Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики земельных участков отражаются в Едином государственном реестре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование. Вся земля в границах РФ распределена между категориями в зависимости от целевого назначения участков. Установленная категория земель дает возможность правообладателю выбрать один или несколько видов разрешенного использования – для этого применяется единый федеральный классификатор, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

В соответствии с действующим земельным законодательством Российской Федерации правообладатели земельных участков, обязаны использовать принадлежащие им земли в соответствии с целевым назначением земли, при этом методы использования не должны наносить вреда окружающей среде, в том числе земельным ресурсам.

Одним из принципов земельного законодательства является деление земель по целевому назначению на категории, согласно которому правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к определенной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий и требованиями законодательства.

Вид разрешенного использования земельного участка определяет, какую деятельность можно вести на земельном участке.

Действующим законодательством установлены следующие категории земель, которые соответствуют различным целям назначения: участки сельхозназначения; территории населенных пунктов; земли, предназначенные для размещения объектов промышленности, связи, энергетики и других направлений деятельности спец.назначения; участки охраняемых территорий; земли, отнесенные к лесному фонду; участки водного фонда; земли, отнесенные к фонду запаса.

Присвоение участку определенной категории, а также его перевод из одной категории в другую осуществляется в соответствии с нормативными актами федерального, регионального или муниципального уровня.

Собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы вправе использовать земельные участки в соответствии с любым видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

Нарушение требований законодательства при использовании земельного участка не по целевому назначению характеризуется совершением действий, направленных на использование земельного участка без соблюдения установленного для него режима эксплуатации, на сознательное изменение его целевого назначения.

За невыполнение вышеуказанных требований законодательства устанавливается административная ответственность, предусмотренная ч. 1 ст. 8.8 Кодекса РФ об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) – использование земельного участка не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием) в виде 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.

Протоколы об административном правонарушении, предусмотренном ч.1 ст.8.8. КоАП РФ уполномочены составлять и дела об указанных нарушениях рассматривать Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) и его территориальные органы.

Кроме того, крайней мерой, которая может применяться за нецелевое использование земельного участка, является принудительное изъятие участка. Оно может последовать, если собственник или владелец земли не выполнили требование (предписание) уполномоченных государственных и муниципальных ведомств о прекращении нарушения. Основания для изъятия земельного надела указаны в гражданском кодексе Российской Федерации и Земельном кодексе Российской Федерации:

- у собственника земля может изыматься при неиспользовании участка сельхоз.назначения или ИЖС в течение трех лет либо при нецелевом использовании любых категорий земель;

- за нецелевое использование участок может принудительно изыматься у владельца на праве постоянного пользования или пожизненного наследуемого владения;

- если земля выделялась на праве аренды, нецелевое использование может повлечь принудительное расторжение договора и изъятие арендованного надела.

Процедура принудительного изъятия проводится только при отказе (уклонении) устранить выявленное нарушение и привлечении к административной ответственности. Следовательно, порядок применения указанной меры воздействия будет состоять из следующих этапов:

- выявление факта нецелевого использования – проверка органами прокуратуры или земельного надзора обращения граждан или муниципальных учреждений;

- направление в адрес собственника или владельца требования о прекращении противоправных действий иди бездействия;

- оформление процессуального протокола за нарушение, предусмотренное в ст. 8.8 КоАП РФ;

- рассмотрение дела в суде и вынесение постановления о наложении штрафа;

- если нецелевое использование или иное нарушение правового режима земель продолжается, в адрес владельца или собственника направляется письменное требование о предстоящем изъятии участка;

- если собственник согласен с изъятием, назначаются публичные торги для определения выкупной цены участка;

- при несогласии собственника с предъявленным требованием, изъятие участка происходит через судебные инстанции по иску уполномоченного органа.

В случае нарушения лицами действующего законодательства в сфере землепользования, граждане могут обращаться непосредственно в местные органы власти (комитет по земельным ресурсам и землеустройству города Барнаула), в прокуратуру Российской Федерации, либо в управление Росреестра по Алтайскому краю. Основанием для обращения являются любые факты нецелевого использования земельного участка.