МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЮ И НАУКИ

РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ПО ОБРАЗОВАНИЮ

Государственное образовательное учреждение

Высшего профессионального образования

РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ТОРГОВО-ЭКОНОМИЧЕСКИЙ

УНИВЕРСИТЕТ

Доклад на тему

Не целевое использование земли

Выполнил:

(очная форма обучения) 3 курс, специальность «Финансы и кредит»

Проверила:

Ярославль 2010

## Целевое назначение

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории

* земли сельскохозяйственного назначения;
* земли населенных пунктов;

(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

* земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
* земли особо охраняемых территорий и объектов;
* земли лесного фонда;
* земли водного фонда;
* земли запаса.

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 и требованиями специальных федеральных законов.

**Статья 8.8.**

Использование земель не по целевому назначению, неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение срока, установленного федеральным законом, а равно невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов, ухудшающих качественное состояние земель, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от пятисот до одной тысячи рублей; на должностных лиц - от одной тысячи до двух тысяч рублей; на юридических лиц - от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей.

ЧТО ТАКОЕ НЕ ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ЗЕМЛИ И ЧЕМ ОНО ГРОЗИТ?

Земля по российскому законодательству может использоваться только в соответствии с тем назначением, которое указано в документах на участок. За не целевое использование власти имеют полное право участок отобрать (естественно, через суд). Например, если на земле сельхозназначения - для ведения крестьянского/фермерского хозяйства или для садоводства - построен коттеджный поселок, такое использование земли может быть признано нецелевым, а постройки - незаконными.

При этом принимается во внимание ОСНОВНОЕ использование участка. Скажем, если на шести сотках для садоводства посажено три кустика малины или грядка картошки, этого, как правило, достаточно, чтобы использование участка было признано «правильным». Но если те же три кустика малины посажены перед коттеджем типа «дворец» на участке в гектар, доказать, что В ОСНОВНОМ участок используется для выращивания сельхозкультур, будет проблематично.

Важный практический момент: если то, что построено на участке, никак не вписывается в рамки его разрешенного использования, такие строения однозначно будут считаться незаконными - их НЕЛЬЗЯ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ ДАЖЕ ПО «ДАЧНОЙ АМНИСТИИ».

Единственный выход из положения - изменение целевого назначения участка. Это по закону возможно, но процедура долгая, сложная и дорогостоящая.

Садовый участок - это сельхозугодья, земли сельскохозяйственного использования, производство. Дача - это место отдыха. Именно поэтому установленный законодательством размер налога на пользование землей, отведенной под садоводство, впятеро меньше, чем налог на землю под дачей. Дача - это нецелевое использование земель сельскохозяйственного назначения.

Так, в деревне Князево на берегу Уфимки в санитарно-охранной зоне источника водоснабжения миллионного города некие горе-предприниматели отстроили двухэтажную сауну с кафе. Нарушителей оштрафовали на 150 МРОТ, но заведение продолжает принимать посетителей.

