Дата поступления рукописи в редакцию: 04.05.2025 г.
Дата принятия рукописи в печать: 13.05.2025 г.
DOI: 10.24412/2782-3830-2025-4-141-144

БАКАЕВА Маликат Курейшевна,
Старший преподаватель
кафедры гражданского права и процесса
Ингушский государственный университет,
e-mail: malika_bakaeva@mail.ru

ИЗМЕНЕНИЯ В ЗЕМЕЛЬНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ: АНАЛИЗ РИСКОВ И ПЕРСПЕКТИВ

Аннотация. *В статье анализируются ситуация, складывающаяся в связи с внесением изменений в Земельный кодекс РФ, в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», связанная с изъятием неиспользуемых земельных участков». Рассматривается, что ожидает граждан, в связи с новеллами, какие риски существуют и какие перспективы ожидают.*

Ключевые слова: *Земельный участок, освоение земельного участка, неиспользование земельного участка, изъятие земельного участка, новеллы, изменения в земельном законодательстве.*

BAKAEVA Malikat Kureyshevna,
Senior Lecturer of the Department
of Civil Law and Procedure Ingush State University

CHANGES IN THE LAND LEGISLATION OF THE RUSSIAN FEDERATION: AN ANALYSIS OF RISKS AND PROSPECTS

Annotation. *The article analyzes the current situation in connection with amendments to the Land Code of the Russian Federation, the Federal Law "On Gardening and Gardening by Citizens for Their Own Needs and on Amendments to Certain Legislative Acts of the Russian Federation", as well as Federal Law No. 218-FZ of July 13, 2015 "On State Registration of Real Estate" related to the seizure of unused land plots." It examines what awaits citizens in connection with the novelties, what risks exist and what prospects await.*

Key words: *Land plot, development of a land plot, non-use of a land plot, seizure of a land plot, novelties, changes in land legislation.*

В последние годы в Российской Федерации наблюдается активизация законодательных инициатив, направленных на совершенствование регулирования земельных отношений. Одним из ключевых направлений реформ является ужесточение норм, касающихся изъятия земельных участков, которые не используются по целевому назначению. В данной статье рассматривается проблема нецелевого использования земельных участков, анализируются риски, связанные с новыми изменениями в законодательстве, а также перспективы их применения.

Российская правовая система предусматривает комплексный подход к регулированию земельных отношений, включающий нормы, регламентирующие изъятие земельных участков. Основания для изъятия могут быть обусловлены как виновными, так и невиновными обстоятельствами. В данном контексте акцент делается на виновных обстоятельствах, связанных с нецелевым использованием земельных участков.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (ГК РФ)[1], земельный участок, который в течение трёх лет не используется по целевому назначению (если более длительный срок не установлен законом), может быть изъят у собственника, если закон не устанавливает более длительный срок (статья 284 ГК РФ). Данная норма применяется в случаях, когда земельный участок предназначен для ведения сельского хозяйства, жилищного или иного строительства. При этом не учитываются периоды, необходимые для освоения участка, а также временные отрезки, в течение которых использование

участка было невозможно из-за стихийных бедствий или иных обстоятельств, исключающих его использование по прямому назначению.

Следует отметить, что раннее законодательство не содержало чёткого определения неиспользование земли, что могло привести к субъективной оценке действий собственников и, как следствие, к злоупотреблениям со стороны уполномоченных органов

В соответствии с Федеральным законом от 8 августа 2024 г. N 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»[4] в Земельный кодекс РФ вводится ст. 85.1.[2] «Освоение земельных участков из состава земель населенных пунктов и их использование», которая раскрывает понятие «освоение» как 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. А также делается отсылка на Правительство Российской Федерации, которое устанавливает перечень таких мероприятий [7].

Срок для освоения земельного участка из состава земель населенных пунктов устанавливается в три года, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Если перечень мероприятий по освоению земельного участка из состава земель населенных пунктов предусматривается проектом рекультивации земель, срок освоения этого земельного участка устанавливается в соответствии с таким проектом. Правообладатель земельного участка из состава земель населенных пунктов в течение срока рекультивации не считается лицом, которое не использует этот земельный участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, при условии своевременного выполнения таких мероприятий в соответствии с перечнем, предусмотренным проектом рекультивации земель.

