

Земля как природный объект находится под контролем и охраной государства. Для эффективного использования земель на законодательном уровне установлены обязательные требования к использованию земельных участков, а также предусмотрена ответственность за неиспользование земли, о чем многие правообладатели не задумываются, приобретая земельные участки в качестве инвестирования денежных средств. Правообладатели и арендаторы земельных участков, имеющие право владения, пользования, а также распоряжения своими земельными участками, в силу статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации 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 в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами; выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом РФ, федеральными законами. Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на категории, указанные в пункте 1 статьи 7 Земельного кодекса, и 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. Если для земельного участка установлен вид разрешенного использования, связанный с жилищным строительством, то это обстоятельство налагает на собственника (арендатора) земельного участка обязанность использовать свой земельный участок именно для жилищного строительства. Исходя из положений статьи 284 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник земельного участка, предназначенного для жилищного строительства, должен приступить к использованию его по назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. Более длительный срок устанавливался полученным до 04.08.2018 разрешением на строительство сроком на 10 лет в соответствии с частью 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. С 04.08.2018 вступил в силу Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым введен уведомительный порядок возведения жилого дома на земельном участке, предоставленном для жилищного строительства, без получения разрешения на строительство. В соответствии с частью 13 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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 от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство органа исполнительной власти или органа местного самоуправления дает право осуществлять строительство в течение 10 лет со дня направления застройщиком такого уведомления. 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 иных обстоятельств, исключающих такое использование. Таким образом, на земельном участке, предназначенном для жилищного строительства, в определенный законом срок должны быть выполнены соответствующие строительные работы по возведению объекта капитального строительства жилого назначения, получено разрешение на

строительство, а после 04.08.2018 — уведомление от уполномоченного органа о соответствии постройки установленным параметрам и её допустимости размещения на земельном участке, Если правообладателем в течение трех и более лет на земельном участке не осуществлялось какого-либо строительства, следовательно, имеет место факт неиспользования земельного участка, предназначенного для жилищного строительства. Признаками неосуществления указанной деятельности являются: наличие на участке дикорастущих многолетних сорных трав и сухостойной растительности, целостность почвенного покрова, свидетельствующие о том, что земельный участок не используется. Ответственность за неисполнение обязанности своевременного использования земельного участка для жилищного строительства предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях. В соответствии с частью 3 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях 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 двадцати тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от 3 до 5 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее четырехсот тысяч 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. Принудительное прекращение права собственности и изъятие земельного участка осуществляется в судебном порядке исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления при условии неустранения выявленного факта ненадлежащего использования земельного участка: неисполнения предписания об устранении выявленного нарушения земельного законодательства Российской Федерации и привлечения виновного лица к административной ответственности.