



Неоформленное землепользование и споры в связи с нецелевым использованием земельных участков

Алексей Родин,
старший юрисконсульт,
компания Alta Via

Землепользование оформлено, если у лица возникли соответствующие права на земельные участки или в пользу лица установлено обременение земельного участка (например, аренда). Права на земельные участки (далее – «ЗУ») возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами и удостоверяются посредством государственной регистрации (права возникают с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр) – (пп. 1, 2 ст. 8.1. ГК РФ, пп. 1, 2 ст. 25 ЗК РФ). К примеру, основаниями для возникновения права на ЗУ могут быть: договор (купли-продажи, аренды и т.д.), акт государственного органа или органа местного самоуправления, судебное решение, принятие наследства, реорганизация юридического лица и т.д.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

- 1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления ЗУ в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
- 2) договора купли-продажи в случае предоставления ЗУ в собственность за плату;
- 3) договора аренды в случае предоставления ЗУ в аренду;
- 4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления ЗУ в безвозмездное пользование (п. 1 ст. 39.1 ЗК РФ).

Государственная регистрация прав на ЗУ, ограничений прав, обременений земельных участков предусмотрена, в частности, в отношении собственности, сервитута, аренды, безвозмездного пользования (п. 6 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», п. 1 ст. 26 ЗК РФ).

Например, в случае приобретения земельного участка в собственность по договору купли-продажи государственной регистрации подлежит переход права собственности от продавца к покупателю. В случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации (п. 1 ст. 164 ГК РФ). При аренде ЗУ на срок один год и выше договор аренды подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента государственной регистрации.

Но есть случаи, когда права на ЗУ возникают в силу закона. Например, при реорганизации юридического лица, при наследовании имущества физическим лицом права на имущество переходят в порядке универсального правопреемства вне зависимости от осуществления соответствующей государственной регистрации (п. 3 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», п. 3 ст. 268 ГК РФ).

У многих правообладателей права на ЗУ возникли до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Такие права, несмотря на отсутствие записи в ЕГРН, признаются юридически действительными, а государственная регистрация таких прав в ЕГРН производится по желанию из обладателей (п. 1 ст. 69 Федерального закона РФ от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

До сих пор остается большое количество землепользователей:

- которые приобрели права на ЗУ на основании государственных актов, свидетельств, иных документов до введения

в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

- которым правоудостоверяющие документы были выданы после введения в действие Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», но до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 «Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- которым ЗУ был предоставлен для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации. За гражданами, обладающими такими ЗУ на таких правах сохраняется право зарегистрировать в ЕГРН право собственности на такой земельный участок, за исключением случаев, если в соответствии с федеральным законом такой ЗУ не может предоставляться в частную собственность (п. 9.1. ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации»);
- которые приобрели землю на праве пожизненного наследуемого владения еще в советские времена. Согласно п. 1 ст. 3 Федерального закона РФ от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации» такое право пожизненного наследуемого владения находящимися в государственной или муниципальной собственности ЗУ, приобретенное гражданином до дня введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, сохраняется.

Документы, удостоверяющие права на такие земельные участки, выданные до введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на не-

движимое имущество и сделок с ним» имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (п. 9 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации»).

Таким образом, в ряде случаев отсутствие государственной регистрации не влечет признания землепользования неоформленным. Кроме того, если говорить об обременении в виде аренды, то в случае, если договор аренды заключен на срок менее года (например, краткосрочный договор аренды или договор аренды, заключенный на неопределенный срок), то он не подлежит обязательной государственной регистрации.

Последствия неоформленного землепользования

Во-первых, в большинстве случаев земельные участки приобретаются с целью строительства. А при отсутствии правоустанавливающих документов на ЗУ, подтверждающих его предоставление в установленном порядке, возведенный на нем объект может быть признан **самовольной постройкой**. Последствия такого признания предусмотрены ст. 222 ГК РФ:

- лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности;
- самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, за исключением случаев, когда суд признает право собственности на такую постройку за другим лицом, обладающим надлежащим титулом (правом собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования).

