



**РОСРЕЕСТР**

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

***«Последствия выявления  
нарушения требований  
законодательства при  
использовании земельного  
участка на территории  
СНТ»***

*Главный специалист-эксперт отдела ГЗН  
Управления Росреестра по Иркутской области  
Токарев Роман Владимирович*

# Компетенция Росреестра

*Росреестр осуществляет государственный земельный надзор за соблюдением:*

*а) обязательных требований о недопущении самовольного занятия земель, земельного участка или части земельного участка, в том числе использования земель, земельного участка или части земельного участка, лицом, не имеющим предусмотренных законодательством прав на них (нарушение требований статей 25, 26 Земельного кодекса РФ);*

*б) обязательных требований об использовании земельных участков по целевому назначению в соответствии с их принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием (нарушение требований статьи 42 Земельного кодекса РФ);*

*в) обязательных требований, связанных с обязательным использованием земель, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества и личного подсобного хозяйства, в указанных целях в течение установленного срока (нарушение требований статьи 42 Земельного кодекса РФ).*

**Лица уполномоченные выявлять нарушения в сфере земельного законодательства:**

- 1. Росреестр** (проверки, возбуждают дела);
- 2. Органы местного самоуправления** (проверки);
- 3. Органы внутренних дел** (возбуждают дела по фактам самовольного занятия земель);
- 4. Прокуратура** (проверки, возбуждают дела);
- 5. Органы лесного надзора** (возбуждают дела по фактам самовольного занятия земель лесного фонда).

# Ответственность за нарушение требований земельного законодательства

**Статья 7.1 КоАП самовольное занятие земельного участка** или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок 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, но не менее пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, **на граждан в размере от 5000 до 10000 рублей; на юридических лиц - от 100 000 до 200 000 рублей.**

**Субъектом нарушения может быть как гражданин – член СНТ, так и само садоводство – юридическое лицо.**

# Пример самовольного занятия земель садоводством:



Пример самовольного занятия земель членом СНТ,  
путём огораживания земель общего пользования



## Позиция судов:

*под самовольным занятием  
земель понимается  
пользование чужим  
земельным участком при  
отсутствии воли  
собственника этого участка*

# Ответственность за нарушение требований земельного законодательства

## Статья 8.8.

1. 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 граждан в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 10 000 рублей, на юридических лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 10 000 рублей.**

*Приказ Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (ред. от 16.09.2021) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"*

- Ведение садоводства - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд
- Ведение огородничества - осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур

## Статья 7. Состав земель в Российской Федерации

Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

Разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения классификатора видов разрешенного использования, признается действительным вне зависимости от его соответствия классификатору.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

# ПЗЗ

## Статья 64. Зоны ведения садоводства (СХЗ-402)

1. Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства			Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Вид и код вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Вид разрешенного использования объекта капитального	

404

		строительства	
1			2
Ведение садоводства 13.2	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома	Садовый дом; Хозяйственные строения и сооружения; Жилой дом	<p><b>Предельные размеры земельных участков.</b>                      Минимальный размер земельного участка – 0,04 га.                      Максимальный размер земельного участка – 0,2 га.</p> <p><b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</b>                      Этажность – не более 3 этажей.                      Предельная высота зданий, строений, сооружений - 12 м.                      Максимальный процент застройки – 40%.</p> <p>Минимальный отступ от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 м, до хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования – не менее 1 м.</p> <p><b>Ограничения.</b>                      Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.</p>
Ведение огородничества 13.1	Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для	-	<p><b>Предельные размеры земельных участков.</b>                      Минимальный размер земельного участка – 0,04 га.                      Максимальный размер земельного участка – 0,2 га.</p> <p><b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</b>                      Запрещается размещение объектов капитального строительства.                      Минимальный отступ от границ смежного земельного участка до</p>

# ПЗЗ

405

	канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	обеспечения, сооружения и коммуникации	<b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</b> Предельная высота зданий, строений, сооружений - 12 м. Параметры земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, строительных норм и правил. <b>Ограничения.</b> Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
Запас 12.3	Отсутствие хозяйственной деятельности	-	<b>Предельные размеры земельных участков.</b> Минимальный размер земельного участка – 0,01 га. Максимальный размер земельного участка – 10,0 га. <b>Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не устанавливаются.</b> Не разрешается размещение объектов капитального строительства. <b>Ограничения.</b> Использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществлять с учетом режимов зон с особыми условиями использования территорий, установленных соответствующими нормативными правовыми актами.
Виды разрешенного использования, предусмотренные статьей 31 настоящих Правил.			Предельные размеры земельных участков, установленные статьей 31 настоящих Правил.

2. Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

3. Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного
--	--

# Ответственность за нарушение требований земельного законодательства

## Статья 8.8. КоАП

3. 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, - 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, но не менее 20 000 рублей; на юридических лиц - от 3 до 5 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 400 000 рублей.

Пример использования земельного участка предназначенного для ведения садоводства (огородничества) не по целевому назначению, путем содержания домашних животных



Пример использования земельного участка предназначенного для ведения садоводства (огородничества) не по целевому назначению, путем содержания домашних животных



Пример использования земельного участка предназначенного для ведения садоводства (огородничества) не по целевому назначению, путем осуществления предпринимательской деятельности



# ПОСЛЕДСТВИЯ НАРУШЕНИЙ:

- 1. Штрафные санкции;**
- 2. Предписание об устранении нарушения в определенный срок;**
- 3. Штрафные санкции за неисполнение предписания;**

Статья 19.5 КоАП невыполнение в установленный срок предписаний федеральных органов, осуществляющих государственный земельный надзор, в том числе в отношении земель сельскохозяйственного назначения, или их территориальных органов об устранении нарушений земельного законодательства - влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на должностных лиц - от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

Повторное в течение года невыполнение предписания влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на должностных лиц - от семидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц - от двухсот тысяч до трехсот тысяч рублей.

- 4. Судебные разбирательства об освобождении земельных участков, о компенсации ущерба (внесении платы за фактическое использование земель).**

- 5. Повышение земельного налога, Статья 396 НК РФ** Органы федерального государственного земельного контроля (надзора) (обязаны сообщать в налоговый орган о выдаче предписания об устранении выявленных нарушений обязательных требований к использованию объектов земельных отношений в связи с использованием не по целевому назначению земельного участка, принадлежащего организации или физическому лицу на праве собственности, праве постоянного (бессрочного) пользования или праве пожизненного наследуемого владения, предназначенного для садоводства или огородничества, в случае выявления факта использования такого земельного участка в предпринимательской деятельности

46 17

**Спасибо за внимание!**

16-2015