



Три года на освоение земли – далее использовать строго по назначению

С 1 марта 2025 года вступает в силу закон, который предусматривает **трехгодичный срок для освоения земельных участков** их собственниками в населенных пунктах, а также садовых и огородных земельных участков (Федеральный закон от 08.08.2024 № 307-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 23 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», далее - Закон № 307-ФЗ).

В первую очередь необходимо отметить, что правообладатели и сейчас **обязаны** использовать землю по целевому назначению и своевременно приступать к ее освоению.

Однако до принятия Закона № 307-ФЗ не было установлено в течение какого времени владелец участка должен начать его использовать. Не определены были и сами признаки, на основании которых можно заключить, что земля не используется. Сейчас этот пробел законодательно устранили, определив срок освоения земельных участков в три года (общее правило) и наделив Правительство Российской Федерации полномочиями утверждать критерии неиспользования земельных участков.

Под **«освоением»** понимается приведение земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием. То есть сначала мы осваиваем землю (если требуется), а потом начинаем использовать ее в соответствии с видом разрешенного использования.

Человеку дается три года, чтобы провести все необходимые работы и подготовить участок к использованию. При этом за неосвоение земельного участка ответственность не предусматривается, за дальнейшее неиспользование по окончании срока на освоение – законом установлена ответственность.

Однако даже если человек эти действия не выполнил, это не будет автоматически являться основанием для изъятия земельного участка – собственник будет нести ответственность за неиспользование земельного участка только после фиксации нарушения контрольно-надзорными органами.

Таким образом, новый закон лишь уточняет действующие нормы и не ставит целью прекращение прав на землю.



«В первую очередь, цель принятых норм – это «возвращение» собственников на земельные участки для обеспечения надлежащего их освоения и использования. Ведь заброшенные земельные участки являются давней проблемой во многих регионах. Новый закон позволит вовлечь в оборот неиспользуемые участки и, как следствие, обеспечить дополнительную защиту граждан, чьи земельные участки находятся по соседству с такими заброшенными землями (земельными участками)», - отмечает заместитель руководителя Управления Росреестра по Алтайскому краю Елена Бандурова.

С учетом принятого закона также подготовлены проекты актов Правительства Российской Федерации, в частности, «Об установлении перечня мероприятий по освоению земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков». Он включает такие действия, как осушение и увлажнение земельных участков (при необходимости), очистка участков от сорной растительности, отходов и т.п.

Таким образом, правообладатели будут знать, какие меры необходимо принять, если сразу после оформления прав на земельные участки их использование невозможно.

В случае, когда земельный участок был приобретен до вступления в силу Закона № 307-ФЗ, срок освоения будет исчисляться с 1 марта 2025 года.

Другой проект постановления Правительства Российской Федерации – «Об установлении признаков неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков». Он содержит конкретные признаки (захламенение, наличие сорных растений, разрушенные строения, отсутствие фундамента и т.д.), которые позволят оценить, осуществляется ли использование земельных участков в соответствии с законом.

