

I. Вопросы правоприменительной практики в сфере осуществления государственного земельного надзора:

1. Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 16.10.2020 № 42-П «По делу о проверке конституционности части 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в связи с жалобой гражданки М.Г. Анциновой» часть 1 статьи 8.8 КоАП РФ признана не соответствующей Конституции РФ постольку, поскольку неопределенность действующего правового регулирования в вопросе о том, обязан ли собственник (правообладатель) земельного участка в случае, когда он в дополнение к основному виду его разрешенного использования самостоятельно выбирает вспомогательный вид разрешенного использования, вносить в качестве условия правомерного осуществления вспомогательного вида разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости сведения о таком использовании, создает неопределенность и в вопросе о возможности привлечения этого собственника (правообладателя) к административной ответственности за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием.

Конституционный Суд РФ, в частности, указал, что отсутствие единообразного понимания в вопросе о том, должен ли собственник (правообладатель) земельного участка, реализовавший право самостоятельного выбора - в дополнение к основному виду разрешенного использования - вспомогательного вида его разрешенного использования, инициативно позаботиться о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений, отражающих фактическое использование своих земельных участков, не может в системе действующего правового регулирования не восприниматься как расходящееся с общеправовым критерием определенности, ясности и недвусмысленности закона (правовой нормы), что, в свою очередь, влечет за собой риски произвольного привлечения указанных лиц к административной ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 8.8 КоАП РФ.

Федеральному законодателю надлежит принять меры по устранению выявленной неопределенности правового регулирования.

Поскольку признание части 1 статьи 8.8 КоАП РФ неконституционной само по себе не затрагивает содержания регулятивных норм, за нарушение которых ею предусмотрена административная ответственность, и в интересах обеспечения определенности прав и обязанностей субъектов земельных правоотношений Конституционный Суд РФ считает целесообразным установить, что впредь до внесения в законодательство необходимых изменений собственники (правообладатели) земельных участков не могут быть принуждены к внесению каких-либо сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае, когда они в дополнение к основному виду разрешенного использования принадлежащих им земельных

участков самостоятельно выбирают вспомогательный вид их разрешенного использования.

2. Использование части здания или помещения, расположенного на земельном участке, не в соответствии с установленным для такого земельного участка видом разрешенного использования.

Принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами, а также принцип платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, в соответствии с подпунктами 5 и 7 пункта 1 статьи 1 Земельного кодекса отнесены к основным принципам земельного законодательства.

В силу пункта 2 статьи 7 Земельного кодекса земли используются в соответствии с установленным для них целевым: назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами.

Согласно статье 42 Земельного кодекса собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны в том числе использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением.

Таким образом, передача в аренду части помещений в здании является не только вопросом использования такого здания (помещения), но и земельного участка, на котором оно расположено.

Нормы земельного законодательства обязывают использовать по целевому назначению весь земельный участок. При этом отсутствует исключение в виде возможности использования части земельного участка не по целевому назначению (не в соответствии с разрешенным использованием).

Передача в аренду части помещений в здании под объекты торговли и предприятий сферы обслуживания населения влечет за собой изменение функционального назначения здания. Соответственно, использование здания в целях осуществления иной деятельности влечет использование земельного участка, на котором расположено здание, не в соответствии с установленным видом разрешенного использования этого участка.

При этом разные виды разрешенного использования земельного участка влияют и на плату, установленную в отношении земельного участка, в частности на кадастровую стоимость и ставку земельного налога.

Таким образом, использование помещения (помещений) в здании, расположенном на земельном участке, для видов деятельности, не предусмотренных видом разрешенного использования земельного участка,

на котором такое здание расположено, влечет нарушение требований, установленных статьей 42 Земельного кодекса, и образует событие административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 8.8 КоАП РФ.

3. Следует обратить внимание на складывающуюся судебную практику по вопросам срока давности привлечения к административной ответственности. Согласно Определению Верховного Суда Российской Федерации от 26.09.2017 № 307-АД-6188, Постановлению Восьмого Арбитражного апелляционного суда от 23.11.2020 по делу № А46-11410/2020, решению Ленинского районного суда г. Омска от 23.09.2020 по делу № 12-191/2020 срок давности по статье 8.8 КоАП РФ составляет 2 месяца, а не один год как считалось ранее.

II. Постановлением Правительства Российской Федерации от 18.09.2020 № 1482 «О признаках неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства Российской Федерации» определен перечень признаков неиспользования или нецелевого использования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения.

В перечне таких признаков, в частности:

- наличие на 50 и более процентах площади земельного участка зарастания сорными растениями;
- наличие на земельном участке постройки, имеющей признаки самовольной;
- загрязнение земельного участка химическими веществами, в том числе радиоактивными, отходами производства, отнесенными в соответствии с законодательством Российской Федерации к I и II классу опасности;
- захламливание земельного участка иными предметами, не связанными с ведением сельского хозяйства, на 20 и более процентов площади земельного участка;
- использование земельного участка не по целевому назначению;
- ведение сельскохозяйственной деятельности менее чем на 25 процентах площади земельного участка.

Предусматривается, что признаки неиспользования земельных участков по целевому назначению или использования с нарушением законодательства РФ не учитываются, если они выявлены на площади частей земельных участков:

на которых расположены здания и сооружения, защитные лесные насаждения, водоемы и водотоки;

которые включены в границы особо охраняемых территорий и зон с особыми условиями использования территорий, использование которых для целей ведения сельского хозяйства ограничено в соответствии с правовым режимом таких территорий и зон;

которые подвержены деградации, вызванной чрезвычайной ситуацией или чрезвычайным явлением;

в отношении которых проводятся работы по рекультивации или консервации земель в установленном порядке;

которые находятся под парами, то есть свободные от возделываемых сельскохозяйственных культур для повышения плодородия и накопления влаги в почве на срок не более 2 лет;

которые непригодны для сельскохозяйственного производства или иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности, если их наличие не связано с действиями (бездействием) правообладателя земельного участка.

(Также в приложении к настоящему постановлению ПП РФ приведен перечень сорных растений).