

Коллегия адвокатов «Регионсервис» — признанный межрегиональный лидер в вопросах правовой защиты бизнеса.

www.regionservice.com

Legal Alert

13.08.2024

Установлены правила освоения земельных участков

Президентом РФ подписан [Федеральный закон](#) от 08.08.2024 № 307-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и ст. 23 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», которым [устанавливаются правила освоения садовых, огородных земельных участков и земельных участков из земель населенных пунктов](#).

В частности, указанным законом внесены следующие изменения в действующее регулирование:

- дано понятие «[освоение земельного участка](#)», под которым понимается выполнение правообладателем участка одного или нескольких мероприятий по приведению участка в состояние, пригодное для его использования в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

Перечень таких мероприятий будет установлен Правительством РФ дополнительно в форме Постановления, [текст](#) которого в настоящее время проходит этапы согласования и размещен на regulation.gov.ru (срок окончания публичного обсуждения 29.08.2024).

- установлен [общий срок для освоения земельных участков – 3 года](#) (иной срок может быть предусмотрен в проекте рекультивации земель, если перечень мероприятий по освоению земельных участков предусматривался таким проектом).

В течение срока рекультивации правообладатель не считается лицом, не использующим земельный участок, при условии своевременного выполнения таких мероприятий в соответствии с перечнем, предусмотренным проектом рекультивации земель.

Признаки неиспользования правообладателями земельных участков будут установлены Правительством РФ дополнительно в форме Постановления, [текст](#) которого в настоящее время проходит этапы согласования и размещен на regulation.gov.ru (срок окончания публичного обсуждения 05.09.2024)

Закон вступает в силу с 01.03.2025.

Мероприятия по освоению земельных участков

Проектом Постановления Правительства РФ «Об установлении перечня мероприятий по освоению земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков», предлагается установить конкретный перечень мероприятий, который будет свидетельствовать о том, что правообладатель предпринимает действия, направленные на освоение участка, а именно:

- освобождение земельного участка от древесно-кустарниковой растительности, сорных растений (за исключением деревьев и иных насаждений, выращенных силами правообладателя участка, для целей благоустройства и озеленения земельного участка), препятствующих использованию участка по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием.

При освобождении участка от растительности, сорных растений не допускается изъятие/уничтожение/иные действия, которые могут привести к гибели, сокращению численности либо нарушению среды обитания соответствующих видов животных, растений или других организмов) объектов растительного мира, виды которых занесены в Красную книгу РФ и красные книги субъектов РФ.

- освобождение земельного участка от предметов, нахождение которых на земельном участке привело к его захламлению.
- освобождение земельного участка от отходов производства и потребления, в том числе ТКО в соответствии с требованиями законодательства РФ в области обращения с отходами.
- осушение земельного участка, понижение уровня грунтовых вод, в случае если земельный участок заболочен, излишне увлажнен или характеризуется повышенным уровнем грунтовых вод, препятствующим использованию участка по целевому назначению.
- увлажнение земельного участка, в случае если земельный участок иссушен.
- производство земляных работ, необходимых для использования земельного участка по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием (разработка грунта; уплотнение и укрепление грунта; вертикальная планировка участка; перемещение грунта; устройство насыпей, разработка выемок; снятие и хранение плодородного слоя почвы, рекультивация земель).

Признаки неиспользования земельных участков

Проектом Постановления Правительства РФ «Об установлении признаков неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков», предлагается ряд признаков, которые позволят квалифицировать используемые и неиспользуемые земельные участки в зависимости от их правового режима, а именно:

- в случае если правовой статус земельного участка предусматривает строительство и размещение объектов капитального строительства, то к признакам неиспользования относятся следующие:

а) отсутствие на земельном участке в течение 2-х и более лет фундамента здания/строения/сооружения, для строительства которых предназначен участок;

б) отсутствие на земельном участке в течение 5-ти и более здания/строения/сооружения, для строительства которых предназначен участок и в отношении которых в соответствии с законом осуществлена государственная регистрация прав на такие объекты либо на любое помещение в них, за исключением случаев, когда соответствующие права не подлежат государственной регистрации в соответствии с законом, а также если судом установлено, что правообладатель участка не смог завершить его строительство в связи с действиями (бездействием) органов государственной власти/местного самоуправления/лиц, осуществляющих эксплуатацию сетей, к которым должен быть подключен объект капитального строительства.

- в случае расположения на земельном участке здания/строения/сооружения, не являющихся самовольными постройками, в отношении которых в соответствии с законом осуществлена государственная регистрация прав, признаками неиспользования являются (в совокупности):

а) неиспользование зданий/строений/сооружений для осуществления хозяйственной деятельности, ведение которой допускается в таких объектах, в течение 5-ти и более лет;

б) разрушение или повреждение конструктивных и иных элементов здания/строения/сооружения, расположенных на участке (в совокупности):

разрушение/повреждение крыши, разрушение/повреждение стен, разрушение/повреждение фундамента, отсутствие окон или стекол на окнах, отсутствие внутри здания, строения, сооружения работоспособных сетей инженерно-технического обеспечения), при условии невыполнения работ по устранению указанных обстоятельств в течение 5-ти и более лет.

- в случае, если правовой режим земельных участков не предусматривает возможность строительства зданий/строений/сооружений, в т.ч. если возможно возведение некапитальных строений (за исключением огородных участков), признаками неиспользования являются (в совокупности):

а) на земельном участке в течение 3-х и более лет не осуществляется деятельность, соответствующая правовому режиму земельного участка;

б) захламление на площади более чем 50% земельного участка предметами, не связанными с его использованием в соответствии с разрешенным использованием и целевым назначением, или загрязнение на указанной площади участка отходами производства и потребления, в т.ч. ТКО, при условии невыполнения работ по освобождению участка от таких предметов или отходов, либо наличие на более чем 50% площади участка сорных растений высотой более 1-го метра и (или) древесно-кустарниковой растительности (за исключением растительности, выращенной силами правообладателя земельного участка, для целей благоустройства и озеленения территории) при условии невыполнения работ по освобождению участка от таких сорных растений и древесно-кустарниковой растительности в течение 1-го года и более.

- для огородных земельных участков являются в совокупности следующие признаки:

а) захламление земельного участка более чем на 50% (по аналогии с земельными участками, на которых не предусмотрена возможность строительства);

б) неосуществление в 3-х и более лет подряд выращивания на земельном участке сельскохозяйственных культур.

Ответственность

Если земельный участок не используется по целевому назначению в течение 3-х лет, и правообладатель не осуществляет мероприятия по его освоению, участок может быть изъят по правилам ст. 54.1 Земельного кодекса РФ.

Кроме того, за неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, предусмотрена административная ответственность, согласно ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ, в виде штрафа в размере:

- для граждан – 1-1,5 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 20 000 руб.;

- для должностных лиц - 1,5-2% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 50 000 руб.;

- для юридических лиц - 3-5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 400 000 руб.

КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ



Анна Жолобова

Управляющий партнер офиса Коллегии в г. Москве,
руководитель практики «Недвижимость и строительство»

a.zholobova@regionservice.com

Тел: +7 922 605-53-16; +7 (495) 260-06-50