

УДК 347.2.3.

**ПРОБЛЕМЫ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В
ЗАВИСИМОСТИ ОТ ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ И
ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
LAND DEVELOPMENT PROBLEMS DEPENDING ON ITS INTENDED
PURPOSE AND FUNCTIONAL USE**

**А.С. Попова, студент, студент Алтайский государственный
аграрный университет,
Научный руководитель Соврикова Е.М.**

Аннотация: В статье рассмотрены основные правила, применяемые к неосвоенным и заброшенным земельным участкам согласно ФЗ-307. Описаны способы изъятия участков, и мероприятия к которым прибегают контрольно надзорные органы при проверках подобных земельных участках. Перечислены признаки неиспользования земель, а так же исключительные случаи при которых участок нельзя признать не используемым. Затронуты некоторые проблемы реализации ФЗ-307, перечислен ряд проблем административного управления подобных территорий. Что касается трудностей судебной практики, то есть ряд препятствий как на законодательном, так и на **правоприменительном** уровне.

Ключевые слова: критерия неиспользования земель, территория, земли населенных пунктов, садовые, огородные, участки, признаки, изъятие, собственники.

Abstract: This article examines the basic rules applicable to undeveloped and abandoned land plots under Federal Law No. 307. It describes the methods for seizing plots and the measures taken by regulatory authorities during inspections of such land plots. It lists the signs of unused land, as well as exceptional cases in which a plot cannot be considered unused. It addresses some of the implementation issues of Federal Law No. 307, and lists a number of challenges in the administrative management of such territories. Regarding the difficulties of judicial practice, there are a number of obstacles at both the legislative and law enforcement levels.

Key words: criteria for non-use of land, territory, lands of populated areas, garden, vegetable plots, features, seizure, owners.

О возможном изъятии участков можно будет говорить, начиная с марта 2028 года, когда истечет трехлетний срок, принятия ФЗ №307 [6].

Данные правила указанные в ФЗ №307 дают собственникам участков, которые расположены в границах населенных пунктов, а также садовых и огородных земельных участков, три года на их освоение. Данная

норма в первую очередь касается проблемных участков, которые заболочены, захламлины или заросли сорняками.

Под освоением земельного участка из состава земель населенных пунктов понимается 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 [6].

Правила об освоении в трехлетний срок не распространяются на земли промышленности, земли для производственной деятельности, туристического и рекреационного значения.

Что касается земель сельскохозяйственного назначения — то в их отношении еще с 2016 года установлены более жесткие требования, в том числе касающиеся освоения и изъятия в связи с неиспользованием по целевому назначению согласно изменениям ст. 85.1 ЗК РФ [1].

Для участков, которые купят или подарят после 1 марта 2025 года, сроки освоения будут идти с момента приобретения прав на них (с момента регистрации), для остальных участков, которые уже в собственности, срок будет исчисляться с 1 марта 2025 года. Обратной силы закон не имеет. Власти определили признаки неиспользования земли, которые будут применяться с 1 марта [2,4].

Так, для участков под капитальное строительство такими признаками является отсутствие на участке построенного и оформленного здания, сооружения в течение пяти и более лет, если информация об иных сроках строительства не указана в разрешении на строительство. Признаком неиспользования земельных участков также считается разрушение крыши, стен, фундамента, отсутствие окон или стекол на окнах при условии невыполнения работ по устранению указанных обстоятельств в течение пяти и более лет. Исключения составляют случаи, когда дом признан аварийным и подлежащими сносу или реконструкции [2].

Огородные земельные участки не должны быть заросшими сорными растениями и захламленными более чем наполовину. Это тоже признак не освоения земли. Власти также подготовили к принятию перечень мероприятий по освоению земельных участков в рамках закона.

К таким мероприятиям, в частности, относятся: освобождение участка от мусора и деревьев, кустарников, сорняков, которые препятствуют использованию земли по назначению. Исключения составляют деревья и другие растения, которые являются элементами благоустройства и озеленения; осушение или увлажнение участка, если это необходимо для его использования по целевому назначению; производство земляных работ, необходимых для использования участка по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием (разработка

грунта, уплотнение и укрепление грунта, вертикальная планировка участка).

После истечения трех лет, предназначенных для освоения участка, собственник должен начать использовать землю по назначению, то есть строить дом, магазин, выращивать сельскохозяйственную продукцию и т.д.. С этого момента собственник несет ответственность за неиспользование участка, и контрольные (надзорные) органы могут зафиксировать нарушения.

Действующее законодательство уже предусматривает административную ответственность за неиспользование по целевому назначению участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства и огородничества (ст. 8.8 КоАП) [3]. Эти нормы продолжают действовать и при нарушениях касающихся ФЗ-307.

Для граждан нарушивших правила использования земель согласно ФЗ-307, предусмотрен административный штраф в размере 1–1,5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 20 тыс. руб. Изъятие же земельного участка будет являться крайней мерой наказания. Даже при нарушении трехлетнего срока на освоение землю не изымут автоматически, а для начала владельцу данного участка вручат предписание об устранении нарушения в рамках административного дела и дадут время (в трех месячный срок) исправить его (например, очистить участок от мусора или выровнять рельеф земли). Так же если нарушение было выявлено первый раз штраф не назначается, наказание ограничивается только предупреждением, и собственник может направить в надзорный орган ходатайство о продлении срока устранения нарушения до 12 месяцев.

