**Нецелевое использование земель: нарушения и их последствия**

**Эксперты Кадастровой палаты по Московской области помогают разобраться, что такое целевое использование земельного участка и какие меры могут быть приняты в отношении лица, нарушившего правила целевого использования земельного участка.**

Целевое назначение земельного участка – это разделение земельных участковпо [**категориям**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/368cb949273de5fecbcf2586fbf84ef05bd1a781/) (например, земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов и др.) и **видам разрешенного использования** (для ведения сельского хозяйства, для ведения личного подсобного хозяйства, для размещения жилых помещений и др.). Категория земли зависит от цели ее использования и устанавливается законодательством. Согласно Земельному кодексу РФ, собственник земельного участка может выбрать самостоятельно один или несколько видов разрешенного [использования](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/368cb949273de5fecbcf2586fbf84ef05bd1a781/) из числа предусмотренных зонированием территорий.

Виды разрешенного использования не привязаны к конкретным категориям земель, поэтому могут встречаться в одной и той же категории. Например, земли населенных пунктов и земли сельскохозяйственного назначения могут иметь вид разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства».

Также отметим, что все земельные участки независимо от их категории и вида необходимо использовать так, чтобы не наносить вред [окружающей среде](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/51d520c975d3bf8bdb9ec6970f385e5933d47950/).

Если собственник использует свой земельный участок не по назначению, это является правонарушением. Нарушителями могут быть как граждане, так и юридические лица.

Примером нецелевого использования земельного участка может быть ситуация, когда земельный участок имеет вид разрешенного использования «личное подсобное хозяйство», но на земельном участке собственник открыл магазин – это нарушение.

Факты нецелевого использования земельных участков выявляются в ходе проверок должностными лицами Управлений Росреестра по регионам Российской Федерации, а также при рассмотрении обращений заинтересованных лиц. Подать заявление или жалобу по фактам нецелевого использования участков может любое физическое или юридическое лицо в Управление Росреестра по региону по месту расположения объекта недвижимости.

При выявлении нарушений владельцу земельного участка дается полгода на их устранение. Через полгода проводится повторная проверка. Если в ходе повторной проверки нарушения не устранены, то владельцу земельного участка грозит взыскание в виде [штрафа](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_34661/d4131daeffceff28e2dda2eba7105f88abc9e7e9/), а в более серьезных случаях − прекращение права постоянного бессрочного пользования и даже [изъятие земельного участка](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37816/2b2c4472c2ae9d05ef211d956c6810af49989f79/).

Помимо ненадлежащего использования основанием для принудительного изъятия земельного участка, предназначенного для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства, может также являться неиспользование земельного участка для заявленной цели [в течение трех лет](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/f4bf6ab2a5e056db1deed5ea565335279b6c3be1/).

В случае если земельный участок находится в аренде, с арендатора, помимо возмещения вреда, причиненного нецелевым использованием, могут быть взысканы иные убытки, например, расходы собственника на снос (демонтаж) незаконно возведенных объектов, а также недополученная прибыль правообладателя земельного участка из-за невозможности его использования.