

**О вступлении в силу
Федерального закона от
08.08.2024 № 307-ФЗ и
Федерального закона от
26.12.2024 № 487-ФЗ**





Статья 284 ГК

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.



Статья 285 ГК

Земельный участок может быть изъят у собственника, если использование участка осуществляется с нарушением требований законодательства Российской Федерации, 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, или на участке возведена или создана самовольная постройка и лицами, указанными в пункте 2 статьи 222 настоящего Кодекса, не выполнены предусмотренные законом обязанности по ее сносу или приведению в соответствие с установленными требованиями.



Статья 286 ГК

Орган государственной власти или местного самоуправления, уполномоченный принимать решения об изъятии земельных участков по основаниям, предусмотренным статьями 284 и 285 настоящего Кодекса, а также порядок обязательного заблаговременного предупреждения собственников участков о допущенных нарушениях определяются земельным законодательством.

Если собственник земельного участка письменно уведомит орган, принявший решение об изъятии земельного участка, о своем согласии исполнить это решение, участок подлежит продаже с публичных торгов.

Если собственник земельного участка не согласен с решением об изъятии у него участка, орган, принявший решение об изъятии участка, может предъявить требование о продаже участка в суд
Если собственник земельного участка не согласен с решением об изъятии у него участка, орган, принявший решение об изъятии участка, может предъявить требование о продаже участка в суд.



Неиспользование земельных участков из состава населенных пунктов, садовых и огородных земельных участков

Статья 85.1 Земельного кодекса РФ, статья 23 Федерального закона от 08.08.2024 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества»
(в ред. Федерального закона от 08.08.2024 № 307-ФЗ)

Правообладатель земельного участка из состава земель населенных пунктов, садового или огородного земельного участка приступает к использованию этого земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием со дня приобретения прав на него, а в случае, если требуется освоение этого земельного участка, не позднее трех лет

01.09.2025

при выявлении признаков, соответствующих признакам неиспользования земельного участка из состава земель населенных пунктов, садового или огородного земельного участка возможно объявить предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований

**до
01.09.2028**

инспекторы не могут установить неиспользование земельных участков земель населенных пунктов, садовых и огородных земельных участков, выдавать предписания об устранении выявленных нарушений и возбуждать дела об административных правонарушениях



Федеральный закон № 307-ФЗ от 8 августа 2024 года

ОСВОЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА –
выполнение правообладателем
земельного участка одного или
нескольких мероприятий по приведению
земельного участка в состояние,
пригодное для его использования в
соответствии с целевым назначением и
разрешенным использованием

Срок освоения
земельного участка – 3 года

Если осуществляется
рекультивация,
то срок освоения равен
сроку рекультивации

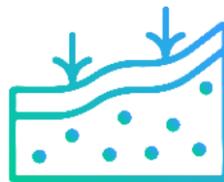
Освобождение
от отходов



Освобождение
сорных растений



Рекультивация



Земляные работы



Увлажнение,
осушение



Проект акта об утверждении перечня мероприятий по освоению земельных участков представлен в Правительство РФ



Федеральный закон № 307-ФЗ от 8 августа 2024 года

Признаки неиспользования земельных участков населенных пунктов, садовых и огородных участков (проект акта представлен в Правительство РФ)

На участке, предназначенном для строительства, **в течение 5 лет** отсутствуют зарегистрированные здания, сооружения (если иные сроки не установлены РС, КРТ или судом установлена невозможность использования земельного участка)

Разрушены стены, крыша, фундамент, отсутствуют окна или стекла на окнах объекта капитального строительства (если он есть) и данные факты не устраняются **в течение 5 и более лет**

Более 50 % площади земельного участка захламлена отходами либо заросла сорной растительностью и при этом данные факты не устраняются **в течение 1 года**





Размещение зданий и сооружений на земельных участках государственной и муниципальной собственности

Пункт 7¹ статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ»
(в ред. Федерального закона от 26.12.2024 № 487-ФЗ)

Собственники зданий, сооружений (помещений и (или) машино-мест в зданиях, сооружениях) обязаны приобрести в собственность или в аренду земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены принадлежащие им здания, сооружения

01.03.2025

инспекторы вправе выдавать предписания об устранении выявленных нарушений обязательных требований

Росреестром подготовлены предложения о внесении изменений в статью 7.1 КоАП, предусматривающие ответственность за использование земельного участка собственниками зданий, сооружений (помещений и (или) машино-мест в зданиях, сооружениях) без оформленных прав на земельный участок



Федеральный закон № 487-ФЗ от 26 декабря 2024 года

Построил -
оформил

- Нельзя эксплуатировать ОКС без регистрации
- Определен момент завершения строительства
- Застройщик обязан подать заявление о регистрации прав дольщика
- Нельзя зарегистрировать переход права или сделку если у участка нет точных границ
- Собственники ОКС должны оформить землю под ними

- Эксплуатировать ОКС можно только с соблюдением целевого назначения и разрешенного использования земельного участка, на котором он расположен
- Органы федерального государственного земельного контроля (надзора) и органы муниципального земельного контроля вправе выдавать предписания об устранении выявленных нарушений, в том числе по результатам проведения наблюдения за соблюдением обязательных требований

В настоящее время Росреестром осуществляется подготовка изменений в КоАП (ст. 7.1, 8.8. 9.5, 14.35, 19.21)