

Росреестр разъясняет: как будет работать новый закон об освоении и использовании земельных участков с 1 марта 2025 года

В Управлении Росреестра по Омской области проведена горячая линия, посвященная надлежащему и своевременному освоению земельных участков в соответствии с новыми требованиями законодательства, вступившими в силу с 1 марта 2025 года.

Начальник отдела государственного земельного надзора Управления **Дингис Евгений Александрович** разъяснил, как будет работать закон об установлении 3-летнего срока для освоения земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, а также садовых и огородных земельных участков.

Что предусматривает новый закон?

С 1 марта 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 08.08.2024 № 307-ФЗ, которым определяется 3-летний срок для освоения садовых, огородных и расположенных в границах населенных пунктов земельных участков.

Новый закон вносит изменения в Земельный кодекс РФ и в статью 23 Закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд». Согласно им собственник обязан начать пользоваться участком со дня приобретения прав на него.

Если землю нужно подготовить к использованию, то есть освоить, то для этого теперь есть предельный срок – 3 года. Исключение составят случаи, когда для освоения необходимо провести рекультивацию участка – в таких случаях срок будет указан в проекте работ.

С какого момента будет исчисляться срок освоения земельного участка?

Для участков, приобретенных после 1 марта 2025 года, срок будет отсчитываться с момента оформления права на них, а для участков, уже находящихся в собственности, – с 1 марта 2025 года.

Что понимается под освоением земельного участка?

Освоение земельного участка – это проведение мероприятий, направленных на приведение участка в состояние, пригодное для использования в соответствии с его целевым назначением.

Подготовкой к целевому использованию земли будут считать:

- освобождение участка от растительности, препятствующей его использованию по назначению;
- освобождение земли от отходов производства;
- осушение или, наоборот, увлажнение участка;
- проведение земляных работ – укрепление, перемещение грунта, рекультивация и тому подобное.

Полный перечень мероприятий по освоению земельных участков и конкретные признаки их неиспользования будут закреплены в соответствующих актах Правительства РФ.

Какие меры ответственности будут применены, если нарушение не устранено?

Выявление нарушений, связанных с неиспользованием земельных участков, осуществляется Управлением Росреестра по Омской области 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 будут 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.

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

Необходимо понимать, что данная норма прежде всего касается проблемных участков, которые заболочены, захламлены или заросли сорной растительностью. 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 Управление ходатайство о продлении срока устранения нарушения.

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

Важно отметить, 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.

Задача данных норм – не наказание собственников или изъятие у них земельных участков, а именно их возвращение на свои земельные участки для обеспечения надлежащего использования.

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.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области