

Росреестр разъяснил, как будет работать закон об освоении и использовании земельных участков

В последнее время в сети «Интернет» появились сообщения о том, что с 1 марта 2025 года у собственников земельных участков в упрощенном порядке могут быть изъяты земельные участки в связи с их неиспользованием.

Как отмечают специалисты Росреестра, **данная информация не соответствует действительности**, поскольку законодательством никакого «упрощенного» порядка изъятия земельных участков не предусмотрено. Более того, вступающий в силу Федеральный закон, на который ссылаются авторы указанных сообщений, наоборот, предусмотрел новые механизмы защиты прав собственности граждан.

С 1 марта 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 08.08.2024 № 307-ФЗ, которым определяется трехлетний срок для освоения земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, садовых и огородных земельных участков.

Необходимо понимать, что **данная норма прежде всего касается проблемных участков, которые заболочены, захламлены или заросли сорной растительностью**. Человеку дополнительно даётся 3 года, чтобы провести все необходимые работы и подготовить участок к использованию (очистить его от мусора, осушить, выровнять рельеф и т.д.). В течение этого 3-летнего срока, пока собственник осваивает участок, его нельзя привлечь к ответственности за нецелевое использование земли, поскольку он к нему еще не приступал. После истечения 3 лет, предназначенных для освоения земли, человек уже начинает использовать ее по назначению – строить дом (жилой или дачный), возводить частную теплицу, выращивать сельскохозяйственную продукцию и т.д. **С этого момента собственник несет ответственность за неиспользование участка**, и контрольные (надзорные) органы могут зафиксировать нарушения.

Также важно отметить, что указанные нормы касаются только земельных участков в границах населенных пунктов, садовых и огородных участков. Правила об освоении в трехлетний срок не распространяются на земли промышленности, земли для производственной деятельности, туристического и рекреационного значения.

Будут ли изымать земельные участки, на которых выявлены признаки неиспользования?

Крайне важным является то, что в новом законе об освоении земель, а также в разработанных Росреестром проектах подзаконных актов **не предлагалось и не предлагается расширить основания для изъятия земельных участков, увеличить штрафы за их неиспользование.**

Отмечаем, что Гражданским кодексом РФ уже на протяжении многих лет предусмотрена процедура изъятия земельного участка, предназначенного для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства. Это возможно в случае его неиспользования по целевому назначению в течение трех лет (при условии отсутствия обстоятельств, связанных с его освоением, а также стихийными бедствиями). Данный механизм введен еще в 1995 году. С этого же времени предусмотрена возможность изъятия земельного участка, если он используется не по целевому назначению, или его использование приводит к

существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде (ст. 284 и 285 Гражданского кодекса РФ).

То есть если ранее, по действующему законодательству, у собственника могли изъять землю, если он ее не освоил в течение 3 лет, то по новому закону **срок до возможного изъятия фактически увеличивается до 5-7 лет, т.к. он дает человеку дополнительные 3 года для освоения.**

Также необходимо отметить, что **даже если человек не освоил земельный участок в срок, это не будет автоматически являться основанием для его изъятия. Напоминаем, что изъятию земельного участка предшествует проведение контрольных (надзорных) мероприятий.** Правообладатели участков, на которых будут выявлены признаки неиспользования, **смогут устранить нарушения в установленном порядке.**

Почему так важны мероприятия по освоению земельных участков?

Заросшие, захламленные и загрязненные земельные участки являются серьезной проблемой для ведения хозяйства, для развития населенных пунктов, для создания и сохранения их надлежащего архитектурного облика. На такие участки жалуются соседи. Они становятся небезопасными местами посещения детей и молодежи.

Аналогичные факты также препятствуют деятельности садоводческих товариществ. Дачники не могут оперативно решить вопросы, связанные с деятельностью их объединений. Дополнительные проблемы возникают у председателя - это долги по взносам, которые неизбежно копятся у владельцев таких земель.

Немало случаев, когда правообладатели годами и десятилетиями не появляются на земельных участках. При этом особых мер воздействия на них законодательство не предусматривает. Вопрос об установлении ущерба собственникам других земельных участков и объектов недвижимости в большинстве случаев не решается.

