

**Разъяснительная информация
для правообладателей садовых и огородных участков, а также земельных
участков в границах населенных пунктов,
об изменениях законодательства, касающихся освоения, использования и
изъятия земельных участков, а также об обязанностях по охране земель и о
вопросах по содержанию на земельных участках животных**

С 1 марта 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 08.08.2024 № 307-ФЗ "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", которым определяется трехлетний срок для освоения земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, садовых и огородных земельных участков. Важно отметить, что вопреки появляющейся в сети «Интернет» информации, распространяемой в неофициальных источниках, данные изменения не направлены на изъятие земельных участков в связи с их неиспользованием у собственников и землепользователей в «упрощенном» порядке. Более того, вступивший в силу Федеральный закон, наоборот, предусматривает новые механизмы защиты прав граждан, являющихся правообладателями земельных участков.

Необходимо понимать, что **нормы об изъятии земельных участков прежде всего касаются именно 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/землепользователь 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, хозяйственные постройки, выращивать сельскохозяйственную продукцию и т.д. С этого момента собственник/землепользователь несет ответственность за неиспользование участка, и контрольные (надзорные) органы могут зафиксировать нарушения.

С какого момента будут исчисляться сроки освоения?

По участкам, которые приобретут после 1 марта 2025 года, сроки освоения будут идти с момента приобретения прав на них (с момента государственной регистрации прав в Росреестре). По тем участкам, которые уже в собственности/аренде, 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.

Важно!

На то, чтобы привести свой участок в порядок (на предварительное освоение перед началом использования), закон даёт правообладателю **три года. Отсчитывать их начнут с 1 марта 2025 года**, а если земля приобретена позже — с момента её приобретения.

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 расширять основания для изъятия земельных участков, увеличивать штрафы за их неиспользование.

Отмечаем, что Гражданским кодексом РФ на протяжении многих лет уже 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 земельный участок, если он не освоил его в течение 3 лет, то по новому закону **срок до возможного изъятия фактически увеличивается до 5-7 лет, т.к. закон дает человеку дополнительные 3 года для освоения**. И только после освоения правообладатель будет приступать к использованию.

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 в определенный срок**.

Почему так важны мероприятия по освоению земельных участков?

Заросшие, захламленные и загрязненные земельные участки являются серьезной проблемой для ведения хозяйства, для плодородия соседних участков, для развития населенных пунктов, для создания и сохранения их надлежащего архитектурного облика. На такие участки жалуются соседи. Они становятся небезопасными местами для посещения.

Аналогичные факты также препятствуют деятельности садоводческих товариществ. 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. Дачники не могут оперативно решить вопросы, связанные с деятельностью их объединений. Дополнительными проблемами являются долги по взносам, которые неизбежно копятся у владельцев таких земель.

Кто будет определять, осваивается участок или нет, и принимать решения об изъятии участка?

Законом предусмотрено установление перечня мероприятий по освоению земельных участков, а также признаков их неиспользования.

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 земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков установлены **постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2025 года № 826**.

Признаки неиспользования содержат критерии, которые позволяют оценить, осуществляется ли использование земельных участков в соответствии с законом.

Признаки неиспользования земельных участков разработаны для защиты добросовестных правообладателей. Например, если на Вас необоснованно пожаловался сосед по даче, Вы сможете аргументировать, что обязанность по использованию участка не нарушали, поскольку установленные признаки на Вашем участке отсутствуют. В случае проведения проверки контрольными органами решение о наличии или отсутствии нарушения также будет приниматься исключительно на основе установленных признаков неиспользования, что исключит риски оценочных суждений инспектора и/или коррупционных проявлений.

Также признаки неиспользования земельных участков призваны защитить и добросовестных правообладателей, рядом с которыми находятся неиспользуемые участки, поскольку теперь существуют четкие критерии, по которым можно с уверенностью сказать, что сосед правила использования участков нарушает.

Выявлять нарушения, связанные с использованием земельных участков, будет Росреестр и уполномоченные органы местного самоуправления (Администрация Новоуральского городского округа).

