

Росреестр разъясняет правовые аспекты и последствия неиспользования земельных участков

В связи с вступлением 1 марта 2025 года в законную силу статьи 85.1 Земельного кодекса РФ «Освоение земельных участков из состава земель населенных пунктов и их использование» в некоторых СМИ и интернет-сообществах стала появляться недостоверная информация о том, что со дня вступления в силу данной статьи неиспользуемые участки будут изыматься из частной собственности.

Управление Росреестра по Алтайскому краю разъясняет механизм действия ст. 85.1 Земельного кодекса РФ.

Действие статьи распространяется на участки, расположенные в границах населенных пунктов, а также садовые и огородные земельные участки независимо от категории земель.

Нормой закона, предусматривающей возможность изъятия земельного участка в случае неиспользования по целевому назначению в течение установленного срока, является ст. 284 Гражданского кодекса РФ, которая существует уже более 30 лет.

Ст. 284 Гражданского кодекса установлено, что земельный участок *может быть* изъят у собственника, когда он предназначен и не используется для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства в течение трех лет, и в этот период не включается *время, необходимое для освоения участка*.

До 1 марта 2025 года *время, необходимое для освоения участка* не было установлено законодательно, равно как и само понятие освоение участка.

Данные изменения земельного кодекса в первую очередь касаются проблемных участков, которые заболочены, заброшены, захламлены или заросли сорняками. Новая статья Земельного кодекса фактически создает механизм воздействия на лиц, которые годами не используют свои земельные участки, заявляя, что им нужно время для освоения земли.

Ст. 85.1 Земельного кодекса РФ устанавливает понятие освоения земельного участка, его срок, а также предусматривает утверждение Правительством РФ перечня мероприятий для освоения и признаки неиспользования земельных участков, в т.ч. применяемые при осуществлении государственного или муниципального земельного контроля (надзора). Новые основания для изъятия, а также новые виды наказаний не вводятся.

Изъятие неосвоенного земельного участка, как и ранее, будет являться крайней мерой. Даже при нарушении установленного трехлетнего срока на освоение землю не изымут автоматически.

В случае, если по законным основаниям при осуществлении государственного земельного контроля (надзора), государственным инспектором Росреестра будет установлено неиспользование земельного участка по целевому назначению по окончании срока освоения с учетом сроков неиспользования, установленных постановлением Правительства РФ, собственнику будет вынесено *предписание об устранении этого нарушения к установленному сроку*. При наличии уважительных причин срок для устранения нарушения, установленный предписанием, можно будет продлить.

Если же собственник будет игнорировать предписание, не исправит ситуацию в установленный в срок, то Росреестр уведомит об этом уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления. Далее эти органы могут обратиться в суд с требованием об изъятии земельных участков в связи с их ненадлежащим использованием и об их продаже с публичных торгов.

При этом, в случае изъятия земельного участка средства, вырученные от его продажи с публичных торгов, выплачиваются его бывшему собственнику за вычетом расходов на подготовку и проведение торгов.

У государства нет и никогда не было задачи изъять участок из частной собственности. Главная цель мартовских поправок - стимулировать граждан возвращаться на брошенные ими земельные участки и решать их судьбу, как и предписано правообладателям - осваивать и использовать, или продавать их, если они им не нужны.



Управление Росреестра
по Алтайскому краю

Росреестр разъясняет правовые аспекты и последствия неиспользования земельных участков

