

Ненадлежащее использование земельных участков может стать поводом для принудительного прекращения прав на землю

В Управлении Росреестра по Кемеровской области разъяснили порядок изъятия земельных участков в связи с ненадлежащим использованием

На сегодняшний день законодательством Российской Федерации предусмотрена процедура изъятия земельных участков в связи с ненадлежащим использованием.

Понятие ненадлежащего использования земельных участков напрямую связано с неисполнением землепользователями установленных законом соответствующих обязательств в отношении принадлежащих им земельных участков.

В соответствии со ст. 42 Земельного кодекса РФ собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле, как природному объекту, не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий.

Несмотря на четко сформулированные законом требования к использованию земельных участков, в настоящее время все более актуальна проблема нарушения землепользователями требований земельного законодательства в части нецелевого использования или неиспользования земельных участков. Последствием такого обращения с земельным ресурсом ведет к нарушению и (или) разрушению плодородного слоя земли.

Согласно ст. 284 Гражданского кодекса РФ земельный участок может быть изъят у собственника в случаях, когда участок предназначен для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства и не используется по целевому назначению в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, за исключением случаев, когда земельный участок относится к землям сельскохозяйственного назначения, оборот которых регулируется Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», 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.

В Постановлении Правительства РФ N 369 от 23.04.2012 г. приведен перечень признаков, неиспользования земельных участков для ведения сельскохозяйственного производства или осуществления иной связанной с сельскохозяйственным производством деятельности, а именно:

- на пашне не производятся работы по возделыванию сельскохозяйственных культур и обработке почвы;
- на сенокосах не производится сенокосение;
- на культурных сенокосах содержание сорных трав в структуре травостоя превышает 30% площади земельного участка;
- на пастбищах не производится выпас скота;

- на многолетних насаждениях не производятся работы по уходу и уборке урожая многолетних насаждений, не осуществляется раскорчевка списанных многолетних насаждений;

- залесенность и (или) закустаренность составляет на пашне свыше 15% от площади земельного участка;

- залесенность и (или) закустаренность на иных видах сельскохозяйственных угодий составляет свыше 30%;

- заочкаренность и (или) заболачивание составляет свыше 20% площади земельного участка.

В соответствии со ст. 285 Гражданского кодекса РФ земельный участок может быть изъят у собственника, если использование участка осуществляется с нарушением требований законодательства Российской Федерации, в частности, если участок используется не по целевому назначению или его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде.

Изъятие земельного участка в связи с ненадлежащим использованием осуществляется в соответствии с установленным законом порядком.

Согласно данному порядку в случае выявления нарушений требований земельного законодательства, в рамках государственного земельного надзора, землепользователям выдается предписание об устранении выявленных нарушений, с указанием сроков их устранения.

В случае бездействия землевладельца, не принявшего мер по устранению допущенных нарушений, орган государственного земельного надзора, определивший срок устранения допущенного землепользователем нарушения, информирует:

1) исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, в отношении земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

2) орган государственной власти или орган местного самоуправления, которые в соответствии с законодательством вправе обратиться в суд с требованием об изъятии находящихся в частной собственности земельных участков в связи с их неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации и об их продаже с публичных торгов, в отношении земельных участков, находящихся в частной собственности.

Помимо прочего стоит отметить, что если собственник земельного участка письменно уведомит орган, принявший решение об изъятии земельного участка, о своей согласии исполнить это решение, участок подлежит продаже с публичных торгов. Если собственник земельного участка не согласен с решением об изъятии у него участка, орган, принявший решение об изъятии участка, предъявляет требование о продаже участка в суд.