Согласно положениям статьи 8.2 Федерального закона от 26.12.2008   
№ 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора)   
и муниципального контроля», в целях предупреждения нарушений юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами обязательных требований, требований, установленных нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также с целью устранения причин, факторов   
и условий, способствующих нарушениям указанных требований, информируем вас о следующем.

К чаще встречающимся нарушениям требований земельного законодательства Российской Федерации можно отнести следующие виды:

1. «самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав   
   на указанный земельный участок» - выражается в нарушении требований статьи 25 и статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ). Согласно статье 25 ЗК РФ права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV ЗК РФ, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством и федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом   
   от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон).

Согласно статье 26 ЗК РФ права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV настоящего Кодекса, удостоверяются документами в порядке, установленном Законом.

Следует отметить, что в соответствии со статьей 1 Закона единственным доказательством существования зарегистрированного права (равно как   
и изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества) является его государственная регистрация, осуществляемая посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество. Государственная регистрация права   
в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Земельным законодательством не предусмотрено использование земельного участка без оформленных в соответствии со статьями 25, 26 ЗК РФ прав.

Основаниями возникновения прав на земельные участки, согласно установленному пунктом 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации перечню оснований возникновения прав и обязанностей, могут являться: договор или иная сделка, акт государственного органа или органа местного самоуправления, судебное решение, установившее право   
на земельный участок, приобретение имущества по допускаемым законом основаниям вследствие событий, с которыми закон или иной правовой   
акт связывает наступление гражданско-правовых последствий.

Согласно статье 39.1 главы V.1 ЗК РФ, земельные участки, находящиеся   
в государственной или муниципальной собственности, предоставляются   
на основании:

* решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;
* договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;
* договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;
* договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

Таким образом, нарушая требования статьи 25 и статьи 26 ЗК РФ, юридические лица, индивидуальные предприниматели, граждане несут административную ответственность в соответствии со статьей 7.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях - [самовольное](consultantplus://offline/ref=3432E7D10CC1664A4B8B1B1112C148B398A6980FE6B8EA970716BFB0F41E9AFEEB14452A625DE6DF68A7874D4DE74548996D9C6E455E92C8cDh7I) занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством Российской Федерации прав на указанный земельный участок, 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 пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей;   
на юридических лиц - от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч   
до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей.

Обращаем внимание индивидуальных предпринимателей, что   
за административные правонарушения, предусмотренные настоящей статьей, вы несете административную ответственность как юридические лица.

1. «Использование земельного участка не по целевому назначению   
   в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием» - выражается в нарушении требований статьи 42 ЗК РФ.

Следует отметить, что в соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 1 ЗК РФ предусмотрено, что все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков. Согласно пункту 2 статьи 40 ЗК РФ собственник земельного участка имеет право возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения   
в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных   
и иных правил, нормативов.

Согласно пункту 2 статьи 7 ЗК РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики   
и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.   
В данном пункте речь идет о Приказе Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

В силу статьи 42 ЗК РФ собственники земельных участков и лица,   
не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением   
и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, выполнять иные требования, предусмотренные настоящим Кодексом, федеральными законами.

Нарушая требования статьи 42 ЗК РФ, собственники земельных участков, равно как и лица, не являющиеся собственниками таких земельных участков, несут административную ответственность в соответствии с:

частью 1 статьи 8.8 КРФоАП - использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием, влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 0,5 до 1 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее десяти тысяч рублей;   
на должностных лиц - от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на юридических лиц - от 1,5   
до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее   
ста тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от десяти тысяч до двадцати тысяч рублей; на должностных лиц - от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста тысяч до двухсот тысяч рублей;

частью 2 статьи 8.8 КРФоАП - неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности в течение срока, установленного указанным Федеральным законом, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 0,3 до 0,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее трех тысяч рублей; на должностных лиц - от 0,5 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от 2 до 10 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двухсот тысяч рублей;

частью 2.1 статьи 8.8 КРФоАП - неиспользование земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, оборот которого регулируется Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=CEE059E6E6B5FD91B93C1A5217CAF73ED95BF9BA3E001C82E10DE555FB1D17F099D976CB97710DA7465169AF05O5a5J) от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», по целевому назначению в течение одного года с момента возникновения права собственности, если такой земельный участок приобретен по результатам публичных торгов на основании решения суда о его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации и (или) если в отношении земельного участка у уполномоченного органа исполнительной власти по осуществлению государственного земельного надзора имеются сведения о его неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации в течение срока, указанного в пункте 3 статьи 6 Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», влечет наложение административного штрафа на граждан и индивидуальных предпринимателей в размере от 0,1 до 0,3 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двух тысяч рублей; на юридических лиц - от 1 до 6 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее ста тысяч рублей.

Учитывая изложенное, соблюдая требования земельного и иного законодательства Российской Федерации, вы не только избежите административного наказания, но и иных негативно связанных с нарушениями требований законодательства последствий.