



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Признаки неиспользования земельных участков – что следует учитывать собственникам





Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

**С 1 сентября 2025 года вступает
в силу Постановление
Правительства РФ от 31.05.2025
№ 826**, которым утвержден
перечень признаков
неиспользования земельных
участков в населенных пунктах,
садовых и огородных участков.

**В этом пособии подробно
расскажем, о каких признаках идет
речь, и что делать собственникам,
чтобы не допустить нарушений.**

Перечень разработан в рамках реализации **Закона № 307-ФЗ**.
Он вступил в силу с 1 марта 2025 года и определил 3-летний срок
для освоения земельных участков, а также срок, в течение которого
необходимо начать их использование.

По новым правилам правообладатели участков, которые невозможно
использовать сразу после оформления прав, должны приступить
к их использованию после проведения **мероприятий** по освоению.



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Для чего разработаны признаки неиспользования земельных участков?

1

Для защиты добросовестных собственников.

- К примеру, если на Вас необоснованно пожаловался сосед по даче, Вы сможете аргументировать, что не нарушили обязанность по использованию участка в установленный срок.
- В случае проверки решение о наличии или отсутствии нарушения будет приниматься исключительно на основе признаков неиспользования. Это исключит риски оценочных суждений инспектора и коррупционных проявлений.

2

Для воздействия на собственников, которые годами не используют земельные участки. Такие участки зарастают борщевиком и другими сорными растениями, на них образуются свалки, стоят заброшенные здания.





Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Будут ли изымать участки, на которых выявлены признаки неиспользования?

Задача - не наказать собственников или изъять у них землю, а вернуть их на свои участки для надлежащего использования. Земля – это ресурс, за которым нужно ухаживать и использовать по целевому назначению, т.к. от заброшенных и неэффективно используемых земель страдают не только население, но и государство в целом.

Изъятие земли - очень сложный и длительный процесс, который осуществляется в судебном порядке. Это возможно только в том случае, если собственник, несмотря на поступившие предписания, не устранил нарушение в установленный срок.

Если ситуация дошла до изъятия, то в этом случае в интересах государства – найти нового более эффективного собственника посредством процедуры публичных торгов.





Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

**Если у Вас садовый, огородный,
приусадебный земельный участок
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.



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Если у Вас участок, предназначенный для 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.



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Если у Вас 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 капитального объекта 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.



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Как будут выявляться нарушения?

Выявлять нарушения, связанные с использованием земельных участков, будет Росреестр и уполномоченные органы местного самоуправления.

В рамках контроля (надзора) правообладателям будут направляться предостережения о недопустимости нарушения обязательного требования.

Если на Вашем участке много хлама и мусора, инспектор это отмечает и направляет Вам предостережение о риске возникновения нарушения. В нем рекомендуется очистить участок в течение определенного времени. Если Вы этого не сделаете, будет зафиксировано нарушение.

В случае выявления нарушения собственнику выдается предписание о его устранении, в котором указан срок для принятия мер. Как правило, это полгода. Далее проводится проверка исполнения предписания.

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



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Важно:



При назначении административного наказания физлицу учитываются характер нарушения, его имущественное положение, а также смягчающие обстоятельства. Собственник сможет представить пояснения о причинах возникновения ситуации. При первом выявлении нарушения штраф не назначается, наказание ограничивается предупреждением.

В случае длительного отсутствия собственник может передать участок в аренду или безвозмездное пользование третьим лицам для поддержания в надлежащем состоянии. Также можно привлечь третьих лиц на условиях возмездного оказания услуг. Например, по уборке территории.

Если нарушитель и в этот раз ничего не исправил, Росреестр в течение 30 дней с момента истечения срока устранения нарушения 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.



Важно:

Средства, вырученные от продажи, выплачиваются бывшему собственнику участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов.

