

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

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, магазин, объекты рекреационного назначения, 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. Что касается земель сельскохозяйственного назначения – то в их отношении еще с 2016 года установлены более жесткие требования, в том числе касающиеся освоения и изъятия в связи с неиспользованием по целевому назначению.

**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. Соответствующее постановление принято Правительство РФ от 31 мая 2025 года № 826. «Об установлении признаков неиспользования земельных участков из состава земель

населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков». Постановление вступает в силу с 01 сентября 2025 года и действует до 01 сентября 2031 года.

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 захлапленными 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 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.

--