



ИЮНЬ 2015

Использование земельного участка: последняя судебная практика

Верховный Суд РФ выразил позицию в Постановлении от 18.05.2015 по делу № 308-АД15-3776, А53-21352/2014, согласно которой фактическое использование земельного участка, которое противоречит указанному в ГКН виду разрешенного использования, признается правонарушением, даже если градостроительный регламент допускает подобное использование.

Так, частью 1 ст. 8.8 КоАП РФ установлена административная ответственность за использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием.

Согласно фактическим обстоятельствам указанного дела, спорный земельный участок был предоставлен обществу для использования «под производственную территорию», однако фактически использовался «под магазин», что квалифицировано судом как противоречащее целевому назначению земельного участка.

В рамках дела было также установлено, что общество не произвело юридически значимого выбора и изменения вида разрешенного использования принадлежащего ему земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в результате чего в сведения государственного кадастра недвижимости, предусмотренные п. 14 ч. 2 ст. 7 названного Закона, не внесены изменения об основном виде разрешенного использования земельного участка, в соответствии с которым общество фактически использовало земельный участок.

Основываясь на указанных обстоятельствах и руководствуясь системным толкованием ст. 37 Градостроительного кодекса РФ, ст. ст. 1, 7, 16, 23 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ, суды сделали вывод о том, что наличие у общества в соответствии с градостроительным регламентом права использования спорного земельного участка в соответствии с новым видом разрешенного использования не отменяет его обязанности оформить в установленном законодательством порядке свой выбор вида разрешенного использования земельного участка из числа всех допустимых для соответствующей категории.



По мнению суда, не имеет правового значения то обстоятельство, что под торговлю используются помещения здания, находящегося на спорном земельном участке, а не непосредственно земельный участок.

С полным текстом постановления можно ознакомиться по [ССЫЛКЕ](#).

ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ

Судебная практика по рассматриваемому вопросу имеет особо важное значение, учитывая, что с 20 марта 2015 года штрафы за нецелевое использование земельных участков существенно увеличены и составляют для юридических лиц от 1,5% кадастровой стоимости участка (или от 100 тыс. рублей, если кадастровая стоимость не определена).

Рекомендуем учитывать данную практику в процессе планирования и ведения хозяйственной деятельности, оценить и по возможности минимизировать риски квалификации использования каждого отдельного участка как незаконного (противоречащего целевому назначению соответствующего участка).

Авторы: партнер Елена Гаврилина, юрист Юрий Надежин

Контакты



Андрей ВОРОБЬЕВ

Руководитель практики
недвижимости и
строительства (Москва)
andrey_vorobyev@epam.ru



Елена ГАВРИЛИНА

Партнер (Москва)
elena_gavrilina@epam.ru



Иван СМІРНОВ

Управляющий партнер
санкт-петербургского офиса
ivan_smirnov@epam.ru

Подписка и отказ от подписки

Данный документ подготовлен в информационных и образовательных целях и не является юридической консультацией или заключением. Бюро не несет ответственности за неблагоприятные последствия использования бюллетеня любыми лицами.

Вы получили эту информацию, так как данная тематика может представлять для вас интерес. Если данная информация была направлена вам по ошибке, приносим наши извинения и просим направить отказ от рассылки.

Чтобы отказаться от получения рассылок «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», пожалуйста, ответьте на это письмо с темой [Unsubscribe](#).

Для включения нового адресата в число получателей рассылки необходимо ответить на это письмо с темой [Subscribe](#).