

Вопрос - ответ

**Какие последствия за неиспользование земельного участка, предназначенного для жилищного строительства ?**

Земля как природный объект находится под контролем и охраной государства. Для эффективного использования земель на законодательном уровне установлены обязательные требования к использованию земельных участков, а также предусмотрена ответственность за неиспользование земли, о чем многие правообладатели не задумываются, приобретая земельные участки в качестве инвестирования денежных средств.

Правообладатели и арендаторы земельных участков, имеющие право владения, пользования, а также распоряжения своими земельными участками, в силу статьи 42 Земельного кодекса Российской Федерации обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту; своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами; выполнять иные требования, предусмотренные Земельным кодексом РФ, федеральными законами.

Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на категории, указанные в пункте 1 статьи 7 Земельного кодекса, и используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Если для земельного участка установлен вид разрешенного использования, связанный с жилищным строительством, то это обстоятельство налагает на собственника (арендатора) земельного участка обязанность использовать свой земельный участок именно для жилищного строительства.

Исходя из положений статьи 284 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственник земельного участка, предназначенного для жилищного строительства, должен приступить к использованию его по назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. Более длительный срок устанавливался полученным до 04.08.2018 разрешением на строительство сроком на 10 лет в соответствии с частью 19 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. С 04.08.2018 вступил в силу Федеральный закон от 03.08.2018 № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым введен уведомительный порядок возведения жилого дома на земельном участке, предоставленном для жилищного строительства, без получения разрешения на строительство.

В соответствии с частью 13 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации получение застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство органа исполнительной власти или органа местного самоуправления дает право осуществлять строительство в течение 10 лет со дня направления застройщиком такого уведомления. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, а также время, в течение которого участок не мог быть использован по целевому назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование.

Таким образом, на земельном участке, предназначенном для жилищного строительства, в определенный законом срок должны быть выполнены соответствующие строительные работы по возведению объекта капитального строительства жилого назначения, получено разрешение на строительство, а после 04.08.2018 - уведомление от уполномоченного органа о соответствии постройки установленным параметрам и её допустимости размещения на земельном участке. Если правообладателем в течение трех и более лет на земельном участке не осуществлялось какого-либо строительства, следовательно, имеет место факт неиспользования земельного участка, предназначенного для жилищного строительства. Признаками неосуществления указанной деятельности являются: наличие на участке дикорастущих многолетних сорных трав и сухостойной растительности, целостность почвенного покрова, свидетельствующие о том, что земельный участок не используется.

Ответственность за неисполнение обязанности своевременного использования земельного участка для жилищного строительства предусмотрена Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

В соответствии с частью 3 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях 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 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двадцати тысяч рублей; на должностных лиц - от 1,5 до 2 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от 3 до 5 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее четырехсот тысяч рублей, а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка, на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на должностных лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей; на юридических лиц - от четырехсот тысяч до семисот тысяч рублей.

Принудительное прекращение права собственности и изъятие земельного участка осуществляется в судебном порядке исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления при условии не устранения выявленного факта ненадлежащего использования земельного участка: неисполнения предписания об устранении выявленного нарушения земельного законодательства Российской Федерации.

Федерации и привлечения виновного лица к административной ответственности.

### **Что делать, если земельный участок сельскохозяйственного назначения зарос деревьями?**

Если у гражданина имеется земельный участок сельскохозяйственного назначения и он зарос деревьями, то это является нарушением части 2 ст. 8.8 КоАП РФ, а именно нецелевое использование земли, за которое можно получить штраф.

В таком случае, землепользователь может воспользоваться правилами использования лесов, находящихся на землях сельскохозяйственного назначения. Данные правила указаны в Постановлении Правительства РФ от 21.09.2020 № 1509 «Об особенностях использования, охраны, защиты, воспроизводства лесов, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения», которое определяет возможные варианты использования таких лесов с учетом требований лесного и земельного законодательства. У владельцев, поля которых заросли лесом, появился выбор: будут ли они проводить дорогостоящие работы по выкорчевыванию деревьев и возвращать землю в аграрный оборот или же займутся «лесным делом».

Если ранее законным образом использовать лес на землях сельскохозяйственного назначения было невозможно, соответствующая деятельность никак не регламентировалась, то сейчас появились четкие правила использования лесов, растущих на сельхозземлях:

1) Вышеуказанное постановление можно применить в случае, если земельный участок сельскохозяйственного назначения на котором расположен лес (далее-земельный участок) площадью более 0,5 га с деревьями высотой более 5 метров и лесным растительным покровом, составляющим более 75 процентов площади земельного участка, с показателями сомкнутости крон древесного и кустарникового яруса 0,8-1 при одновременном наличии указанных признаков;

2) Уведомление об использовании земель, заросших лесом, необходимо направить правообладателю до 01.10.2023 года или в течение 2 лет со дня возникновения права;

3) уведомление об использовании лесов, расположенных на таком земельном участке, с указанием вида или видов использования лесов направляется в орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на обеспечение государственного управления агропромышленным комплексом субъекта Российской Федерации, а также в Федеральную службу по ветеринарному и фитосанитарному надзору и Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии.