Согласно сложившейся судебной практике:

- ✓ приобретательная давность не может распространяться на самовольную постройку, расположенную на неправомерно занимаемом ЗУ (Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством, утвержденный Президиумом ВС РФ от 19.03.2014 г.);
- ✓ принудительный снос самовольной постройки может быть осуществлен только на основании судебного акта (п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 г. № 143).

Во-вторых, за неоформленное землепользование придется платить. Широко распространенным примером неоформленного землепользования является фактическое пользование ЗУ (его частью) или землей, находящейся в государственной или муниципальной собственности без заключения договора аренды земельного участка. К примеру, собственник находящегося на таком участке здания огораживает забором часть не принадлежащей ему земли, увеличивая фактическое землепользование.

Законом предусмотрено, что:

- одним из основных принципов земельного законодательства является платность использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (подп. 7 п. 1 ст. 1 ЗК РФ);
- формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата (ст. 65 ЗК РФ).

В судебной практике выработан единый подход, согласно которому с лица, использующего землю без правовых оснований, подлежит взысканию не сумма земельного налога, а сумма неосновательного обогащения, исходя из размера арендной платы (например, Определение Верховного Суда РФ от 27.08.2015 г. № 306-ЭС15-3428 по делу № А12-11992/2013).

Если собственник расположенного на участке объекта недвижимости не оформил правоустанавливающие документы на ЗУ, то, невзирая на последующую продажу этого объекта недвижимости, он обязан по требованию собственника земельного участка оплатить арендную плату за период своего фактического землепользования (Постановление Арбитражного суда Московского округа от 29.03.2017 г. по делу № А41-32459/2016).

По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ЗУ, занятый такой недвижимостью и необходимый для ее использования (п. 3 ст. 552 ГК РФ). Когда продавцу участок принадлежит на праве собственности, то у покупателя

недвижимости (например, нежилых помещений) после заключения договора купли-продажи, несмотря на отсутствие в ЕГРН сведений о переходе права собственности на ЗУ, возникает обязанность оплаты земельного налога, а не арендной платы. В случае если после возникновения у покупателя права собственности земельный налог был полностью уплачен продавцом, последний вправе требовать возмещения его расходов на уплату земельного налога по правилам о неосновательном обогащении (Определение ВС РФ от 23.11.2017 г. делу № 307-ЭС17-5707).

Нередки случаи, когда покупатель приобретает здание, расположенное на земельном участке, предоставленном продавцу в постоянное (бессрочное) пользование. Довольно распространены ситуации, когда вопреки требованиям п. 2 ст. 3 Федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» ни продавец, ни покупатель (юридические лица) в установленный срок не обратились с заявлением о переоформлении права постоянного (бессрочного) пользования на право собственности или аренды, при этом плату за пользование ЗУ не производили. Впоследствии такие лица по требованию уполномоченного органа исполнительной власти могут быть признаны должниками, с которых могут взыскать неосновательное обогащение за пользование земельного участка (Определение ВС РФ от 19.12.2017 г. по делу № 306-ЭС17-13791).

Стоит обратить внимание, что за использование ЗУ на праве постоянного (бессрочного) пользования юридическим лицом, не выполнившим в установленный федеральным законом срок обязанности по переоформлению такого права на право аренды земли или по приобретению этого участка в собственность, предусмотрен административный штраф в размере от двадцати тысяч до ста тысяч рублей (ст. 7.34. КоАП РФ).

Согласно ст. 39.7. Земельного кодекса Российской Федерации:

1. Размер арендной платы за ЗУ, находящийся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с основными принципами определения арендной платы, установленными Правительством Российской Федерации.