# Назначение земель - юридические нюансы

|  |
| --- |
| Многие из нас планируют купить землю и построить на ней долгожданный дом. Вроде и картинку уже в голове нарисовали и землю подобрали. Но вот увидишь пару раз скандал дачников с властями по телевизору, и желание куда-то начинает пропадать. Поднялся вопрос о существовании "запретных зон" для жилого строительства, а где же они находятся и как не попасть в них? Не хочется все же долгожданную мечту такими неприятностями омрачать.          О том, где же находятся эти злополучные "запретные зоны" для индивидуального жилищного строительства, Вы можете поинтересоваться в земельных комитетах, а также у местной администрации. Они Вам, конечно, ответят, но вот когда?          Попробуем разобраться по порядку. Существует перечень федеральных земель. Они разделены по целевому назначению: - земли лесного фонда  - земли водного фонда - земли сельскохозяйственного назначения - земли поселений - земли промышленного назначения - земли особо охраняемых территорий - земли запаса         Нюанс в том, что назначение земель может смениться. Поэтому участок из земель "сельхозназначения" может внезапно стать участком в "землях промышленного назначения", а того хуже и "землей запаса". И это не будет нарушением российского законодательства.         Поэтому изначально определитесь с целью покупки земли. Вы хотите построить дачный дом или полностью перебраться за пределы города, а может стать фермером и трудиться на земле? В любом случае, придется внимательно изучить законодательство, которое будет четко регламентировать каждое ваше желание и последующее действие.         Дом в любом случае будет строиться на земле, но вот какой вид целевого назначения у этой земли? Легко может оказаться, что построенный дом окажется на земле сельхозназначения, на которой строиться нельзя. Также обстоит дело и на землях промышленного назначения, лесного и водного фонда и др. Для ИЖС, ЛПХ и малоэтажного строительства предназначены "земли поселений", на которых при желании можно и прописку оформить.          Итак, как же оформить строительство на землях "сельскохозяйственного назначения". Статья 77 Земельного кодекса РФ гласит, что земли сельскохозяйственного назначения - земли, находящиеся за чертой поселений. Они предоставлены для нужд сельского хозяйства и предназначены для этих целей. Большинство покупателей напуганы, когда собираются приобрести участок для дачного строительства, и вдруг узнают, что он находится на землях сельхозназначения и, соответственно, зона является "запретной".          Но Федеральный закон "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" в 1 статье говорит следующее: "...действие настоящего закона не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями. Оборот указанных земельных участков регулируется Земельным кодексом российский Федерации". А в 81 статье Земельного кодекса РФ говорится, что оборот земель, выделенных "для ведения дачного хозяйства", регулируется нормами Федерального закона "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан". Поэтому пугаться абсолютно нечего, надо всего лишь немного изучить закон.          Помимо "запретных зон" у дачников возникает вопрос, чем же отличаются понятия "сад", "огород" и "дача". Ведь может получиться, что если использоваться только одно наименование, то земля становится использованной не по назначению. Так вот, если разобраться, то "дача" изначально связана с отдыхом, соответственно и "дачное хозяйство" подразумевает также отдых. И владельцы помимо отдыха могут, но совсем не обязаны, выращивать плодовые, ягодные и другие сельхозкультуры. Главное, чтобы участок не стоял неосвоенным, иначе власти могут предъявить Вам претензии и наложить штраф. Так что при случае достаточно посадить пару яблонь и несколько кустов, и тогда уже никто не сможет доказать, что Ваш участок используется не по назначению.          В том случае, если вы задумались о прописке на Вашем дачном участке, то это вполне возможно, только юристы советуют использовать во всей документации термин "жилой дом с правом регистрации проживания в нем". Так как термин "жилой дом" используется в Федеральном законе "О личном подсобном хозяйстве" и в Федеральном законе "Об ипотеке (залоге недвижимости)", а вот термин "коттедж" юридически не имеет никакой значимости.         Конечно, существуют случаи, когда местная администрация не дает согласие на регистрацию на дачном участке, но в том случае, если у Вас есть разрешение на строительство и все документы в порядке, то данный момент можно решить через суд.         Существует еще одна деталь. Земли, которые выделяются под дачное хозяйство, продолжают оставаться землями сельхозназначения. И налоги на них значительно ниже, поэтому для инвестиций данная земля более чем выгодна.          Есть люди, которых привлекает фермерская деятельность, они любят работать на земле и их не пугает труд. Но вот можно или нет ставить дом на участке фермерского хозяйства? Будет ли это нецелевым использованием земли?         Изначально земля для КФХ предоставляется из земель сельхозназначения. Данная земля регистрируется только на физическое лицо, и на ней можно получить разрешение на ИЖС с правом прописки. А в том случае, если вы не будете продавать свою продукцию, то и регистрировать КФХ в налоговой не придется. Таким образом, формально участок будет закреплен за КФХ, а на самом деле станет "дачным". Кстати, совсем не означает, что собственник фермер, если земля дана под КФХ.          Что касается непосредственно строительства. "Для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства, могут предоставляться и приобретаться земельные участки из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий" (гл.4, п.2 Закона о КФХ).          Так что не только теплицы могут быть названы зданиями, которые необходимы для фермерского хозяйства, но и жилой дом. После того, как получено разрешение на строительство, нужно начать строить в течение трех лет. В том случае, если стройка началась до получения градостроительной документации, то проект нужно делать уже после того, как закончено возведение объекта. В таком случае процедура обойдется дешевле, так как не будет несоответствий между предварительными требованиями и реальной застройкой. Но не забывайте, что все это достигается, только если заранее учтены и соблюдены все СНиПы.          Таким образом, КФХ полностью подходит для создания родового поместья, потому что на данной форме земельного участка можно получить разрешение на строительство и регистрацию постоянного места жительства. Ну а в дальнейшем и подведения инженерных сетей. И владелец КХФ не обязательно должен быть фермером, поэтому выращивание сельхозпродукции не предусмотрено. |

**Чьи в лесу шишки?**  
     А разрешена ли в Российской Федерации частная собственность на лес? Вот как прокомментировали этот вопрос специалисты лесного хозяйства и лесопользования агентства лесного хозяйства РФ.  
     - Ни в старом, ни в новом Лесном кодексе РФ, который будет принят в ближайшее время, даже нет такого понятия, как частная собственность. Лес всегда принадлежал государству и относится к федеральной собственности. Для заготовки деловой древесины, дров и т.д. лес по решению местной администрации района может передаваться в пользование леспромхозам, ЧП, акционерным обществам и т.п., но только при предоставлении последними своей инвестпрограммы, которая включает в себя не только заготовку, но и порядок ухода и лесовосстановления.