В любой момент, правообладатель вправе принять решение о прекращении

использования лесов, расположенных на землях сельскохозяйственного назначения, о вовлечении такого земельного участка в сельскохозяйственный оборот и проведении на нем культуртехнической мелиорации. При принятии такого решения, землепользователь обязан направить уведомление в территориальный орган Федеральной службы по ветеринарному и фитосанитарному надзору.

Стоит отметить, что речь идет о тех случаях, когда на участке уже вырос именно лес, а не мелколесье. Также новые правила не стимулируют выращивание лесов на сельхозугодьях, которые должны охраняться как средство производства в сельском хозяйстве.

### **Какие последствия за неиспользование земель сельскохозяйственного назначения ?**

Одной из важнейших проблем по - прежнему остается неиспользование земельных участков сельскохозяйственного назначения. Неиспользование земельного участка даже в течение 1 полевого сезона (весенне-летней период) приводит к зарастанию его сорной растительностью.

Сорные растения-обитающие на сельскохозяйственных угодьях снижают величину и качество сельскохозяйственной продукции. Благодаря хорошо развитой корневой системе сорные растения способны поглощать воду и питательные вещества раньше, чем культурные растения, также создаются очаги распространения болезней и вредителей растений.

В соответствии со статьями 7, 12, 13, 42, 77-79 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 6 Федерального закона от 24.07.2022 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения, статьей 8 Федерального закона от 16.07.1998 года №101 «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения» земли сельскохозяйственного назначения должны использоваться в соответствии с установленным для них целевым назначением и разрешенным использованием для ведения сельскохозяйственного производства и связанных с сельскохозяйственным производством целей, способами, обеспечивающими сохранения экологических систем, способности земли быть средством производства в сельском хозяйстве, собственники (арендаторы) земельных участков обязаны осуществлять мероприятия по охране земель, защите сельскохозяйственных угодий от зарастания сорными растениями, деревьями и кустарниками.

Собственники земельных участков сельскохозяйственного назначения должны помнить, что эти участки следует использовать таким образом, чтобы земле, как природному объекту, не был причинен вред. Существенное снижение плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения или причинение вреда окружающей среде

грозит изъятием у собственника такого участка, в том числе в принудительном порядке (п. 2 ст. 6 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»).

Критерии существенного снижения плодородия почв земель сельскохозяйственного назначения, утверждены Постановлением Правительства РФ от 22.07.2011 N 612.

Если на территории относящейся к данной категории, не осуществляется деятельность связанная с сельскохозяйственным производством на протяжении установленного указанным законом срока, предусматривается следующая административная ответственность:

- часть 2 статьи 8.8 КоАП РФ - не используется для ведения сельского хозяйства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности и влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 0,3 до 0,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее трех тысяч рублей; на должностных лиц - от 0,5 до 1,5 процента кадастровой стоимости земельного участка, но не менее пятидесяти тысяч рублей; на юридических лиц - от 2 до 10 процентов кадастровой стоимости земельного участка, но не менее двухсот тысяч рублей;

- части 2 статьи 8.7 КоАП РФ - невыполнение установленных требований и обязательных мероприятий по улучшению, защите земель и охране почв от ветровой, водной эрозии и предотвращению других процессов и иного негативного воздействия на окружающую среду, ухудшающих качественное состояние земель и влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двадцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей; на должностных лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей; на юридических лиц - от четырехсот тысяч до семисот тысяч рублей;

- часть 1 статьи 8.6. КоАП РФ - самовольное снятие или перемещение плодородного слоя почвы и влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до трех тысяч рублей; на должностных лиц - от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей;

- часть 2 статьи 8.6 КоАП РФ - уничтожение плодородного слоя почвы, а равно порча земель в результате нарушения правил обращения с пестицидами и агрохимикатами или иными опасными для здоровья людей и окружающей среды веществами и отходами производства и потребления, влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от трех тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от десяти тысяч до тридцати тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, - от двадцати тысяч до сорока тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток; на юридических лиц - от сорока тысяч до восьмидесяти тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

Кроме того, в соответствии со ст.6 Федерального закона от 24.07.2002 года №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения принудительно может быть изъят у собственника в судебном порядке в случае, если в течение 3 и более лет подряд с момента выявления в рамках муниципального земельного контроля выявлен факта неиспользования земельного участка по целевому назначению или использованию с нарушением законодательства Российской Федерации.

Таким образом, земли сельскохозяйственного назначения на условиях принудительного прекращения права постоянного бессрочного пользования, права

пожизненного наследуемого владения, права безвозмездного срочного пользования, а также изъятия таких земельных участков у собственников в судебном порядке будет выставлены на продажу с публичных торгов, либо приобретены в государственную или муниципальную собственность.

Обращаем внимание землепользователей: земли сельхозназначения являются особо ценными естественными ресурсами государства.