«Разъяснение законодательства по вопросу эксплуатации земельных участков в зависимости от вида разрешенного использования и категории земли»

Сфера земельных правоотношений относится к одной из наиболее актуальных на территории Ольхонского района. Связано это как с географическим расположением местности, так и с особенностями местной экономики.

Прокуратурой Ольхонского района систематически проводятся проверки обозначенного законодательства, выявляются многочисленные нарушения, в целях устранения которых принимается комплекс мер прокурорского реагирования.

Анализ проделанной работы за прошедшие годы показал, что нарушения, связанные с эксплуатацией земель без учета их целевого назначения, носят повторяющийся характер, а их масштаб свидетельствует о необходимости разъяснения положений закона по данному вопросу.

Учитывая значительный объем информации, прокуратурой выделен перечень из 2 видов разрешенного использования (ВРИ) и категорий земель, по отношению к которым в большей степени допускаются нарушения.

1. Для индивидуального жилищного строительства (**ИЖС**).

В соответствии с требованиями норм Земельного кодекса РФ, Градостроительного кодекса РФ, Приказа Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» эксплуатация земельных участков с данным ВРИ возможна для возведения следующих объектов строительства: а) индивидуальный жилой дом (1), б) хозяйственные постройки (гараж, баня, сарай, беседка, туалет, огород, теплица, парник и пр.), в) жилой дом блокированной застройки.

Фактически, указанный перечень является исчерпывающим без учета особенностей градостроительного регламента населенного пункта.

Необходимо обратить внимание, что при возникновении необходимости построить объект, не предназначенный для удовлетворения личных нужд домовладельца и членов его семьи, встает вопрос о правомерности размещения на участке ИЖС соответствующего объекта, особенно если площадь земли позволяет разместить помимо дома и подсобных построек что-то еще.

Соответственно, на землях ИЖС не допускается размещение объектов под магазины, гостиницы, автомойки и прочие, эксплуатируемые в предпринимательских целях.

В случае наличия необходимости эксплуатации такого объекта (объектов), предварительно и заблаговременно необходимо изменить ВРИ на соответствующий, если он допустим документами территориального планирования.

1. Земли сельскохозяйственного назначения (**сельхозземли**).

Земельные участки сельхозназначения предназначены для: а) ведения подсобного хозяйства в личных целях; б) производства сельскохозяйственной продукции и растительного сырья; в) устройства фермерских хозяйств; г) садоводства (огородничества); д) разведения пресноводных рыб в искусственных или натуральных изолированных водоёмах.

Законом установлен особый режим охраны таких земель по целевому назначению, в связи с чем, ведение иной деятельности, не подпадающей под указанный перечень, в том числе гостиничное и туристическое обслуживание, строительство жилых домов в капитальном исполнении и др. без перевода категории земли, недопустимо.

Неисполнение установленных законом запретов и ограничений по эксплуатации земельных участков влечет применение мер ответственности к владельцу земель. Виды ответственности разнятся и зависят от характера правонарушения.

Подразделить их можно на гражданско-правовую (обращение в суд с требованиями: - об изъятии земельного участка, - о прекращении деятельности по эксплуатации земельного участка, - о возмещении вреда, причиненного землям в результате нецелевого использования и др.), административную (предусмотрены штрафы за совершение административных правонарушений , предусмотренных статьями 8.6, 8.7, 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, с санкцией в виде штрафов до 700 тыс. рублей в зависимости от категории правонарушителя).

В отдельных случаях возможна и уголовная ответственность.

Настоящее разъяснение направлено на повышение правовой грамотности землепользователей Ольхонского района и имеет своей целью предупреждение нарушений в указанной сфере.

Прокуратура Ольхонского района