**Особенности сдачи в аренду помещений в здании с учетом целевого назначения земли**

Один из основных принципов Земельного кодекса гласит о единстве судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, что накладывает определенные ограничения на собственников зданий.

Казалось бы, нет никаких препятствий для сдачи собственником здания в аренду отдельных помещений для различных целей (парикмахерские, магазины и т.д.)

Между тем, в октябре 2019 года Верховный Суд Российской Федерации вынес решение, из которого следует, что использование всего здания целиком **должно соответствовать назначению земельного участка** (Определение ВС РФ от 21.10.2019 N 308-ЭС19-10562).

Основанием для привлечения Организации к административной ответственности в упомянутом решении послужило то обстоятельство, что на принадлежащем ей земельном участке с видом разрешенного использования «для сельскохозяйственного использования» расположено здание, помещения в котором Организация сдавала в аренду под объекты торговли и предприятий сферы обслуживания населения, что не соответствует виду разрешенного использования земельного участка и нарушает требования статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации.

**Цитата из документа:** «Передача в аренду части помещений в здании касается не только вопроса об использовании такого объекта недвижимости, но и земельного участка, на котором этот объект недвижимости расположен. Нормы земельного законодательства обязывают использовать по целевому назначению весь земельный участок. При этом отсутствуют исключения в виде возможности использования части земельного участка не по целевому назначению (не в соответствии с разрешенным использованием)».

Как не допустить штрафных санкций. Арендодатель должен проверить в свидетельстве о праве собственности на земельный участок, для каких целей можно его использовать (вид разрешенного использования земельного участка). И предусмотреть в договоре аренды, что именно арендатору можно размещать в арендуемом помещении. А также периодически проверять, что и где арендатор разместил.

Если в свидетельстве о праве собственности на земельный участок указано одно назначение, а здание и помещения, расположенные на этом участке, используются в других целях, то в действиях собственника земельного участка может быть усмотрен состав административного правонарушения, выразившегося в нецелевом использовании земельного участка, ответственность за которое предусмотрена частью 1 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

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**.

**Наталья Никитина, заместитель начальника отдела государственного земельного контроля (надзора) Управления Росреестра по РХ**

**При подготовке статьи использованы материалы сайта http://www.consultant.ru/**