинению вреда окружающей среде;

- порче земель;

- невыполнении обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

- невыполнении обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- неиспользовании земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Кроме того, принудительное изъятие земельных участков не освобождает от возмещения убытков, причиненных несоблюдением земельного законодательством.