II. Если иное не установлено ЗК РФ или другими федеральными законами, порядок определения размера арендной платы за ЗУ, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предоставленные в аренду без торгов, устанавливается:

- ✓ **правительством Российской Федерации** – в отношении ЗУ, находящихся в федеральной собственности;
- ✓ **органом государственной власти субъекта Российской Федерации** – в отношении участков, находящихся в собственности субъекта Российской Федерации, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена;
- ✓ **органом местного самоуправления** – в отношении ЗУ, находящихся в муниципальной собственности.

Установленные Постановлением Правительства РФ от 16.07.2009 г. № 582 Правила определения размера арендной платы, а также порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ, предусматривают определение размера арендной платы одним из следующих способов:

1. на основании кадастровой стоимости ЗУ;
2. по результатам торгов, проводимых в форме аукциона (далее – торги);
3. в соответствии со ставками арендной платы либо методическими указаниями по ее расчету, утвержденными Министерством экономического развития Российской Федерации;
4. на основании рыночной стоимости права аренды ЗУ, определяемой в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

При расчете арендной платы за пользование земельным участком, находящимися в собственности субъектов РФ и муниципальных образований основными параметрами, влияющими на размер арендной платы за землю, является кадастровая стоимость ЗУ и вид осуществляемой на нем деятельности.

Проверка законности землепользования, а также **соблюдения целевого использования** земельного участка осу-

ществляется в рамках государственного, муниципального и общественного земельного контроля (ст. 71 ЗК РФ). В ходе государственного земельного контроля результатом проверки является акт, к которому в случае выявления нарушения прилагаются предписания об устранении выявленных нарушений с указанием сроков их устранения, а лица, совершившие выявленные нарушения, привлекаются к ответственности в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

По результатам муниципального земельного контроля копия акта проверки направляется в орган государственного земельного надзора.

В соответствии с Положением о государственном земельном надзоре, утв. Постановлением Правительства РФ от 02.01.2015 г. № 1, одним из органов, осуществляющих государственный земельный надзор, является Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр).

Росреестр осуществляет надзор за соблюдением в том числе:

- требований законодательства о недопущении самовольного занятия ЗУ или его части, в том числе использования участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный ЗУ;
- требований о переоформлении юридическими лицами права постоянного (бессрочного) пользования ЗУ на право аренды земли или приобретения ЗУ в собственность;
- требований законодательства об использовании земельного участка по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием.

Муниципальный контроль осуществляется органами местного самоуправления (ст. 72 ЗК РФ).

В-третьих, за неоформленное землепользование предусмотрена административная ответственность. В случае использования ЗУ или его части в отсутствие оформленных прав на этот участок виновное лицо может быть привлечено к администра-

тивной ответственности. Согласно ст. 7.1. КоАП РФ, штраф составляет:

- 1) в случае, если определена кадастровая стоимость земли:
 - ✓ на граждан в размере от 1 до 1,5% кадастровой стоимости ЗУ, но не менее 5000 рублей;
 - ✓ на должностных лиц – от 1,5 до 2% кадастровой стоимости ЗУ, но не менее 20 000 руб.;
 - ✓ на юридических лиц – от 2 до 3% кадастровой стоимости ЗУ, но не менее 100 000 руб.;
- 2) в случае, если не определена кадастровая стоимость ЗУ:
 - ✓ на граждан в размере от 5000 до 10 000 руб.;
 - ✓ на должностных лиц – от 20 000 до 50 000 руб.;
 - ✓ на юридических лиц – от 100 000 до 200 000 руб.

В случае самовольного занятия части земельного участка административный штраф, рассчитываемый из размера кадастровой стоимости ЗУ, исчисляется пропорционально площади самовольно занятой части земельного участка.