Если же собственник земельного участка не исправит ситуацию в установленный в документе срок, то Росреестр в течение 30 дней с момента истечения этого времени уведомит об этом уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, для начала дальнейшей процедуры изъятия земельных участков в связи с их ненадлежащим использованием и об их продаже с публичных торгов, но это действие может совершить администрация только через суд.

О возможном изъятии участков можно говорить начиная с марта 2028 года, когда истечет трехлетний срок проверок согласно правилам использования земель [3].

Проблема заброшенных и неосвоенных земельных участков широко распространена и давно требовала решения [7]. Особенно остро она стоит в СНТ и в локациях, удаленных от крупных городов и центров. Так в среднем в каждом СНТ на заброшенные участки приходится около 20–30%. Такие участки появляются по разным причинам, где-то не стало собственника и наследников либо нет, либо он отказался от наследства такого участка.

Какие-то участки являются бесхозными, так как они были выделены еще в 1990-е годы в собственность [5], получены по наследству в массу имущества или приобретены как инвестиция, но данные лица являющиеся владельцами за ними не ухаживают, или забыли об их существовании. Так же участки, право собственности на которые возникло до 2000 года, то информация о них может попросту отсутствовать в ЕГРН [5].

Введение правил ФЗ-307 [6] должно улучшить ситуацию в том числе с неосвоенными участками, сегодня таких участков много. Они несут проблему для соседей, в качестве зарослей сорной растительностью, угрозу пожаров, неуплата налогов и членских целевых взносов. Получается так, что собственность у человека есть, но воздействовать на него практически нельзя. Поэтому закон в первую очередь направлен на то, чтобы стимулировать граждан начать использовать свои земельные участки.

Но есть ряд сложностей реализации данного закона это контроль и надзор за его исполнением, данные функции сейчас выполняют территориальные органы Росреестра и местные власти, но если некому будет выезжать на места, проверять участки, составлять акты, выдавать предписания, и привлекать нарушителей к ответственности, то закон не будет комплексно работать.

Сейчас некоторыми проверками занимается районная администрация, где условно два специалиста на 100 СНТ и несколько поселков или деревень. Кроме того, освоение земельных участков нередко связано с развитием инфраструктуры, таким как строительство дорог, проведение сетей и коммуникаций в норму пригодную для проживания.

Так же трудности могут возникнуть при рассмотрении судебных споров по изъятию участков и их дальнейшей судьбе, так например рассматривался вопрос о применении преимущественных прав соседей на приобретение таких участков, как один из способов возможного применения изъятых участков может стать передача их льготным категориям граждан или тем, кто реально готов осваивать эту территорию.

В заключении хочется конкретизировать формальные признаки неиспользования для разных категорий земель в населенных пунктах, а так же для садоводства/огородничества. Акцент сделан на визуальный и документальный критерий (захламленность, отсутствие построек, состояние объектов). В большинстве учитываются уважительные причины неиспользования (действия властей, арест, форс-мажор). Четко прописаны сроки непринятия мер (1 год для захламленности/запущенности/ремонта; 5/7 лет для отсутствия построек) и исключения. Так же установлен ограниченный срок действия постановления (6 лет), что предполагает возможный пересмотр норм в будущем. Критерии направлены на стимулирование использования земель по назначению и борьбу с заброшенностью.

Список литературы

1. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. (ред. от 01.2024). – Текст : электронный // Консультант Плюс : справочно-правовая система [сайт]. — URL: [Электронный ресурс]. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW/ (Дата обращения 03.03.2026).
2. Постановление правительства РФ от 31.05.2025 №826 «Об установлении признаков неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков»
3. Соврикова Е.М. Анализ результатов деятельности по осуществлению муниципального земельного контроля // В сборнике: современные проблемы землеустройства, кадастров и природообустройства. материалы Национальной научной конференции. ФГБОУ ВО «Красноярский государственный аграрный университет». г.Красноярск, 2020. С. 88-96.
4. Соврикова Е.М. Ключевые критерии неиспользования земель, как причина их изъятия для государственных или муниципальных нужд // Дневник науки. 2025. №10 [Электронный ресурс]. URL: <https://dnevniknauki.ru/images/publications/2025/10/economy/Sovrikova.pdf> (Дата обращения 03.03.2026).
5. Сивакова А.С. Порядок предоставления земельного участка для комплексного освоения территории через аукцион /Сивакова А.С., Соврикова Е.М. // В сборнике: Аграрная наука - сельскому хозяйству. Сборник материалов XIV Международной научно-практической конференции. В 2-х книгах. 2019. С. 403-404.
6. Федеральный закон от 08.08.2024 г. № 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» [сайт]. — URL: [Электронный ресурс]. - Режим доступа: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=475824> (Дата обращения 03.03.2026).
7. Чернышева А.Д., Пути рационального использования земель города Барнаула / Чернышева А.Д., Ключко И.А. // Вестник молодежной науки Алтайского государственного аграрного университета. 2020. № 1. С. 202-205.