

В Росреестре Хакасии рассказали, что будет с заброшенными участками с 1 сентября

С 1 сентября 2025 года вступает в силу постановление Правительства РФ № 826 от 31.05.2025, которым утверждён перечень признаков неиспользования земельных участков из состава земель населённых пунктов, садовых и огородных земельных участков. Документ содержит критерии, которые позволяют оценить, используются ли земельные участки в соответствии с целевым назначением или нет.

Напомним, перечень разработан в рамках реализации Федерального закона № 307-ФЗ, который вступил в силу с 1 марта 2025 года и определяет в том числе трёхлетний срок для освоения земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, садовых и огородных земельных участков. В случае невозможности немедленного использования земли правообладатели обязаны провести мероприятия по её освоению. Перечень таких мероприятий также утвержден соответствующим распоряжением.

«Признаки неиспользования земельных участков позволяют защитить порядочных собственников от необоснованных жалоб соседей и оценочных суждений инспектора. Решение о наличии или отсутствии нарушения будет приниматься исключительно на основе утвержденных признаков. Данный механизм позволит воздействовать на тех владельцев, которые годами не используют землю по назначению. Такого быть не должно. От заброшенных и неэффективно используемых земель страдают добросовестные землепользователи и государство в целом», - рассказала заместитель руководителя Росреестра Хакасии **Ольга Найдёшкина**.

Руководствуясь перечнем признаков неиспользования, собственники будут знать, как правильно пользоваться землей, чего нельзя допускать на своих участках и своевременно принимать меры для соблюдения земельного законодательства.

Если участок садовый, огородный, приусадебный или находится в населенном пункте, не предназначенном для строительства, то на нем нельзя допускать зарастания более половины площади участка сорными растениями высотой более 1 метра, деревьями, кустарниками, которые не являются предметами благоустройства и озеленения. Если такой 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 1 марта 2025 года, то с 1 марта 2028 года.

Для земельных участков, предназначенных для строительства капитального объекта, признаком неиспользования станет отсутствие построенного и оформленного

здания, сооружения 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 капитального объекта может быть выявлено не ранее чем через 8 лет после оформления прав на участок.

Для земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, введен аналогичный признак неиспользования. При этом срок для возведения жилого дома и оформления прав на него увеличен до 7 лет, а с учётом подготовки земли - до 10 лет. Для участков, приобретённых до 1 марта 2025 года, нарушение может быть выявлено не ранее 1 марта 2035 года.

Если на земельном участке уже построены здание либо сооружение, то необходимо содержать их в надлежащем состоянии, не допускать разрушения крыши, стен, выпадения окон или стекол из окон. В случае разрушений крыши, стен или окон необходимо в течение года приступить к восстановлению. Несоблюдение этих требований также будет квалифицироваться как неиспользование участка.

Кроме того, для всех земельных участков в границах населённых пунктов, а также садовых и огородных участков общим признаком неиспользования является захламливание или загрязнение отходами более 50% их площади.

Подробнее о том, что следует учитывать собственникам земельных участков изложено в методических рекомендациях [\(здесь ССЫЛКА на методичку\)](#) Росреестра.

Заместитель руководителя Росреестра Хакасии отметила, что изъятие заброшенных участков – это крайняя мера, которая осуществляется исключительно в судебном порядке.

«Гражданским кодексом РФ еще с 1995 года предусмотрена процедура изъятия земельного участка, предназначенного для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства. С того времени случаев изъятия земель в Хакасии – единицы. С 1 сентября 2025 года изъятие возможно в крайнем случае, если собственник годами игнорирует поступившие предписания и штрафы. В таком случае вопрос изъятия решается в суде», - подчеркнула Ольга Найдёшкина.

Разберем на примере садового участка. Сначала владельцу дают 3 года на его освоение, чтобы освободить от деревьев и кустарников, мешающих его использованию, а также от сорных растений, отходов производства и потребления. При необходимости собственник может произвести работы по осушению либо

увлажнению земельного участка, рекультивации земель и непосредственной подготовке территории и почвы к использованию.

Если этого не произошло, инспектор фиксирует запущенное состояние участка и направляет собственнику предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований законодательства с рекомендацией устранить нарушение.

Если ситуация не меняется, собственнику высылают официальное предписание — обычно с полугодовым сроком. Штрафов на этом этапе нет. Однако при повторном игнорировании может быть проведена проверка, по результатам которой будет возбуждено дело об административном правонарушении, и наложен административный штраф в размере от 20 т.р.

Лишь в крайнем случае, когда собственник годами игнорирует все предписания и штрафы, Росреестр уведомляет об этом уполномоченный орган власти или муниципалитет. Они могут обратиться в суд с требованием об изъятии участка и принять решение о его продаже с публичных торгов. Средства, вырученные от продажи, выплачиваются бывшему собственнику участка за вычетом расходов на подготовку и проведение торгов.

Заместитель начальника департамента градостроительства, архитектуры и землеустройства администрации г. Абакана по земельным ресурсам **Юлия Каузова** рассказала, что большая часть заброшенных участков в регионе выявляется в ходе земельного контроля (надзора) и по обращениям граждан, в том числе. Если заброшенный участок, к примеру, находится в СНТ и через три года после его освоения инспектор зафиксировал на нем нарушение, но собственник проигнорировал предостережения, то дело может быть направлено в суд, который принимает решение по изъятию. Она также отметила, что при положительном решении суда участок может быть передан муниципалитету, который через аукцион может продать её тому, кто готов за ней ухаживать: заниматься выращиванием огорода или строительством жилого дома. *«Мы не ожидаем массового изъятия земельных участков через три года. Большинство жителей и организаций региона законопослушны, и у них есть достаточно времени для освоения участков, их продажи или сдачи в аренду»*, – резюмировала Юлия Каузова.

Подготовила Мария Миронова

Помощник руководителя Росреестра Хакасии