Региональными законами может быть предусмотрена и иная административная ответственность. Например, законом города Москвы от 21.11.2007 г. № 45 «Кодекс об административных правонарушениях» за использование ЗУ, находящегося в собственности города Москвы, или земли, государственная собственность на которую не разграничена, с нарушением установленных нормативными правовыми актами города Москвы требований к оформлению документов, являющихся основанием для использования таких ЗУ, предусмотрен административный штраф:

- 1) на граждан в размере 3000 руб.;
- 2) на должностных лиц – от 10 000 до 30 000 руб.;
- 3) на юридических лиц – от 50 000 до 150 000 руб. (п. 1 ст. 6.11).

Для начала разберемся, что является целевым и нецелевым использованием ЗУ. Все земли в РФ по целевому назначению разделены на **семь категорий**:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;

- 3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

Целевое назначение по своей сути обуславливает правовой режим земель, определяемый исходя из принадлежности к определенной категории и разрешенного использования, которое в свою очередь определяется в соответствии с зонированием территорий и требованием законодательства. Это один из основных принципов земельного законодательства (подп. 8 п. 1 ст. 1 ЗК РФ). Особенности правового режима земель определенной категории, их использования устанавливается ЗК РФ (п. 2 ст. 87, ст. 79 ЗК РФ), иными федеральными законами и учитываются при зонировании территорий).

Зонирование территории в соответствии со ст. 30 ГрК РФ предусматривается правилами землепользования и застройки (ПЗЗ), включающими в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон (зоны, для которых в ПЗЗ определены границы и установлены градостроительные регламенты) – п. 4 ст. 30 ГрК РФ. В градостроительном регламенте в отношении ЗУ и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются, в том числе виды разрешенного использования (далее – «ВРИ») ЗУ и объектов капитального строительства.

На настоящий момент ВРИ ЗУ определены классификатором, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540. Установленные до вступления в силу вышеуказанного Приказа ВРИ признаются действительными вне зависимости от их со-

ответствия утвержденному классификатору. По заявлению правообладателя земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления обязаны изменить ВРИ ЗУ для приведения его в соответствие с классификатором (п. 11 ст. 34 Федерального закона от 23.06.2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»). ВРИ могут быть основными, вспомогательными и условно разрешенными.

Правообладатели ЗУ (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий) вправе выбрать основные и вспомогательные ВРИ ЗУ из предусмотренных ПЗЗ самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований (п. 4 ст. 37 ГрК РФ).

Исходя из вышеуказанного, нецелевое использование ЗУ подразумевает его использование с нарушением требований, установленных для определенной категории земель и ВРИ ЗУ.

При этом необходимо учитывать, что если до принятия ПЗЗ земельный участок имел ВРИ, отличный от предусмотренных принятыми ПЗЗ, то использование такого участка может осуществляться без установления срока приведения его в соответствие с градостроительным регламентом. Такое землепользование не будет считаться нецелевым. Исключение составляют случаи, если использование таких ЗУ опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (п. 8 ст. 36 ГрК РФ).

Сведения о категории земельного участка и виде его разрешенного использования вносятся в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) – подпункты 3, 4 п. 5 ст. 8 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Последствия нецелевого использования ЗУ

Во-первых, если на земельный участок, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем объекта, будет возведено здание, сооружение или другое

строение, то такие объекты могут быть признаны самовольной постройкой (п. 1 ст. 222 ГК РФ).

Основные позиции высших судов по спорам, связанным с самовольным строительством, сформулированы в Обзоре Президиума ВС РФ от 19.03.2014 г.. Верховный суд в этом обзоре, помимо прочего, указал, что:

- 1) при рассмотрении споров, связанных с признанием права собственности на самовольную постройку, помимо доказательств принадлежности истцу ЗУ суду также следует проверять соблюдение его целевого назначения;
- 2) в тех случаях, когда использование ЗУ, занятого самовольной постройкой, не будет соответствовать разрешенному использованию, а компетентным органом отказано в его изменении, то требование о признании права собственности на такую самовольную постройку не может быть удовлетворено.

