

## Что грозит за несвоевременное освоение земельного участка

В данной статье мы рассмотрим нарушения требований земельного законодательства, в части неиспользования 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, за данные нарушения предусмотрена административная ответственность в соответствии с ч. 3 ст. 8.8 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации (далее – КоАП РФ).

Административное наказание по ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ предусматривает наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на должностных лиц – от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц – от 3 до 5 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее четырест тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на должностных лиц – от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей; на юридических лиц – от четырест тысяч до семисот тысяч рублей.

В соответствии с пп. 8 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определённой категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Согласно ст. 42 Земельного кодекса Российской Федерации собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами.

При этом в соответствии со статьёй 284 Гражданского кодекса Российской Федерации земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется по целевому назначению в течение более трёх лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, 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.

Одним из первоначальных действий по освоению земельных участков, предназначенных для жилищного или иного строительства, является получение разрешения на строительство в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), за исключением земельных участков, с видом разрешённого использования: для индивидуального жилищного строительства (далее - ИЖС) или садового дома, в соответствии со ст. 51.1 ГрК РФ

в данном случае застройщик подает в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома.

**Рассмотрим пример.** Если Вам принадлежит на праве собственности земельный участок с видом разрешенного использования: ИЖС, то Вы должны приступить к использованию данного земельного участка по целевому назначению, то есть освоить данный земельный участок (направить уведомление о планируемом строительстве объекта ИЖС и приступить к строительству индивидуального жилого дома на данном земельном участке) в течение трёх лет с момента, когда Вы стали собственником земельного участка (право собственности возникает с момента государственной регистрации, то есть, когда правоустанавливающий документ (договор купли-продажи земельного участка, договор дарения земельного участка, постановление Администрации о предоставлении Вам земельного участка и т.д.), на основании которого Вам принадлежит земельный участок, прошёл государственную регистрацию в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, и сведения о государственной регистрации внесены в Единый государственный реестр недвижимости). А если с момента возникновения у Вас права собственности на земельный участок прошло более трёх лет и Вами не предприняты меры по использованию земельного участка в соответствии с видом разрешенного использования, Вы нарушаете ст. 42 Земельного кодекса РФ, ст. Гражданского кодекса РФ, что является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ.

#### **Что нужно сделать, чтобы не допустить данное нарушение:**

- Изучите Ваши правоустанавливающие документы на земельный участок, запросите информацию из Единого государственного реестра недвижимости, чтобы не пропустить строки освоения принадлежащего Вам земельного участка.
- Своевременно приступите к использованию земельного участка.
- Получите градостроительный план земельного участка и разрешение на строительство на данном земельном участке или направить уведомление о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.
- Помните, что Вы как собственник земельного участка должны приступить к освоению земельного участка в установленные действующим законодательством сроки.

Данные действия позволяют избежать нарушения земельного законодательства, и Вы не будете привлечены к административной ответственности в виде весьма значительных штрафных санкций.

Заранее и заблаговременно примите все меры, направленные на самостоятельное выявление и устранение нарушений требований земельного законодательства.

Заместитель главного государственного инспектора Миллеровского и Тарасовского районов по использованию и охране земель – Тарасенко М.С.