 ПАМЕТКА

о последствиях неиспользования земельного участка

для жилищного или иного строительства

Правообладатели земельных участков зачастую не обращают внимания на вид разрешенного использования участка, полагая, что это их собственность, и они, как владельцы могут совершать с ним любые действия, в том числе не возводить объекты капитального строительства на земельном участке, предназначенном для жилищного или иного строительства. Такая ситуация становится типичной, когда земельный участок приобретается не в целях их использования по назначению, а для инвестирования своих денежных средств с учетом возможности последующей перепродажи таких участков по более высокой цене. Однако, такое бездействие может повлечь нарушение требований земельного законодательства РФ.

В силу статьи 42 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту; своевременно приступать к использованию земельных участков.

Пунктом 2 части 1 ст. 40 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что собственник земельного участка вправе возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Примером неиспользования может служить отсутствие разрешения на строительство или уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке, отсутствие признаков ведения строительных работ, зарастание бурьяном, наличие бытового и иного мусора на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства.

Ответственность за указанное нарушение предусмотрена ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ (Неиспользование 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) и влечет 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 (не менее 20 000 рублей); на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка (не менее 50 000 рублей); на юридических лиц - от 3 до 5 процентов кадастровой стоимости земельного участка, (не менее 400 000 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 четырехсот тысяч до семисот тысяч рублей.

Кроме того, в соответствии со статьей 284 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. 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 других обстоятельств, исключающих такое использование.

В целях строительства объекта индивидуального жилищного строительства в соответствии с ч.1 ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ застройщик может подать обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, уведомление о планируемых строительстве объекта индивидуального жилищного строительства (уведомление о планируемом строительстве).

Получение застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления либо ненаправление указанными органами в срок, предусмотренный частью 7 или пунктом 3 части 8 ст. 51.1 Градостроительного кодекса РФ (в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления), уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке считается согласованием указанными органами строительства объекта индивидуального жилищного строительства и дает право застройщику осуществлять строительство объекта индивидуального жилищного строительства в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в течение десяти лет со дня направления застройщиком такого уведомления о планируемом строительстве.

В соответствии с вышеизложенным, в целях недопущения нарушений норм земельного законодательства, ответственность за нарушение которых предусмотрена ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ, правообладателям земельных участков с видом разрешенного использования для жилищного или иного строительства необходимо в течении трех лет с момента регистрации права на земельный участок принять меры, связанные с получением разрешения на строительство или уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства на земельном участке от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, и начать возведение объектов капитального строительства на земельных участках, предназначенных для этих целей.