**СТАТЬЯ**



**Особенности государственного земельного надзора в 2025 году**

В качестве основной отличительной особенности деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра) в текущем году можно выделить повышенное внимание предупреждению, выявлению и пресечению нарушений обязательных требований земельного законодательства, предусмотренных ст.ст. 7 и 42 Земельного кодекса Российской Федерации.

В связи с этим, Росреестр уделил особое внимание вопросу использования земельных участков не в соответствии с установленным целевым назначением и (или) видом разрешенного использования, а также вопросу неиспользования земельных участков, предназначенных для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства.

Об этом можно судить, учитывая внесенные изменения в отдельные нормативно-правовые акты.

С 01.03.2025 г. вступили в силу Федеральные законы от 08.08.2024 г. № 307-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и ст. 23 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации». Внесены изменения в законодательные акты Российской Федерации, которые направлены на совершенствование механизмов предоставления и использования земельных участков, в том числе для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства и осуществления садоводческой деятельности.

Рассмотрим детально, что же изменилось для обладателей земельных участков в связи с принятием изменений.

Допустим, вы планируете приобрести земельный участок или уже стали его счастливым обладателем, но пока еще не приступили к его использованию по тем или иным обстоятельствам. Например, приобретенный (планируемый к приобретению) участок находится не совсем в пригодном для использования по его целевому назначению состоянии: заболочен, захламлен, имеет неровную поверхность, зарос кустарником. И вы, как ответственный владелец, хотите четко понимать, сколько времени отводит вам законодательство на то, чтобы начать использовать участок по назначению, не опасаясь прихода контрольных органов, штрафных санкций и изъятия участка в связи с его неиспользованием.

Именно с целью конкретизации действующего законодательства Федеральным законом от 08.08.2024 № 307-ФЗ введено определение освоения земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых и огородных земельных участков, установлены сроки начала использования таких участков и предусмотрены полномочия Правительства Российской Федерации по утверждению перечня мероприятий по освоению и признаков неиспользования указанных земельных участков.

Каждый земельный участок должен обязательно использоваться его правообладателем, и использоваться он должен строго по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель и (или) разрешенным использованием.

Обязанности собственников, землевладельцев и землепользователей давно закреплены законом, в частности, статьями 7 и 42 Земельного кодекса Российской Федерации. При этом срок, в течение которого необходимо приступить к использованию земельного участка, определен не для всех земель.

С 01.03.2025 этот срок конкретизирован. Правообладатели земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков должны приступать к их использованию с момента оформления права собственности. А в случае, если требуется освоение этих участков, начать их использовать следует не позднее трех лет с указанной даты либо в срок, установленный проектом рекультивации земель.

Введено понятие «освоение земельного участка» из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков. Оно означает выполнение правообладателем 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 должен быть утвержден Правительством Российской Федерации.

В настоящее время перечень мероприятий по освоению земельных участков из земель населенных пунктов, садовых и огородных земельных участков Правительством Российской Федерации не установлен. По информации Центрального аппарата Росреестра его утверждение и вступление в силу ожидается до 01.09.2025.

В качестве мероприятий по освоению земельного участка предлагается определить работы, связанные с его освобождением от сорных растений, деревьев, кустарников, отходов производства и потребления, устранением захламления, осушением или увлажнением участка, работы по рекультивации земель, земляные работы.

Наряду с перечнем мероприятий по освоению земельных участков Правительством Российской Федерации будут утверждены и признаки неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков.

Следует отметить, что в соответствии со статьей 4 Гражданского кодекса Российской Федерации акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие.

Поэтому, если право на земельный участок из состава земель населенных пунктов, садовый и огородный земельный участок возникло до 01.03.2025 г., то предусмотренная Федеральным законом № 307-ФЗ обязанность приступить к его использованию в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием возникнет у правообладателя с 01.03.2025 г, а если требуется освоение этого земельного участка, то после завершения его освоения, при этом срок для освоения будет исчисляться также с 01.03.2025 г.

Имея четкие и понятные критерии оценки неиспользования земельных участков, и правообладатели земель, и контролирующие органы будут понимать, что должны делать одни и требовать другие, чтобы земельные участки вовлекались в оборот и не простаивали.

Управление Росреестра по Алтайскому краю призывает всех правообладателей, не приступивших к использованию земельных участков, реально оценить их состояние и начать осваивать, если освоение требуется (расчищать от мусора и хлама, травянистой и кустарниковой растительности, проводить мероприятия по выравниванию горизонтального уровня участка, если такая необходимость имеется, осушать посредством устройства дренажной или мелиоративной системы и т.п.). Если же освоение не требуется, необходимо приступить к использованию земельного участка по его назначению, не дожидаясь прихода инспекторов государственного и муниципального контроля (надзора).