С какого момента будут исчисляться сроки освоения?

По участкам, которые купят, подарят и т.д. после 1 марта 2025 года, сроки освоения будут идти с момента приобретения прав на них (с момента регистрации). По тем участкам, которые уже в собственности, срок будет исчисляться с 1 марта 2025 года.

Принятый закон обратной силы не предполагает, поскольку это было бы несправедливо по отношению к гражданам и бизнесу.

Кто будет определять, осваивается участок или нет?

Законом предусмотрено установление перечня мероприятий по освоению земельных участков, а также признаков их неиспользования. Соответствующие нормативные акты утвердит Правительство РФ.

В частности, перечень мероприятий по освоению земельных участков включает

такие действия, как, например, осушение, увлажнение, очистку участков от сорной растительности и отходов, уплотнение и укрепление грунта.

Признаки неиспользования содержат критерии, которые позволят оценить, осуществляется ли использование земельных участков в соответствии с законом. В частности, для земельных участков, предназначенных для строительства, такими признаками будет отсутствие на участке построенного и оформленного здания, сооружения в течение 5 и более лет. Этот срок будет исчисляться уже после истечения 3-летнего срока.

Огородные земельные участки не должны быть заросшими сорными растениями и захламленными более, чем на половину.

Таким образом, принятым законом **создана дополнительная защита правообладателей земельных участков**, которые не могут сразу после оформления прав на них по объективным причинам начать использование.

Во-первых, правообладатели будут знать, чего нельзя допускать на земельных участках, и смогут планировать и принимать меры для предотвращения ситуаций, при которых на их земельных участках могут быть выявлены нарушения.

Во-вторых, инспекторы органов контроля (надзора) должны будут непосредственно руководствоваться конкретными признаками неиспользования земельных участков. То есть они не смогут привлечь к ответственности правообладателей, если на их участках таких признаков не обнаружено. Это исключит риски применений оценочных суждений инспектора и коррупционных проявлений.

Как будет выглядеть схема реализации закона?

Выявление нарушений, связанных с неиспользованием земельных участков, осуществляется и планируется осуществлять Росреестром в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора), а также уполномоченными органами местного самоуправления в рамках муниципального земельного контроля. **Эта деятельность будет осуществляться исходя из признаков неиспользования земельных участков, которые установлены Правительством РФ.**

После выявления нарушения правообладателю земельного участка будет выдано предписание об устранении нарушения. В дальнейшем проводится проверка исполнения такого предписания.

Важно отметить, что при назначении административного наказания физическому лицу учитываются характер совершенного правонарушения, личность виновного, его имущественное положение, обстоятельства, смягчающие ответственность, и обстоятельства, отягчающие ответственность.

При первом выявлении нарушения штраф не назначается, наказание ограничивается только предупреждением.

Если же правообладатель не устраняет выявленное нарушение, то Росреестр в течение 30 дней с момента истечения срока устранения нарушения уведомляет о

такой ситуации уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления. Далее они могут обратиться в суд с требованием об изъятии земельных участков в связи с их ненадлежащим использованием и об их продаже с публичных торгов.

Что делать собственникам, которые по объективным причинам не могут освоить земельный участок в срок?

Если на таких участках будут выявлены признаки неиспользования, то обстоятельства по ним будут оцениваться в рамках рассмотрения дел об административных правонарушениях. При этом правообладатель земельного участка **может предоставить материалы, подтверждающие обстоятельства, повлекшие невозможность исполнить ту или иную обязанность.**

Кроме того, после получения предписания об устранении административного правонарушения правообладатель может направить в контрольный (надзорный) орган **ходатайство о продлении срока устранения** нарушения.

Более того, в случае длительного отсутствия собственника он может передать свой земельный участок в аренду или безвозмездное пользование третьим лицам для поддержания его в надлежащем состоянии.

Также правообладатели земельных участков могут привлечь третьих лиц на условиях возмездного оказания услуг, например, по уборке территории.