Стоит обратить внимание, что наличие государственной регистрации построенного объекта недвижимого имущества, являющегося по сути самовольной постройкой, не устраняет риск признания впоследствии такой постройки самовольной и удовлетворении требований о ее сносе (п. 5 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 09.12.2010 г. № 143, п. 23 Постановления от 29.04.2010 г. совместного Пленума ВС РФ № 10 и Пленума ВАС РФ № 22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»).

Факт государственной регистрации права общей долевой собственности на многоквартирный дом не является основанием для непризнания постройки самовольной даже (п. 12 Обзора практики разрешения споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утв. Президиумом ВС РФ от 04.12.2013 г.). Как указал суд, отсутствие обременений в свидетельствах о праве собственности на ЗУ не дает собственнику право на осуществление строительства с нарушением ВРИ ЗУ.

Во-вторых, в случае нецелевого использования ЗУ его владелец (пользователь) рискует утратить на него права.

Собственники ЗУ, иные их владельцы и пользователи должны использовать ЗУ в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. Это установлено ст. 42 ЗК РФ.

Ст. 287 ГК РФ предусмотрено, что прекращение прав на ЗУ, принадлежащих арендаторам и другим лицам, не являющимися собственниками, ввиду ненадлежащего использования земельного участка осуществляется по основаниям и в порядке, которые установлены земельным законодательством. Одним из оснований прекращения права постоянного (бессрочного) пользования земельного участка, права пожизненно наследуемого владения, безвозмездного пользования, а также аренды ЗУ является его **использование не по целевому назначению** (ст. 45, 46 ЗК РФ).

Лишиться ЗУ при его нецелевом использовании может и собственник ЗУ. Так, ст. 285 ГК РФ предусматривает, что земельный участок может быть изъят у собственника, если использование участка осуществляется с нарушением требований законодательства Российской Федерации, в частности, если участок используется не по целевому назначению. Изъятие ЗУ у правообладателя осуществляется в случае неустранения установленный срок нарушений, указанных в предписании органа государственного земельного надзора (Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии – Росреестр).

Росреестр информирует о неустранении собственником предписания местную администрацию (орган государственной власти или орган местного самоуправления), которые вправе обратиться в суд с требованием об изъятии участка и продаже его с публичных торгов (п. 9 ст. 71 ЗК РФ).

Потенциальным покупателям ЗУ до их приобретения целесообразно предварительно удостовериться в отсутствии предписаний Росреестра, связанных с нарушениями целевого использования ЗУ, а при их наличии – в устранении таких нарушений, а также удостовериться в отсутствии судебных разбирательств в отношении этого участка. В противном случае могут возникнуть проблемы при регистрации перехода права собственности на ЗУ.

Пример из судебной практики. До принятия судом первой инстанции решения по иску местной администрации об изъятии ЗУ в связи с его нецелевым использованием ответчик заключил договор купли-продажи этого земельного участка и совместно с покупателем подал документы в Росреестр на регистрацию перехода права собственности. Несмотря на это, суд вынес решение об изъятии земельного участка и его продаже с публичных торгов.

Апелляционная инстанция оставила решение без изменения со ссылкой на тот факт, что на момент принятия решения судом первой инстанции право собственности было зарегистрировано за ответчиком (Апелляционное определение Кемеровского областного суда от 16.11.2017 г. по делу № 33-12075). Кассационная инстанция отказала ответчику в удовлетворении жалобы.

