Росреестр
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Признаки неиспользования земельных участков – что следует учитывать собственникам



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

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 устранит 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 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

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

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

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

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

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.

