«Уважаемые жители Нефтекумского муниципального округа Ставропольского края».

Управление имущественных и земельных отношений администрации Нефтекумского муниципального округа Ставропольского края сообщает, что с 01 марта 2025 года вступает в силу Федеральный закон от 8 августа 2024 г. "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 23 Федерального закона "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" № 307-ФЗ (Закон), которым предусмотрена обязанность приступать к использованию земельных участков сразу после приобретения прав на них, либо после истечения срока, необходимого для их освоения.

Эта обязанность касается правообладателей:

- земельных участков из земель населенных пунктов;

- садовых и огородных земельных участков.

В законе предусмотрено, что под освоением понимается приведение земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием. Согласно закону, срок освоения составляет три года. Участки, которые купят, подарят и т.д. после 1 марта 2025 года, нужно будет начинать осваивать с момента приобретения прав на них. По тем участкам, которые уже в собственности, срок будет исчисляться с 1 марта 2025 года. Принятый закон обратной силы не имеет.

Законом сформирован прозрачный механизм регулирования использования земельных участков, подлежащих вовлечению в экономический и хозяйственный оборот. Задача принятых норм - не наказание собственников или изъятие у них земельных участков, а именно их возвращение на свои земельные участки для обеспечения надлежащего использования. Заросшие, захламленные и загрязненные земельные участки являются серьезной проблемой для ведения хозяйства, для развития населенных пунктов. На такие участки жалуются соседи. Они становятся небезопасными местами посещения детей и молодежи, например, когда на земельных участках десятилетиями находятся брошенные долгострои. Закон создает условия для решения данной проблемы. Это будет способствовать использованию земель в соответствии с их назначением и создаст дополнительную защиту для граждан, чьи участки расположены по соседству с заброшенными и захламленными территориями, для санитарно-эпидемиологической обстановки и архитектурного облика в населенных пунктах".

Росреестр опубликовал проект постановления Правительства РФ о признаках неиспользования земельных участков.

Признаки неиспользования участков определены в зависимости от их вида разрешенного использования и категории земель.

Так, согласно проекту, земельный участок с видом разрешенного использования, предусматривающим строительство или размещение объектов капитального строительства, будет считаться неиспользуемым, если на нем:

- в течение 2 лет отсутствует фундамент объекта, для строительства которых предназначен участок;

- в течение 5 лет отсутствует объект, для строительства которого предназначен участок и на который зарегистрировано чье-либо право.

Если же здание на участке построено и зарегистрировано, но оно не используется на протяжении пяти и более лет, при этом оно частично разрушено или повреждено и не восстанавливается в течение пяти лет, то это также будет указывать на неиспользование земли.

Для участков, на которых нельзя строить капитальные сооружения, признаками заброшенности будут считать захламление 50% его площади или зарастание сорняками и отсутствие хозяйственной деятельности в течение трех и более лет.

Также на заброшенность земли для садоводства или огородов будет указывать захламление или зарастание сорняками 50% площади и то, что на ней в течение трех и более лет подряд не выращивают сельскохозяйственные растения.

Признаки неиспользования земельного участка могут быть выявлены со дня приобретения прав на него (если не требуется освоение участка).

Если же необходимо освоение земельного участка, то признаки неиспользования могут быть выявлены только по истечении срока на его освоение, который, по общему правилу, составляет 3 года.

На основании вышеизложенного, согласно ГК РФ Статье 284: Земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства и не используется по целевому назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения", а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Кроме того, согласно статье 285 ГК РФ, земельный участок может быть изъят у собственника, если его использование осуществляется с нарушением требований законодательства РФ. В частности, если участок используется не по целевому назначению или его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде.

Неисполнение новой обязанности по освоению земельного участка сможет повлечь наступление административной ответственности», —

В частности ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ, устанавливает различные штрафы за неиспользование земельного участка, если обязанность по его использованию в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом. Контрольно-надзорные органы могут зафиксировать признаки неиспользования участка в том случае, если участок не был подготовлен к использованию в течение трёх лет.

При первом нарушении выдаётся только предупреждение, никаких штрафов при этом не налагается.

Частью 3 статьи 8.8 КоАП РФ предусмотрено наказание в виде административного штрафа за неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом.

Указанное правонарушение влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка:

· на граждан в размере от 1 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 20 000 рублей;

· на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 50 000 рублей;

· на юридических лиц - от 3 до 5 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 400 000 рублей.

Если кадастровая стоимость земельного участка не определена, размер штрафа составит:

· для граждан - от 20 000 до 50 000 рублей;

· для должностных лиц - от 50 000 до 100 000 рублей;

· для юридических лиц - от 400 000 до 700 000 рублей.

Если собственник не исправил нарушение в течение полугода, Росреестр в течение 30 дней направит уведомление в уполномоченный орган, чтобы инициировать дело в суд об изъятии участка.

Вместе с тем [Федеральным законом от 5 декабря 2022 г. № 507-ФЗ](https://base.garant.ru/405874451/) установлено, что земельный участок из земель сельхозназначения может быть изъят, если:

* он не используется по целевому назначению в течение трех и более лет;
* использование участка влечет существенное снижение плодородия земли либо причиняет вред окружающей среде (п. п. 2-3 ст. 6 Федерального закона от 24 июля 2002 г. № 101-ФЗ "[Об обороте земель сельскохозяйственного назначения](http://base.garant.ru/12127542/8b7b3c1c76e91f88d33c08b3736aa67a/#block_62)"; далее – Закон № 101-ФЗ).

Участок подлежит изъятию и в том случае, если используется с нарушением закона в течение как минимум трех лет. Еще одно основание для изъятия предусмотрено для нового собственника ранее изъятого земельного участка. Участок будет снова изъят, если собственник в течение года не приступил к его использованию по целевому назначению.

Установлено ограничение для собственников земельных участков, которым выдано предписание об устранении нарушений. Они не смогут передать землю в залог, подарить или продать участок либо иным способом прекратить право собственности на него.

Если на таких участках будут выявлены признаки неиспользования, то обстоятельства по ним будут оцениваться в рамках рассмотрения дел об административных правонарушениях. При этом правообладатель может предоставить материалы, подтверждающие обстоятельства, из-за которых невозможно исполнить ту или иную обязанность, а также направить в контрольный (надзорный) орган ходатайство о продлении срока устранения нарушения.

 Признаки неиспользования земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения по целевому назначению или использования с нарушением законодательства РФ утверждены постановлением Правительства РФ от 18.09.2020 №1482 (действуют с 30.09.2020).