Лицо, обладающее правами на земельный участок должно приступить к использованию своего земельного участка в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием не позднее вышеуказанного срока.

Признаки неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Изменения, вступившие в силу с 1 марта 2025 года, направлены на детальное регулирование аспекта неиспользования земельных участков. В частности, Правительство РФ уточняет перечень мероприятий, которые собственник обязан провести для освоения участка, а также определяет критерии, позволяющие квалифицировать признаки его неиспользования.

Росреестр разработал проект, находящийся на рассмотрении Правительства Российской Федерации, который определяет перечень мероприятий по освоению земельных участков, включая участки из состава земель населённых пунктов, садовые и огородные участки. К таким мероприятиям, в частности, относятся:

Очищение участка от мусора, деревьев, кустарников и сорняков (за исключением элементов благоустройства).

Проведение мелиоративных работ, таких как осушение или увлажнение участка, при необходимости для его использования по целевому назначению.

Выполнение земляных работ, соответствующих разрешённому использованию и целевому назначению земельного участка.

Признаки неиспользования земельного участка также определяются в проекте Постановления РФ [8]. К ним относятся:

Отсутствие построенного и оформленного в соответствии с законодательством здания или сооружения на участке в течение пяти и более лет (если иное не предусмотрено разрешением на строительство).

Разрушение конструктивных элементов здания (крыши, стен, фундамента, окон), если данные разрушения не были устранены в течение пяти и более лет (за исключением случаев, вызванных аварийными ситуациями).

Зарастание участка сорняками, превышающее 50%.

По истечении срока в три года, отведённого на освоение участка, собственник обязан начать его использование в соответствии с целевым назначением. В случае несоблюдения данного требования законодательство предусматривает административную ответственность в рамках статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП РФ), предусматривающую наложение штрафных санкций на граждан, юридических и должностных лиц.

Изъятие земельного участка является крайней мерой, применяемой только в случае, если после предупреждения и наложения штрафа собственник не устранил выявленные нарушения. В данном случае уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления вправе обратиться в суд с иском об изъятии участка и его последующей продаже с публичных торгов.

На стадии предупреждения собственник имеет право обратиться с ходатайством о предоставлении дополнительного времени на освоение участка. Важно отметить, что лишение имущества возможно исключительно в судебном порядке, что соответствует принципам гражданского права. Что касается рисков, связанных с изменениями в земельном законодательстве, можно определить, что данные новеллы направлены на борьбу с нецелевым использованием земельных участков.

По мнению ряда экспертов, данные изменения направлены на решение проблемы заброшенных и неиспользуемых земельных участков [9]. Однако следует учитывать, что земельные участки, переданные в собственность граждан до принятия Земельного кодекса Российской Федерации в 2001 году, не были зарегистрированы в Росреестре. В случае выявления таких участков и применения мер по их изъятию, могут возникнуть сложности, связанные с установлением правообладателей и необходимостью регистрации прав в соответствии с действующим законодательством. Это, в свою очередь, может привести к увеличению налоговых отчислений в местный бюджет.

Теперь же, в соответствии с Федеральным законом от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [5], которым внесены изменения в статью 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [6] введены новые основания для приостановления учетно-регистрационных действий как в отношении объектов недвижимости.

С 1 марта 2025 года регистрационные действия в отношении земельного участка не смогут быть выполнены, если в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении его границ. Также нельзя будет поставить на кадастровый учет или оформить права на здание, сооружение или объект незавершенного строительства, расположенные на земельном участке без учтенных границ.

Применение новых положений не зависит ни от категории земельного участка, ни от вида его разрешенного использования.

В общем, новеллы в земельном праве не привнесли кардинальных изменений, однако они позволили более детально регламентировать существующие нормы. В связи с этим перед нами стоит масштабная практика.

