

## ПРОБЛЕМА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ Г.РОСТОВА-НА-ДОНУ НЕ ПО ЦЕЛЕВОМУ НАЗНАЧЕНИЮ

*Т.В. Власенко, А.А. Симонова*

*Ростовский государственный строительный университет*

*В статье освещены проблемы, связанные с использованием земель не по целевому назначению в городе Ростове-на-Дону. Рассмотрен механизм действия Государственного земельного надзора, а также проанализировано решение суда в области нарушения требований разрешенного использования земельных участков.*

Ключевые слова: *земля, целевое назначение, вид разрешенного использования, правила, ответственность.*

*The article highlights the problems associated with the use of land not for its intended purpose in the city of Rostov - on - Don. The mechanism of action of the State Land Supervision, and analyzed the judgment in the area of breaches of the permitted use of land.*

Key words: *the earth, purpose, a type of the allowed use, rules, responsibility.*

Весь земельный фонд Российской Федерации разделен по целевому назначению на семь категорий, одной из которых являются земли населенных пунктов. Земля является пространственной базой и основным структурным элементом населенных пунктов, в том числе и городов. В соответствии с п.1 ст. 83 Земельного кодекса РФ, землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов [1].

Одним из основных принципов земельного законодательства является деление 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 территории и требованиями законодательства. Для земель населенных пунктов вид разрешенного использования устанавливается правилами землепользования и застройки. Анализируя базу судебных решений Ростовской области в области нарушения земельного законодательства РФ, можно отметить, что проблема использования земель населенных пунктов не по целевому назначению является одной из наиболее часто встречающейся, что делает ее весьма актуальной для изучения.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ правила землепользования и застройки (ПЗиЗ) устанавливаются для устойчивого развития территорий муниципальных образований и создания условий для планировки их территорий [2]. Во исполнение указанных требований законодательства решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87 приняты правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону. ПЗиЗ г.Ростова – на – Дону и включают в себя:

1. Порядок их применения и внесения изменения изменений в них.
2. Карту градостроительного зонирования.
3. Градостроительные регламенты.

Контроль использования земель в соответствии с их целевым назначением осуществляет Государственный земельный надзор. Надзор представляет собой деятельность уполномоченных лиц Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) направленную на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований Российского законодательства. В

результате обследования составляют акты проверки, в которых, в случае выявления несоблюдения законодательства, заносят выявленные нарушения[1].

При проведении государственного земельного надзора в г. Ростове – на – Дону применяются следующие нормативно – правовые акты:

1. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации от 21.12.2004 № 172 –ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую».
5. Постановление Правительства РФ от 26.12.2014 № 1515 «Об утверждении Правил взаимодействия федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих государственный земельный надзор, с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль».
6. Постановление Правительства РФ от 18.03.2015 № 251 «Об утверждении Правил проведения административного обследования объектов земельных отношений»
7. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
8. Федеральный закон от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 «О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии».
10. Постановление Правительства Российской Федерации от 02.01.2015 № 1 «Положение о государственном земельном надзоре».
11. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» .

В результате анализа базы судебных решений г. Ростова-на-Дону по состоянию на 13.09.2015 было выявлено 1048 решений суда в области нарушения требований разрешенного использования земельных участков. В качестве примера приведем дело №12-239/2015, переданное в Октябрьский районный суд г. Ростова – на – Дону. В результате проверки Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области было выявлено правонарушение в области нарушения земельного законодательства директором одного из коммерческих предприятий.

Из материалов дела следует, что государственным инспектором Ростовской области по использованию и охране земель на основании распоряжения заместителя руководителя Росреестра была проведена плановая выездная проверка в отношении данного коммерческого предприятия. Земельный участок, на котором расположено вышеупомянутое предприятие, имеет вид разрешенного использования «производственно-складские базы». На данном земельном участке расположены объекты недвижимого имущества, которые находятся в собственности предприятия: нежилое строение площадью 468, 8 кв.м.; административное здание, площадью 196,3 кв.м., ЛитерААА2(А); компрессорная, площадью 75,6 кв.м. При этом, на данном земельном участке в административном здании, Литер АА2(А), функционирует магазин стройматериалов, где осуществляется демонстрация товара, обслуживание покупателей путем осуществления помощи в подборе товаров, также выдаются платежные документы и производятся расчеты при продаже товаров, осуществляется выдача товаров.

В соответствии с Федеральным законом от 28.12.2009 N 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в российской Федерации» торговый объект - здание или часть здания, строение или часть строения, сооружение или

часть сооружения, специально оснащенные оборудованием, предназначенным и используемым для выкладки, демонстрации товаров, обслуживания покупателей и проведения денежных расчетов с покупателями при продаже товаров [4]. Таким образом, магазин стройматериалов относится к сфере торговли, что не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, указанного в Федеральном законе от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" [5].

Частью 1 статьи 8.8 Кодекса административных правонарушений РФ установлена административная ответственность за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием или неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение срока, установленного федеральным законом, за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 названной статьи.

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 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 юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей [6].

Таким образом, судья, руководствуясь ст.8.8 Кодекса административных правонарушений РФ, признал виновным в совершении административного правонарушения директора коммерческого предприятия и наказание в виде административного штрафа в размере 336189 руб. 76 коп., а также вынесен предписание об устранении выявленного нарушения требований земельного законодательства РФ. Аналогичных дел в судебной практике много и ответчикам практически никогда не удается добиться решений суда в свою пользу.

Использование земель в соответствии с целевым назначением необходимо для стабильного и устойчивого развития территорий, в противном случае землям, используемым не по целевому назначению, может быть нанесен экологический и иной ущерб [7].

Суммирую вышесказанное, можно отметить, что не все собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы распоряжаются земельными участками по целевому назначению. Данная проблема приводит к ухудшению качества земель, неправильному налогообложению. Для решения данной проблемы необходимо повысить штрафы за использование земель не по целевому назначению, а также в отдельных случаях ввести уголовную ответственность. Данные меры простимулируют граждан выполнять предписания закона.

### Литература:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 190-ФЗ
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 N 195-ФЗ
4. Федеральный закон от 28.12.2009 N 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации"
5. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"
6. Решением Ростовской-на-Дону городской Думы от 26.04.2011 № 87 «Правила землепользования и застройки города Ростова-на-Дону»

7. Ерофеев Б.В. Земельное право России: Учеб. / Отв. ред. Н.И. Краснов. — 9-е изд., перераб. — М.: Юрайт-Издат, 2012. — 656 с.
8. Козаченко М.С., Власенко Т.В. Муниципальный земельный контроль на территории г. Ростова-на-Дону в современных условиях//«Научное обозрение», №12, 2013, с. 323-326/
- 

**Татьяна Валентиновна Власенко** – кандидат экономических наук, доцент кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

**Tatyana Valentinovna Vlasenko** - Candidate of Economic Sciences, the associate professor Ekonomika of environmental management and the inventory of the Rostov State University of Civil Engineering.

**Александра Андреевна Симонова** - студент кафедры Экономика природопользования и кадастра Ростовского государственного строительного университета.

**Aleksandra Andreevna Simonova** - the student of the Economy of Environmental Management and Inventory of the Rostov State University of Civil Engineering.

344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 162  
344022, Rostov-on-Don, Sotsialisticheskaya St., 162  
Тел.: +7(863) 295-03-32; e-mail: [kadastryata@yandex.ru](mailto:kadastryata@yandex.ru)

---

---