В целях недопущения нарушений обязательных требований к использованию и охране земель правообладателям могут направляться предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований.

В случае, если нарушение будет выявлено, правообладателю земельного участка выдается предписание о его устранении, в котором указывается срок для принятия мер. Срок для принятия мер обычно устанавливается достаточно длительный, определяется месяцами, вплоть до полугода (более длительный срок может быть определен в зависимости от особых обстоятельств освоения, в том числе по мотивированному ходатайству правообладателя участка).

По истечении срока для принятия мер проводится проверка исполнения предписания.

Если вновь будет выявлено, что нарушения не устранены, то возбуждается дело об административном правонарушении и рассматривается вопрос о привлечении правообладателя к административной ответственности. Также в адрес нарушителя направляется новое предписание об устранении нарушения.

Если нарушитель и в этот раз не исправил нарушения в использовании земельного участка, то Росреестр в течение 30 дней с момента истечения срока устранения нарушения уведомляет об этом уполномоченный орган власти или муниципалитет. Они могут принять решение об изъятии и обратиться в суд с требованием об изъятии участка.

Важно!

Если правообладатель земельного участка не согласен исполнять решение уполномоченного органа об изъятии земельного участка, то вопрос об изъятии может быть решен **только путем обращения уполномоченного органа в суд!** Изъять участок в административном порядке при несогласии с этим правообладателя законом возможности не предусмотрено.

Необходимо отметить, что задачей законодательных нововведений является не наказание правообладателей или непременно изъятие у них земельных участков, а возвращение правообладателей на свои участки для их надлежащего использования. И только в случае полной невозможности использования земли правообладателем участка в интересах общества и государства – найти нового более эффективного правообладателя путем изъятия участка и дальнейшей реализации процедуры публичных торгов.

Предлагаем Вам подробнее ознакомиться с признаками неиспользования земельных участков и узнать, чего нельзя допускать на Вашем земельном участке.

Если у Вас садовый, огородный, приусадебный земельный участков или земельный участок в населенном пункте, не предназначенный для строительства

Нельзя допускать

захламления или загрязнения отходами более 50% площади участка, а также зарастания более половины площади участка сорными растениями высотой более 1 метра, деревьями, кустарниками, которые не являются предметами благоустройства и озеленения

Если земельный участок нужно подготовить к использованию (провести мероприятия по освоению), то нарушение в связи с захламлением земельного участка либо его зарастанием может быть выявлено не ранее чем через 3 года после оформления прав на него. Если участок приобретен до 01.03.2025, то с 01.03.2028.

Если у Вас земельный участок, предназначенный для индивидуального жилищного строительства (ИЖС)

Нельзя допускать

захламления или загрязнения отходами более 50% площади участка, а также разрушения имеющихся объектов зданий, сооружений (разрушения крыши, стен, выпадения окон или стекол на окнах)

Если земельный участок нужно подготовить к использованию (провести мероприятия по освоению), то нарушение в связи с захламлением земельного участка либо разрушением объектов недвижимости может быть выявлено не ранее чем через 3 года после оформления прав на него. Если участок приобретен до 01.03.2025, то с 01.03.2028.

Нужно построить

и оформить индивидуальный жилой дом в течение 7 лет с момента оформления прав на земельный участок

Если земельный участок нужно подготовить к использованию (провести мероприятия по освоению), то нарушение в связи с отсутствием построенного и оформленного индивидуального жилого дома может быть выявлено не ранее чем через 10 лет после оформления прав на участок. Если участок приобретен до 01.03.2025, то с 01.03.2035.

Если у Вас земельный участок, предназначенный для строительства и размещения капитальных объектов (не ИЖС)

Нельзя допускать

захламления или загрязнения отходами более 50% площади участка, а также разрушения имеющихся объектов зданий, сооружений (разрушения крыши, стен, выпадения окон или стекол на окнах)

Если земельный участок нужно подготовить к использованию (провести мероприятия по освоению), то нарушение в связи с захламлением земельного участка либо разрушением объектов недвижимости может быть выявлено не ранее чем через 3 года после оформления прав на него. Если участок приобретен до 01.03.2025, то с 01.03.2028.

