

УДК 347.2.13.

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОСВОЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В САДОВОДЧЕСКИХ ОБЪЕДИНЕНИЯХ

Бартули А.А. студент гр.636 III курс

Научный руководитель: Соврикова Е.М. канд. с.-х. наук, доцент
ФГБОУ ВО Алтайский государственный аграрный университет, г. Барнаул

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 [5].

Согласно принятым изменениям ФЗ-307 на освоение участка дается еще три года, и после его истечения, то есть в 2028 году начнется изъятие таких участков [5]. Данные правила (ФЗ №307) дают возможность землям, расположенным в границах населенных пунктов, а также садовым и огородным земельным участкам, три года на их освоение. Данная норма в первую очередь касается проблемных участков, которые заболочены, захламлены или заросли сорняками.

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].

Участки, 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. Законодательство четко сформулировано признаки неиспользования земли, по которым будет применены правила изъятия, которое скорее всего начнется с 1 марта [2,4].

Под данные правила попадают участки, предназначенные для размещения объектов капитального строительства с такими признаками, как отсутствие на участке построенного и оформленного здания, сооружения в течение пяти лет и более, если информация об иных сроках строительства не указана в разрешении на строительство. Признаком неиспользования земельных участков считается отсутствие таких капитальных элементов здания как крыша, стены, фундамента, отсутствие окон или стекол на окнах при условии невыполнения работ по устранению указанных обстоятельств в течение пяти и более лет. Но это не касается объектов признанных аварийными или вклю-

ченными в список таковых и подлежащие ближайшему сносу в связи с ветхостью [2].

Огородные земельные участки не должны быть заросшими сорными растениями и захламленными более чем наполовину. Этот показатель актуален для огородных участков и участков предназначенных для личных подсобных хозяйств. Законодательство предусмотрело ряд мероприятий. К таковым относятся: очистка части или всего земельного участка от мусора, зарослей и тому подобное, которые исключают надлежащее его использование. Но есть ряд исключений, это деревья и другие растения, которые признаны по проекту элементами благоустройства и озеленения. Важным мероприятием является 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.

За ненадлежащее использование (не по назначению) или отсутствие возможности привести в порядок участок ИЖС, ЛПХ, уже была предусмотрена административная ответственность (ст. 8.8 КоАП), а также данные нормы продолжают применяться в отношении нарушителей ФЗ-307 [3].

Административный штраф в размере 1-1,5% от кадастровой стоимости, но не менее 20 тыс.руб., и крайняя мера изъятие земель, предусмотрена для собственников нарушивших правила ФЗ-307.

Для начала при обнаружении подобных нарушений владельцу данного участка вручат предписание об устранении нарушений обнаруженных на его территории и зафиксированных в протоколе проверки, и дадут три месяца на их устранение. Впервые обнаруженное нарушение не облагается штрафом, делают лишь предупреждение и предписание, а также собственник может продлить срок исправление до 12 месяцев по ходатайству, но далее при повторной проверке инспектор выпишет штраф. 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, мы придем лишь к марту 2028 года, когда истечет поставленный правилами ФЗ-307 (трехлетний срок проверок) [3].

Проблема заброшенных и неосвоенных земельных участков, на сегодня актуальна и распространена в Алтайском крае особенно это касается СНТ ло-

каций, удаленных от городов и центров. А так же эта проблема требует незамедлительных принятий мер и резких административных решений [6].

По статистике в каждом садовом некоммерческом товариществе или огородничестве количество заброшенных участков в пределах 20–30% от общей площади. Причины, по которым подобные участки стали заброшенными разные, есть уважительные например не стало собственника и отсутствуют наследники, в этом случае имущество признается выморочным и переходит в собственность государства, или наследник попросту отказался от наследства, но на сегодня это глупо, так как любая собственность даже земельный участок в садоводстве имеет свою стоимость и его можно продать получив за него доход. Возможно есть участки, право собственности на которые возникло до 2000 года, то информация о них может попросту отсутствовать в ЕГРН.

Введение правил ФЗ-307 [5] должно улучшить ситуацию в городе и крае, в том числе с неосвоенными земельными участками. Подобная недвижимость является проблемой даже для соседей. Которые страдают от сорной растительности, или пожаров. Председатели садовых товариществ и муниципалитет недополучает с таких участков членские и целевых взносы, налоги.

Ранее получалось так, что собственность вроде у человека имеется, но нет рычагов управления. И данное правило ФЗ-307 призывает и направляет все свои усилия на стимулирование граждан к освоению и добросовестной эксплуатации своей собственности. Так же есть ряд трудностей в реализации условий ФЗ-307 по вопросу контроля и надзора за его исполнением, это нехватка кадров. Органы, выполняющие эти проверки на сегодня это Росреестр и местные власти, количество сотрудников данных отделов не позволяет в полной мере осуществлять полные и делать большой охват проверок в местности края, проверять участки, составлять акты, выдавать предписания, и привлекать нарушителей к ответственности.

Сейчас при появлении инфраструктуры в данной местности, той же дороги, магазина, прокладки асфальта или проведение газа, дает стимул осваивать неосвоенные ранее участки, и этот фактор неотъемлемо является мотивацией для собственников участков.

Еще одной проблемой связанной с освоением земель и реализацией ФЗ-307 является институт рассмотрения судебных споров по изъятию. Можно скорректировать и внести изменения в закон для лучшей реализации вопроса по изъятию участков, такой например как, применение преимущественных прав соседей на приобретение подобных участков.

Или еще один рычаг управления это передача изъятых земельных участков льготным категориям граждан, реальным покупателем, так как они реально готовы заниматься освоением переданного им имущества.

В заключении хочется подытожить классификатор признаков неиспользования земельных участков в группе категорий земель населенных пунктов, где основным показателем нарушений является захламленность территории, если участок предназначен для его освоения, то отсутствие каких либо построек. Так же делается акцент на исключение из правил ФЗ-307 по призна-

кам неиспользования участков, такие как: действия властей в отношении земель, например сервитут, арест, и форс-мажорные ситуации, судебные споры). В нормативе также обсуждаются сроки реализации норм для неиспользованных участков – один год для захламленности или ремонтных работ; пять или семь лет при отсутствии построек. Возможный пересмотр в будущем ФЗ-307, дается в срок шести лет его реализации, а так же нахождения несовершенств данного норматива. Критерии норматива являются рычагом управления земельными ресурсами и направлены на стимулирование собственников использовать свои имущество по назначению, а так же регулировать использование земельных участков с целью предотвращения их заброшенности.

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: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW/ (Дата обращения 16.02.2026).
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 16.02.2026).
5. 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» [Электронный ресурс]. URL: <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=475824> (Дата обращения 16.02.2026).
6. 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.