А приобретателям прав на ЗУ сельскохозяйственного назначения целесообразно удостовериться в отсутствии в ЕГРН записи о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на участок до завершения рассмотрения судом дела о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению (внесение такой записи в ЕГРН предусмотрено п. 1 ст. 36.1. Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

В-третьих, за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием ч. 1 ст. 8.8. КоАП РФ предусмотрен административный штраф:

- если определена кадастровая стоимость участка, то размер штрафа:
 - ✓ на граждан в размере от 0,5 до 1% кадастровой стоимости ЗУ, но не менее 10 000 руб.;
 - ✓ на должностных лиц – от 1 до 1,5% кадастровой стоимости ЗУ, но не менее 20 000 руб.;
 - ✓ на юридических лиц – от 1,5 до 2% кадастровой стоимости ЗУ, но не менее 100 000 руб.;
- если кадастровая стоимость ЗУ не определена, то размер штрафа:
 - ✓ на граждан в размере от 10 000 до 20 000 руб.;
 - ✓ на должностных лиц – от 20 000 до 50 000 рублей;
 - ✓ на юридических лиц – от 100 000 до 200 000 рублей.

За невыполнение в установленный срок предписаний федеральных органов, осуществляющих государственный земельный надзор п. 25 ст. 19.5. КоАП РФ предусмотрен:

- штраф на должностных лиц – от 30 000 до 50 000 руб. или дисквалификация на срок до трех лет;
- на юридических лиц – штраф от 100 000 до 200 000 руб. А за повторное в течение года совершение адм. правонарушения, предусмотренного п. 25 ст. 19.5. КоАП РФ предусмотрен:
 - ✓ штраф на должностных лиц – от 70 000 до 100 000 руб. или дисквалификацию на срок до трех лет;
 - ✓ на юридических лиц – от 200 000 до 300 000 рублей.

Региональными законами может быть предусмотрена и иная административная ответственность. Например, законом города Москвы от 21.11.2007 г. № 45 «Кодекс об административных правонарушениях» за нарушение разрешенного использования ЗУ предусмотрен административный штраф:

- 1) на граждан в размере от 1000 до 3000 руб.;
- 2) на должностных лиц – от 20 000 до 50 000 руб.;
- 3) на юридических лиц – от 50 000 до 150 000 руб.

Вот примеры нецелевого использования земли, за которые виновные лица были привлечены к административной ответственности по ч. 1 ст. 8.8. КоАП РФ:

- ✓ на ЗУ, относящемся к территориальной зоне ПК-2-Зона предприятий и складов 3 класса вредности с ВРИ «для использования для размещения корпуса опытно-экспериментального производства и склада» фактически был размещен торгово-офисный центр. Все судебные инстанции подтвердили факт нецелевого использования и законность привлечения к административной ответственности (Постановление ВС РФ от 04.12.2017 г. № 46-АД17-30);
- ✓ ЗУ, выделенный обществу для использования «под производственную территорию», фактически использовался

«под магазин». Все судебные инстанции подтвердили факт нецелевого использования и законность привлечения к административной ответственности (Постановление ВС РФ от 18.05.2015 г. по делу № 308-АД15-3776).

Важно отметить следующую сложившуюся судебную практику, когда суды встают на сторону землепользователей, отказывая контролирующим органам признавать факт нецелевого использования ЗУ:

- размещение на ЗУ с ВРИ, не предусматривающем эксплуатацию объектов связи, или на объекте недвижимости, расположенном на этом ЗУ, оборудования сотовой связи (вышки сотовой связи, опора станции сотовой связи и т.п.) не является нецелевым использованием ЗУ, поскольку содержание ВРИ, перечисленных в классификаторе ВРИ, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков. Размещение такого оборудования связи на ЗУ, во ВРИ которых специально не оговорено размещение объектов связи, допустимо (Постановление ВС РФ от 21.02.2018 г. № 41-АД18-5, Постановление ВС РФ от 12.05.2017 г. № 31-АД17-5);
- сдача в аренду помещений здания, используемых арендаторами не в соответствии с ВРИ ЗУ, на котором расположено здание, не является использованием арендодателем ЗУ по нецелевому назначению, поскольку использование части помещений в предпринимательских целях в нежилом здании относится к вопросу использования объекта недвижимости, а не ЗУ (определение ВАС РФ от 26 июня 2012 г. № ВАС-7612/12 по делу № А60-27570/2011; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 11.07.2017 г. по делу № А40-151922/2016).