Список литературы:

[1] Гражданский кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: части первая, вторая, третья и четвертая: с изм. и доп. - Дата послед. изм.: 13.01.2025 г. Доступ из системы ГАРАНТ

[2] Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ [Электронный ресурс]: с изм. и доп. - Дата послед. изм.: 31.03.2025 г. Доступ из системы ГАРАНТ

[3] Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. N 195-ФЗ [Электронный ресурс]: с изм. и доп. - Дата послед. изм.: 18.04.2025 г. Доступ из системы ГАРАНТ

[4] Федеральный закон от 8 августа 2024 г. N 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» [Электронный ресурс]: Доступ из системы ГАРАНТ (дата обр.: 21.04.2025)

[5] Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [Электронный ресурс]: Доступ из системы ГАРАНТ (дата обр.: 21.04.2025)

[6] Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]: с изм. и доп. - Дата послед. изм.: 31.03.2025 г. Доступ из системы ГАРАНТ

[7] Проект Постановления Правительства Российской Федерации «Об установлении перечня мероприятий по освоению земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков» (подготовлен Росреестром 09.08.2024 г.) [Электронный ресурс]: Доступ из системы ГАРАНТ (дата обр.: 21.04.2025)

[8] Проект Постановления Правительства Российской Федерации «Об установлении признаков неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков» (подготовлен Росреестром 09.08.2024 г.) [Электронный ресурс]: Доступ из системы ГАРАНТ (дата обр.: 21.04.2025)

[9] 1 марта заработает закон об освоении земли: когда могут изъять участок [Электронный ресурс]/URL: www.http//realty.rbc.ru (дата обр.: 21.04.2025)

Spisok literatury:

[1] Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii [E`lektronny`j resurs]: chasti pervaya, vtoraya, tret`ya i chetvertaya: s izm. i dop. - Data posled. izm.: 13.01.2025 g. Dostup iz sistemy` GARANT

[2] Zemel`ny`j kodeks Rossijskoj Federacii ot 25 oktyabrya 2001 g. N 136-FZ [E`lektronny`j resurs]: s izm. i dop. - Data posled. izm.: 31.03.2025 g. Dostup iz sistemy` GARANT

[3] Kodeks Rossijskoj Federacii ob administrativny`x pravonarusheniyax ot 30 dekabrya 2001 g. N 195-FZ [E`lektronny`j resurs]: s izm. i dop. - Data posled. izm.: 18.04.2025 g. Dostup iz sistemy` GARANT

[4] Federal`ny`j zakon ot 8 avgusta 2024 g. N 307-FZ "O vnesenii izmenenij v Zemel`ny`j kodeks Rossijskoj Federacii i stat`yu 23 Federal`nogo zakona "O vedenii grazhdanami sadovodstva i ogorodnichestva dlya sobstvenny`x nuzhd i o vnesenii izmenenij v otdel`ny`e zakonodatel`ny`e akty` Rossijskoj Federacii" [E`lektronny`j resurs]: Dostup iz sistemy` GARANT (data obr.: 21.04.2025)

[5] Federal`ny`j zakon ot 26.12.2024 № 487-FZ «O vnesenii izmenenij v otdel`ny`e zakonodatel`ny`e akty` Rossijskoj Federacii» [E`lektronny`j resurs]: Dostup iz sistemy` GARANT (data obr.: 21.04.2025)

[6] Federal`ny`j zakon ot 13 iyulya 2015 g. N 218-FZ "O gosudarstvennoj registracii nedvizhimosti" [E`lektronny`j resurs]: s izm. i dop. - Data posled. izm.: 31.03.2025 g. Dostup iz sistemy` GARANT

[7] Proekt Postanovleniya Pravitel`stva Rossijskoj Federacii "Ob ustanovlenii perechnya meropriyatij po osvoeniyu zemel`ny`x uchastkov iz sostava zemel` naselenny`x punktov, sadovy`x zemel`ny`x uchastkov i ogorodny`x zemel`ny`x uchastkov" (podgotovlen Rosreestrom 09.08.2024 g.) [E`lektronny`j resurs]: Dostup iz sistemy` GARANT (data obr.: 21.04.2025)

[8] Proekt Postanovleniya Pravitel`stva Rossijskoj Federacii "Ob ustanovlenii priznakov neispol`zovaniya zemel`ny`x uchastkov iz sostava zemel` naselenny`x punktov, sadovy`x zemel`ny`x uchastkov i ogorodny`x zemel`ny`x uchastkov" (podgotovlen Rosreestrom 09.08.2024 g.) [E`lektronny`j resurs]: Dostup iz sistemy` GARANT (data obr.: 21.04.2025)

[9] 1 marta zarabotaet zakon ob osvoenii zemli: kogda mogut iz``yat` uchastok [E`lektronny`j resurs]/ URL: www.http//realty.rbc.ru (data obr.: 21.04.2025)

