Закон об использовании участков по назначению, вступивший в силу 1 сентября 2025

Специалисты Роскадастра рассказали по каким критериям начали оценивать использование участка по целевому назначению.

1 марта этого года в силу вступил закон, по которому собственники земель в населенных пунктах, а также владельцы садов и огородов обязаны подготовить участок к использованию в течение трех лет с момента покупки, а затем начать его использовать. Список таких работ и признаков неиспользования земли утвердило правительство. Документ окончательно начинает применяться с 1 сентября. Он содержит критерии, которые позволят оценить, используются земельные участки в соответствии с целевым назначением или нет.

Законотворцы уверены, что нововведение решает две задачи. Первая - защищает добросовестных собственников от необоснованных жалоб, претензий и оценочных суждений инспектора. Решение о наличии нарушения будет приниматься исключительно на основании утвержденных критериев. Вторая - новый механизм позволит воздействовать на тех, кто бросил свою землю и годами ее не использует.

«Именно целевое назначение использования территорий помогает стране регулировать земельные ресурсы. Заброшенные земли - бич государства. Но с появлением признаков будет меньше споров между надзорными органами и собственниками», — поясняет заместитель директора Роскадастра по Орловской области Вячеслав Бувин.

По каким критериям будут оценивать участки согласно постановлению:

1. Захламление более половины участка.

2. Загрязнение отходами.

3. Более половины заросло сорняками

4. Сорняки выше 1 метра.

5. На территории деревья и кустарники, не относящиеся к благоустройству.

6. Отсутствие построенного и оформленного здания/сооружения (для участков под строительство кроме ИЖС) в течение пяти лет с момента регистрации прав на участок.

7. Тот же критерий для земель под ИЖС + 2 года.

8. У уже построенных сооружений не разрушены стены, крыша, окна и т.д.

Срок для расчистки и устранения других замечаний — 1 год со дня выявления этих обстоятельств.

Поясним: трехлетний срок для освоения участка исчисляется:

- с 1 марта 2025 — на ранее приобретенные участки;

- с даты регистрации права — на участки, оформленные после 1 марта 2025.

Новый закон направлен на дополнительную защиту граждан. Прежде всего он касается проблемных участков, которые заболочены, захламлены или заросли сорняками. Закон дает дополнительные три года на то, чтобы привести такие земли в надлежащее состояние.

В течение этого срока собственника нельзя привлечь к ответственности за нецелевое использование земли, так как он к нему еще не приступал. По истечении трех лет владелец начинает пользоваться участком и с этого момента несет соответствующую ответственность, т.е. согласно закону, на данном этапе не раньше 1 марта 2028 с учетом сроков для устранения нарушений.

Если человек нарушил срок освоения земли, ему направят предписание об устранении нарушения и дадут время провести необходимые работы. Если собственник проигнорирует требование и не исправит ситуацию в отведенный на это срок, контролирующий орган, а именно Росреестр, сообщит об этом в уполномоченное ведомство или местную администрацию. Они, в свою очередь, могут наложить штраф по ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ и/или обратиться в суд с требованием изъять участок по ст. 284 ГК РФ и продать его на торгах.

Есть нюансы, когда признаки неиспользования земель не применяются:

- арест земли;

- запрет на использование;

- стихийные бедствия.