Нужно построить

и оформить здание, строение в течение 5 лет с момента оформления прав на земельный участок

Если земельный участок нужно подготовить к использованию (провести мероприятия по освоению), то нарушение в связи с отсутствием построенного и оформленного индивидуального жилого дома может быть выявлено не ранее чем через 8 лет после оформления прав на участок. Если участок приобретен до 01.03.2025, то с 01.03.2033.

Что еще меняется, в том числе для правообладателей садовых земельных участков, с 1 марта 2026 года?

Во-первых, за зарастание земельных участков, в том числе садовых земельных участков, в отдельных случаях правообладатель земельного участка может быть привлечен к административной ответственности.

С 1 марта 2026 года вступил в силу Федеральный закон от 31.07.2025 № 294-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающий обязанность правообладателей (как собственников, так и арендаторов) всех земельных участков, в том числе садовых земельных участков, проводить мероприятия по защите земель от распространения опасных видов инвазивных (чужеродных) растений и уничтожению таких растений.

Перечень указанных растений в общем случае устанавливается нормативным правовым актом субъекта РФ. С 1 марта 2026 года приказом Министерства природных ресурсов и экологии Свердловской области создана Комиссия по опасным инвазивным (чужеродным) видам растений, которые не отнесены к карантинным объектам и сорным растениям и в отношении которых должны приниматься меры по их выявлению, предотвращению их распространения и их уничтожению. В задачи комиссии входит определение перечня опасных видов инвазивных (чужеродных) растений, а также выработка мер по предотвращению их распространения с последующим уничтожением.

Отметим, что **борщевик Сосновского** присутствует в списке сорных растений, и на заседании Комиссии был предложен для включения в региональный перечень в качестве инвазивного (чужеродного) растения (наряду с чередой обливенной и ячменем гривастым).

Важно!

За нарушение норм законодательства предусмотрены штрафы согласно ст. 8.7 КоАП РФ: граждане могут быть оштрафованы на сумму от 20 тысяч до 50 тысяч рублей, должностные лица – на сумму от 50 тысяч до 100 тысяч рублей, юридические лица — от 400 тысяч до 700 тысяч рублей.

Во-вторых, правообладателя садового земельного участка могут привлечь к административной ответственности **за содержание на земельном участке диких животных из специального перечня.**

Всего в перечень включена 121 разновидность представителей животного мира. В него вошли, например, кобры, питоны и удавы длиной более четырёх метров, крокодилы, моржи, тюлени, бегемоты, снежные барсы, пумы, рыси, некоторые виды черепах, китообразных, ящериц, пауков и скорпионов.

Важно!

За несоблюдение предусмотрены штрафы согласно ст. 8.52 КоАП РФ: граждане могут быть оштрафованы на сумму от 1,5 тысяч до 3 тысяч рублей, должностные лица – на сумму от 5 тысяч до 15 тысяч рублей, юридические лица — от 15 тысяч до 30 тысяч рублей.

Если несоблюдение этого требования повлечет причинение вреда жизни или здоровью граждан либо имуществу (при отсутствии признаков преступления), то граждане могут быть оштрафованы на сумму от 10 тысяч до 30 тысяч рублей, должностные лица – на сумму от 50 тысяч до 100 тысяч рублей, юридические лица — от 100 тысяч до 200 тысяч рублей.

Напомним, что с 2022 года для правообладателей садовых земельных участков стало возможным на своих земельных участках при определенных условиях разводить кур (и иную птицу) и кроликов, но только для своих нужд, не для коммерческой деятельности, то есть не на продажу. А также соблюдая при этом и иные требования, такие как соблюдение Устава садового товарищества, соблюдение прав соседей, соблюдение ветеринарных и санитарно-эпидемиологических норм и правил, соблюдение вида разрешенного использования земельного участка, установленного правилами землепользования и застройки.

Держать таких животных, как козы, коровы, овцы, свиньи, крупный рогатый скот, на садовых земельных участках по-прежнему нельзя.