

РОССИЯН ПРЕДУПРЕДИЛИ О РИСКЕ ИЗЪЯТИЯ ДАЧ

У. ЗЕЛЕНАЯ

Зеленая Ульяна, юрист.

Жизнь в больших городах и урбанизация побудили большое количество семей выезжать за город на природу, а также приобретать садовые земельные участки, к которым в соответствии со [статьей 3](#) Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" относятся земельные участки, предназначенные для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

В целях урегулирования вопросов, связанных с дачными земельными участками, законодатель неоднократно продлевал возможность регистрации по упрощенной процедуре садовых земельных участков и построек на них. Между тем садовые земельные участки и огородные земельные участки могут быть образованы из земель населенных пунктов или земель сельскохозяйственного назначения, а находящиеся в государственной или муниципальной собственности, расположенные в границах территории садоводства или огородничества, образуются в соответствии с утвержденным проектом межевания территории. Помимо этого, садовые земельные участки и огородные земельные участки должны использоваться по целевому назначению и в соответствии с их разрешенным использованием. Также допускается использование садовых земельных участков и огородных земельных участков для выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственной птицы и (или) кроликов при условии установления градостроительным регламентом для территориальной зоны, в границах которой расположен такой земельный участок, соответствующего вспомогательного вида разрешенного использования либо в соответствии с разрешением на условно разрешенный вид использования при условии соблюдения земельного законодательства, ветеринарных норм и правил, санитарно-эпидемиологических правил и гигиенических нормативов. Важно отметить, что строительство объектов капитального строительства на садовых земельных участках допускается только в случае, если такие земельные участки включены в предусмотренные правилами землепользования и застройки территориальные зоны, применительно к которым утверждены градостроительные регламенты, предусматривающие возможность такого строительства.

Однако не все земельные участки используются по назначению и были своевременно зарегистрированы, в стране остается большое количество незаконных садовых земельных участков, а некоторые из них и вовсе не используются собственниками, зарастают, заболачиваются и становятся непригодными для использования. Как показывает практика, неиспользуемые земельные участки характеризуются зарастанием, захламлением, наличием заброшенных, разрушенных или поврежденных зданий, сооружений или их частей, отсутствием связанных с проводимыми мероприятиями по строительству и осуществлением иной хозяйственной деятельности предметов.

В целях урегулирования этого вопроса Федеральным [законом](#) от 08.08.2024 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" вводится понятие "освоение земельных участков из состава земель населенных пунктов", под которым 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. Перечень таких мероприятий и признаки неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов устанавливаются Правительством Российской Федерации. Так, например, в [проекте](#) Постановления Правительства РФ "Об установлении признаков неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков" к признакам неиспользования садовых или приусадебных земельных участков относятся в совокупности:

- разрушение или повреждение конструктивных и иных элементов здания, строения, сооружения, расположенных на земельном участке (в совокупности: разрушение (повреждение) крыши, разрушение (повреждение) стен, разрушение (повреждение) фундамента, отсутствие окон или стекол на окнах, отсутствие внутри здания, строения, сооружения работоспособных сетей инженерно-технического обеспечения), при условии невыполнения работ по устранению указанных обстоятельств в течение пяти и более лет (в случае, если на садовом или приусадебном земельном участке размещен садовый дом и (или) иные объекты, которые в соответствии с законом допускается возводить на таком земельном участке);

- захламление на площади более чем 50% земельного участка предметами, не связанными с его использованием в соответствии с разрешенным использованием и целевым назначением, или загрязнение на указанной площади земельного участка отходами производства и потребления, в том числе твердыми коммунальными отходами, при условии невыполнения работ по освобождению земельного участка от таких предметов или отходов, либо наличие на более чем пятидесяти процентах площади земельного участка сорных растений высотой более одного метра и (или) древесно-кустарниковой растительности (за исключением древесно-кустарниковой растительности, выращенной силами правообладателя земельного участка, для целей благоустройства и озеленения территории земельного участка) при условии невыполнения работ по освобождению земельного участка от таких сорных растений и древесно-кустарниковой растительности в течение одного года и более;

- неосуществление в течение 3 и более лет подряд на земельном участке деятельности: сельскохозяйственных культур - для садовых земельных участков, сельскохозяйственной продукции - для приусадебных земельных участков.

Вместе с тем проектом Постановления Правительства РФ "Об установлении перечня мероприятий по освоению земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков" определен [перечень](#) мероприятий по освоению земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков, к которым относятся:

1. Освобождение земельного участка от древесно-кустарниковой растительности, сорных растений (за исключением деревьев и иных насаждений, выращенных силами правообладателя земельного участка, для целей благоустройства и озеленения земельного участка), препятствующих использованию земельного участка по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием. При освобождении земельного участка от древесно-кустарниковой растительности, сорных растений не допускается изъятие (уничтожение, иные действия, которые могут привести к гибели, сокращению численности либо нарушению среды обитания соответствующих видов животных, растений или других организмов) объектов растительного мира, виды которых занесены в Красную книгу Российской Федерации и красные книги субъектов Российской Федерации. В случае если нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации или муниципальным правовым актом представительного органа местного самоуправления предусмотрена процедура получения разрешения на право вырубki зеленых насаждений, то освобождение земельного участка от древесно-кустарниковой растительности осуществляется при условии получения такого разрешения.

2. Освобождение земельного участка от предметов, нахождение которых на земельном участке привело к его захламлению.

3. Освобождение земельного участка от отходов производства и потребления, в том числе твердых коммунальных отходов (далее - отходы) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области обращения с отходами, в случае если земельный участок загрязнен отходами.

4. Осушение земельного участка, понижение уровня грунтовых вод, в случае если земельный участок заболочен, излишне увлажнен или характеризуется повышенным уровнем грунтовых вод, препятствующим использованию земельного участка по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием земельного участка.

5. Увлажнение земельного участка, в случае если земельный участок иссушен.

6. Производство земляных работ, необходимых для использования земельного участка по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием, в том числе:

- разработка грунта;
- уплотнение и укрепление грунта;
- вертикальная планировка участка;
- перемещение грунта;
- устройство насыпей, разработка выемок;
- снятие и хранение плодородного слоя почвы.

7. Рекультивация земель.

Важно отметить, что законодатель установил срок освоения земельного участка из состава земель населенных пунктов три года, за исключением предусмотренных случаев. Правообладатель земельного участка из состава земель населенных пунктов приступает к использованию этого земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием со дня приобретения прав на него, а в случае, если требуется освоение этого земельного участка, не позднее трех лет с указанной даты. При этом Федеральный закон от 08.08.2024 N 307-ФЗ и вводимые им изменения вступают в силу 01.03.2025.

Необходимо также отметить, что частью 3 статьи 8.8 Кодекса РФ об административных правонарушениях установлено, что неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, в указанных целях в случае, если обязанность по использованию такого земельного участка в течение установленного срока предусмотрена федеральным законом, влечет наложение административного штрафа в случае, если определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от 1 до 1,5% кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей.

Урегулирование процедуры по освоению земельных участков позволит возложить на собственников обязанность по соответствующему содержанию выделенных земель, а также привести в порядок большую часть земельных участков, находящихся в собственности и пользовании у граждан. Как будет выстраиваться практика применения вводимого законодательства, покажет время, однако собственникам садовых земельных участков необходимо знать о вводимых нормах права в части использования земельных участков и возможных последствиях неисполнения возложенных на них обязанностей.
