**Земли сельскохозяйственного назначения: ответственность за неиспользование сельхозугодий**

Земельное законодательство определяет земли сельскохозяйственного назначения как территории, которые расположены за границами населенных пунктов и предназначенные для сельскохозяйственных нужд.

Емкое определение раскрывает сущность таких земель: они выделаются исключительно для занятия сельскохозяйственной деятельностью. По этой причине государством на всех уровнях власти ведется постоянный контроль за использованием этих территорий.

Он заключается в особом порядке предоставления и продажи таких земельных участков, правилах использования и эксплуатации, а также в строгих сроках, за которые владелец должен начать пользование участком.

1. **Освоение сельхозугодий — что говорит закон**

Особенность сельскохозяйственных земель заключается в том, что не всегда собственник сразу после приобретения прав на эту землю может начать ее использовать по назначению. Дело в том, что для выращивания сельскохозяйственной продукции требуется создание специальных условий, и не каждое сельскохозяйственное угодье может им соответствовать.

Процесс подготовки земли к использованию для сельскохозяйственных нужд называется освоением земельного участка. Это понятие следует отличать от эксплуатации участка. Освоение — комплекс мер, направленных на создание условий для нормального использования земельного участка. Под эксплуатацией же понимается процесс фактического использования земли с целью получения какой-либо пользы.

Статья 42 Земельного кодекса среди всех обязанностей владельцев земельного участка выделяет необходимость своевременного освоения и использования земли.

Законодатель ни в одном нормативном правовом акте не указывает конкретные сроки, необходимые для освоения земли сельскохозяйственного назначения. Вместе с тем установленные предельные сроки, за которые владелец такой земли не только должен освоить территорию для выращивания сельскохозяйственных культур, но и непосредственно приступить к осуществлению такой деятельности.

Таким образом, понятия освоение земли и использование тесно связаны между собой, но имеют отличное значение.

Нарушение сроков, установленных для начала фактического осуществления деятельности на земельном участке из сельхозугодий, может стать причиной огромных санкций со стороны надзорных органов. Но главное — безразличное отношение к действующим требованиям является причиной лишения прав на земельный участок.

1. **Ответственность за неиспользование земель сельскохозяйственного назначения**

Действующее законодательство устанавливает обязанность для правообладателей своевременно приступать к использованию земли сельскохозяйственного назначения.

При нарушении этой обязанности государство применяет санкции согласно следующим правовым актам:

* Кодексу об административных правонарушениях;
* Земельному кодексу;
* Гражданскому кодексу;
* ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

Такая обязанность устанавливается в пункте 3 статьи 6 ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». **Законодатель устанавливает срок, в течение которого владелец должен приступить к использованию земли. Он составляет три года с момента получения права на участок.** При этом в этот срок включается и время, необходимое для освоения земли под сельскохозяйственные нужды.

Функция контроля за соблюдением такого требования лежит на плечах инспекторов Россельхознадзора.

Выявление нарушений, связанных с неиспользованием земель сельскохозяйственного назначения, осуществляется посредством следующих процедур:

* надзорные проверки;
* административные обследования;
* предварительные проверки информации обращений и писем органов власти.

В рамках проведения указанных проверочных процедур инспектора выезжают на земельный участок, осуществляются необходимые мероприятия, комплекс которых в обязательном порядке должен быть указан в распоряжении о проведении проверки, после чего оформляют мероприятие соответствующим актом и при выявлении нарушения привлекают лиц к ответственности.

Владельцу земельного участка сельскохозяйственного назначения, который несвоевременно приступил к использованию земли, грозят негативные последствия.

Штрафные санкции, которые предусмотрены частью 2 статьи 8.8 КоАП РФ. Их величина зависит от кадастровой стоимости земли, а также наличия отягчающих обстоятельств. Следует обратить внимание на часть 2.1 этой же статьи, которая добавляет отдельный состав правонарушения. Если земля сельскохозяйственного назначения уже была изъята у собственника и передана для использования иным лицам, которые аналогично не принимают меры к эксплуатации, то новый собственник понесет также ответственность за это.

