



Что это за Постановление № 826 и зачем оно нужно?

Цель Постановления № 826 — борьба с заброшенными и запущенными землями. Такие участки не только портят внешний вид, но и создают пожароопасную обстановку, становятся рассадниками сорняков и вредителей. Правительство вводит конкретные критерии, которые позволят инспекторам земельного контроля (надзора) определять, что владелец не использует свою землю по назначению.

Правила распространяются на следующие виды участков:

- Земельные участки в границах населенных пунктов (например, под индивидуальное жилищное строительство — ИЖС, или под другие постройки).
- Садовые земельные участки (СНТ).
- Огородные земельные участки (ОНТ).

Срок действия: Новые правила будут действовать с 01.09.2025 по 01.09.2031.

Признаки неиспользования участка. **Проверьте себя!**

Чтобы ваш участок признали «неиспользуемым», достаточно наличия хотя бы одного из перечисленных ниже признаков.

1. Для участков в населенных пунктах (включая ИЖС) Здесь законодатели обращают внимание на мусор и долгострой.

Мусор и хлам: более 50% площади участка захламлено предметами, несвязанными с его использованием (старая мебель, покрышки, строительный мусор, бытовые отходы). Если этот беспорядок не убирается в течение одного года с момента выявления, это считается нарушением.

Отсутствие дома на участке ИЖС: если участок предназначен для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), а зарегистрированного жилого дома на нем нет в течение 7 и более лет.

Отсутствие иных построек: если земля предназначена для строительства (не ИЖС), а зарегистрированного здания на ней нет в течение 5 и более лет. Есть исключения, например, если срок строительства продлен разрешением или есть судебное решение.

Разрушенные строения: Наличие на участке заброшенных, полуразрушенных зданий (разрушена крыша, стены, нет окон). Если владелец в течение года не начал ремонт, это также является признаком неиспользования.

2. Для садовых, огородных и приусадебных участков

Для дачников и огородников критерии связаны в основном с поддержанием порядка и борьбой с сорняками.

Мусор и хлам: Требование аналогично первому пункту — захламление более 50% площади участка в течение года.

Бурьян и самосев: более 50% площади участка заросло сорными растениями высотой более одного метра или дикими деревьями и кустарниками. Если собственник не борется с этой растительностью в течение года после обнаружения, участок могут признать заброшенным.

Важно: под сорняками понимаются растения из официального перечня (например, борщевик Сосновского, полынь, амброзия и другие). Декоративные деревья и кустарники, высаженные для благоустройства, в этот список не входят.

Разрушенные строения: на участке имеются здания в аварийном состоянии (разрушены стены, крыша, отсутствуют окна, повреждены коммуникации и т.п.).

Исключения: когда правила не действуют?

Закон предусматривает ситуации, когда владелец объективно не мог использовать свою землю. Признаки неиспользования не применяются, если:

- - На участок наложен арест или запрет на использование по решению суда или госорганов.
- - Использование было невозможно из-за стихийных бедствий (наводнение, ураган, пожар и т.д.).
- - Существовали иные объективные обстоятельства, которые мешали освоению земли (например, доказанные в суде действия или бездействие чиновников, помешавшие завершить стройку).

Чем грозит признание участка неиспользуемым?

Признание участка «**заброшенным**» — это не просто формальность. Это первый шаг к серьезным последствиям для собственника.

Штрафы. Неиспользование земельного участка по целевому назначению является административным правонарушением (ст. 8.8 КоАП РФ), за которое предусмотрены ощутимые штрафы, исчисляемые от кадастровой стоимости земли. За неиспользуемую землю владельцу могут назначить штраф в размере 1–1,5% от стоимости земли, но не менее 20 тысяч рублей.

Изъятие участка. Это самая суровая мера. Если после наложения штрафа владелец не устраняет нарушения, уполномоченные органы могут обратиться в суд с иском об изъятии земельного участка и его продаже с публичных торгов.

Что делать владельцам? Краткая инструкция

Новое постановление — это сигнал для всех собственников. Чтобы избежать проблем, рекомендуем:

Проведите ревизию: оцените свой участок на соответствие новым требованиям.

Наведите порядок: уберите мусор, скосите высокий бурьян и выпилите дикую поросль.

Используйте по назначению: если у вас огородный участок — сажайте овощи. Если садовый — разбейте сад. Если ИЖС — ведите строительство.

Фиксируйте деятельность: если вы строите дом, сохраняйте чеки на материалы, договоры с подрядчиками. Это докажет, что процесс идет.

Храните документы: если есть объективные причины, мешающие освоению (судебные тяжбы, проблемы с подключением коммуникаций), держите все подтверждающие документы под рукой.

По участкам, купленным после 1 марта, сроки освоения будут идти с момента приобретения прав на них — то есть, с момента регистрации. По участкам, которые уже находятся в собственности, срок будет исчисляться с 1 марта 2025 года. Обратной силы закон не имеет.

Новые правила уже действуют. Не откладывайте заботу о своей земле, чтобы она приносила вам только радость, а не проблемы с законом.