

Управление Росреестра по Владимирской области информирует об особенностях проведения проверок соблюдения земельного законодательства в границах населенных пунктов на предмет выявления признаков нерационального использования земель сельскохозяйственного назначения и предоставленных для личного подсобного хозяйства

Одним из основных принципов действующего земельного законодательством является приоритет охраны земли как важнейшего компонента окружающей среды и средства производства в сельском хозяйстве и лесном хозяйстве перед использованием земли в качестве недвижимого имущества, согласно которому владение, пользование и распоряжение землей осуществляются собственниками земельных участков свободно, если это не наносит ущерб окружающей среде, что подтверждает незыблемый факт о том, что земля и ее ресурсы являются главным богатством природы, основой жизнедеятельности и условием существования каждого человека.

Рациональное использование земельных участков, охрана земельных ресурсов, соблюдение установленных законом требований являются актуальным вопросом для нашего государства, разрешаемым, в том числе, посредством осуществления государственного земельного надзора.

Согласно части 1 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) среди земель в Российской Федерации по целевому назначению выделяют, в том числе, земли сельскохозяйственного назначения (земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей, их правовое положение регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения») и земли населенных пунктов (земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов).

В соответствии с частью 1 статьи 85 ЗК РФ в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами, в том числе, к территориальным зонам сельскохозяйственного использования и которые согласно части 5 статьи 85 ЗК РФ представляют собой земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, и, соответственно, используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, сооружений.

Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ч. 2 ст. 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

В составе зон сельскохозяйственного использования на землях населенных пунктов земельные участки могут иметь, в том числе, вид разрешенного использования – для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), правовое регулирование которых осуществляется Федеральным законом от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».

В соответствии с пунктами 3, 4 Положения о государственном земельном надзоре, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 02.01.2015 № 1, государственный земельный надзор в отношении вышеуказанных земельных участков, в том числе, за соблюдением требований законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, требований законодательства, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, осуществляется Росреестром и его территориальными органами (на территории Владимирской области – Управлением Росреестра по Владимирской области).

Ответственность за несоблюдение требований законодательства об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, то есть за нецелевое использование земельного участка, предусмотрена частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

Ответственность за несоблюдение требований законодательства, связанных с обязанностью по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению, предусмотрена частью 4 статьи 8.8 КоАП РФ.

Ответственность за неиспользование требований, связанных с обязательным использованием рассматриваемых земельных участков для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной, связанной с сельскохозяйственным производством деятельности, действующим законодательством не предусмотрена, поскольку части 2, 2.1 статьи 8.8 КоАП РФ устанавливают ответственность только за неиспользование земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Таким образом, учитывая изложенное, а также тот факт, что привлечение к административной ответственности по части 4 статьи 8.8 КоАП РФ возможно только при наличии установленного срока освоения земельного участка, которого в настоящее время нет в Федеральном законе от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», Управление Росреестра по Владимирской области на постоянной основе выходит с предложением о внесении изменений в Федеральный закон от 07.07.2003 № 112-ФЗ и Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части установления сроков освоения земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства и садоводства и огородничества соответственно, и в Закон Владимирской области от 14.02.2003 № 11-ОЗ «Об административных правонарушениях во Владимирской области» в части установления ответственности за неиспользование земель сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта, поскольку отсутствие таких изменений не позволяет эффективно решать в рамках осуществления государственного земельного надзора задачи соблюдения требований земельного законодательства, связанных с нерациональным использованием земель сельскохозяйственного использования, предоставленных для личного подсобного хозяйства, в границах населенных пунктов.

До внесения указанных изменений в законодательство федерального и регионального уровня проведение Управлением проверок на предмет соблюдения требований земельного законодательства, связанных с рациональным использованием земель сельскохозяйственного использования, предоставленных для личного подсобного хозяйства, в границах населенных пунктов, является нецелесообразным.

*Отдел государственного
земельного надзора
Управления Росреестра
по Владимирской области*