Предписание, которое будет находиться на постоянном контроле государственного органа. Предписание содержит в себе требование об устранении нарушения, в нем установлены соответствующие сроки.

В случае невыполнения такого предписания лицо не только будет привлечено к ответственности в виде больших штрафов, но и будет решаться вопрос о лишении его права на участок.

1. **Ответственность за использование земель не по целевому назначению**

Статьей 42 Земельного кодекса устанавливается обязанность для фактического землепользователя участка по обязательному соблюдению категории земель и вида разрешенного использования.

Причиной строгой регламентации такого правила являются следующие обстоятельства:

* разные способы использования земли предусматривают определенные коэффициенты налога на землю;
* при использовании участков с нарушением разрешенного вида может быть причинен непоправимый вред земле как природному объекту;
* может возникнуть угроза причинения имущественного или физического вреда соседним владельцам земли.

Примером нецелевого использования земли может служить организация свалки мусора на земле, которая предназначена для сельскохозяйственного производства. В результате таких действий плодородный слой почвы будет уничтожен, а земля еще долгое время не сможет быть использована для выращивания сельскохозяйственных культур.

Следят за соблюдением этого требования органы госземнадзора Росреестра путем проведения проверочных мероприятий. В случае выявления нарушений органом также выдается предписание, а также виновное лицо привлекается к ответственности, но уже по части 1 статьи 8.8 КоАП РФ.

Обращаем внимание, что ответственность за нарушение данного требования лежит на фактическом землепользователе земельного участка. Если вам по дружбе отдали на время участок, а вы нарушили целевое назначение земли, то виновным в совершении правонарушения будете вы.

Если не исполнять предписания контролирующего органа или своевременно не продлить установленный срок, через суд вас могут лишить права на участок путем его изъятия.

1. **Изъятие земель у собственника**

Основания и порядок осуществления данной процедуры детально регулируется нормами Федерального закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Иные нормативные правовые акты также включают в себя общие нормы, указывающие на возможность изъятия земель.

Закон выделяет несколько оснований для проведения процедуры изъятия:

* снижение плодородности земли в результате нарушения владельцем действующих правил и норм;
* не использование земли в течение трех лет с момента выявления такого нарушения контролирующими органами;
* эксплуатация участка с нарушением вида разрешенного использования или целевого назначения.

Изъятие земельных участков может осуществляться у любых правообладателей, независимо от вида права. При этом такое изъятие может выражаться в прекращении арендных правоотношений.

Непосредственной причиной для изъятия служит неисполнение предписания контролирующего органа, которое выдано в одно время с привлечением владельца к административной ответственности. При этом если административного наказания не было, предписание не может считаться действующим, и оно подлежит отмене по заявлению лица, которому оно выдано.

При выявлении факта неисполнения предписания начинается процедура изъятия.

Инспектор подает необходимую информацию в региональную администрацию.

Этот орган обращается в суд с иском об изъятии земли.

По истечению полугода после вынесения положительного решения суда организуется процедура публичных торгов.

Все полученные средства от продажи поступают бывшему собственнику, но из суммы вычитаются реально понесенные убытки на организацию торгов.

1. **Что еще важно знать об использовании земель сельскохозяйственного назначения**

Чтобы фермерский бизнес рос в гору, а пользование сельскохозяйственной землей приносило только удовольствие, следует придерживаться следующих положений.

Установите фактические границы участка.

Осуществляйте постоянный мониторинг изменения соответствующего законодательства. Новые нормы, регламентирующие правила использования участков сельскохозяйственного назначения, могут ввести ряд требований и ответственность за их нарушение.

Не откладывайте использование земли на потом, так как надзорные органы могут в любой момент прийти к вам на участок.

Не следует строить жилые дома на сельскохозяйственных землях, так как это является нарушением целевого использования.

Любой владелец сельхозугодий должен хотя бы примерно знать основные положения действующего законодательства.