**С 2025 года собственники земельных участков в Ленинградской области получат дополнительные три года на их подготовку к целевому использованию.**

В России уже давно действуют строгие законодательные требования к владельцам земли. Если собственники не используют свои участки или нарушают правила их эксплуатации, земля может быть изъята.

В соответствии со статьёй 284 Гражданского кодекса РФ, если земельный участок предназначен для жилищного или иного строительства и не используется по назначению в течение трёх лет (или дольше, если это разрешено законом), то он может быть изъят у собственника. При этом в указанный период не входит время, необходимое для освоения участка.

Также, согласно статье 285 Гражданского кодекса РФ, земельный участок может быть изъят у собственника, если он используется с нарушением требований законодательства РФ. Например, если участок используется не по назначению или его использование приводит к значительному снижению плодородности сельскохозяйственных земель или наносит вред окружающей среде.

В настоящее время законодательством не определено, что считается освоением земельного участка и какие сроки освоения должны применяться при оценке возможности изъятия земельных участков в соответствии со статьёй 284 Гражданского кодекса РФ. Также действующее законодательство не указывает, какие признаки свидетельствуют о том, что земельный участок используется с нарушением законодательства, в том числе когда это приводит к причинению вреда окружающей среде.

Такая неопределенность создаёт предпосылки для увеличения количества неиспользуемых, загрязненных и захламленных земель, а также появления долгостроев, которые негативно влияют на архитектурный облик населенных пунктов. Кроме того, она создаёт угрозу для добросовестных землепользователей, которые даже при надлежащем использовании не застрахованы от того, что их участок будет изъят в судебном порядке.

Росреестр разработал федеральный закон, который призван решить ряд проблем, связанных с использованием земельных участков. Закон был принят Госдумой и одобрен Советом Федерации, он вступит в силу с 1 марта 2025 года.

*"Законом сформирован прозрачный механизм регулирования использования земельных участков, подлежащих вовлечению в экономический и хозяйственный оборот. Задача принятых норм - не наказание собственников или изъятие у них земельных участков, а именно их возвращение на свои земельные участки для обеспечения надлежащего использования. Заросшие, захламленные и загрязненные земельные участки являются серьезной проблемой для ведения хозяйства, для развития населенных пунктов. На такие участки жалуются соседи. Они становятся небезопасными местами посещения детей и молодежи, например, когда на земельных участках десятилетиями находятся брошенные долгострои. Закон создает условия для решения данной проблемы. Это будет способствовать использованию земель в соответствии с их назначением и создаст дополнительную защиту для граждан, чьи участки расположены по соседству с заброшенными и захламленными территориями, для санитарно-эпидемиологической обстановки и архитектурного облика в населенных пунктах*", - сказал руководитель Росреестра **Олег Скуфинский.**

В законе предусмотрено, что под освоением понимается приведение земельного участка в состояние, пригодное для использования по целевому назначению и в соответствии с разрешенным использованием. Согласно закону, срок освоения составляет три года. Участки, которые купят, подарят и т.д. после 1 марта 2025 года, нужно будет начинать осваивать с момента приобретения прав на них. По тем участкам, которые уже в собственности, срок будет исчисляться с 1 марта 2025 года.

Как уточнил руководитель Росреестра, принятый закон обратной силы не предполагает, поскольку это было бы несправедливо по отношению к гражданам и бизнесу.

Руководитель Управления Росреестра по Ленинградской области **Игорь Шеляков** отмечает:

*«Органы власти и председатели садоводческих товариществ в Ленобласти нередко поднимают проблему заброшенных участков. Когда за участком никто не следит, возникает опасность возгорания сухой травы, которая может перекинуться на соседние участки.*

*Правообладатели годами не появляются на своих земельных участках, но законодательство не предусматривает особых мер воздействия на них. Вопрос об установлении ущерба собственникам других земельных участков часто остаётся нерешённым».*

**Игорь Шеляков** подчеркнул, что новый закон предоставит собственникам дополнительные три года на подготовку земельных участков к целевому использованию, что позволит более эффективно использовать земельные ресурсы и улучшить общую ситуацию в регионе.

*«Мы приветствуем инициативу Росреестра и изменения в законодательстве, направленные на поддержку собственников земельных участков. В Ленинградской области насчитываются порядка 3,5 тыс. СНТ, и практически в каждом есть участки, которые не используются должным образом. Собственникам таких участков предоставлены комфортные сроки эффективного использования своих земельных участков и развития инфраструктуры товариществ»*, - отмечает Депутат Совета депутатов Волховского муниципального района ЛО, председатель Союза СНТ «Пупышево» **Роман Петров**.

Выявление нарушений, связанных с использованием земельных участков, осуществляется и планируется осуществлять Росреестром в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора), а также уполномоченными органами местного самоуправления в рамках муниципального земельного контроля.

После выявления нарушения правообладателю земельного участка будет выдано предписание об устранении нарушения. В дальнейшем проводится проверка исполнения такого предписания.

Но что, если собственник по объективным причинам не может освоить земельный участок в срок?

Если на участке есть признаки неиспользования, то обстоятельства дела будут оценивать в рамках рассмотрения дел об административных правонарушениях. Правообладатель может предоставить документы, подтверждающие невозможность исполнения обязанности (например, длительную командировку или болезнь).

После получения предписания правообладатель может ходатайствовать о продлении срока устранения нарушения.

В случае длительного отсутствия собственник может передать участок в аренду или безвозмездное пользование третьим лицам для поддержания его в надлежащем состоянии. Также можно привлечь третьих лиц для уборки территории на платной основе.