## КОГДА МОГУТ ИЗЪЯТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК?

В России идут земельные преобразования, и важно, чтобы уникальные природные ресурсы, богатейшая земля России использовались на благо каждого жителя нашей страны.

В современных условиях государственный контроль (надзор) за рациональным использованием земель приобретает все большее значение. Законодательство о земельной реформе предоставляет собственникам, землевладельцам, землепользователям, арендаторам широкие права по самостоятельному хозяйствованию на земле. В то же время такая деятельность не должна, как указано в статье 36 Конституции РФ, наносить ущерб окружающей природной среде и нарушать права и законные интересы иных лиц, а также государства.

Одним из ключевых посланий выступления президента России перед Федеральным собранием в декабре 2015 года было необходимость существенных реформ в АПК страны. В частности, президент заявил, что в следующую пятилетку необходимо полностью заместить импортные продукты сельского хозяйства теми, которые произведены в России. Для этого одной из мер предусмотрено отобрать (изъять) неиспользуемые земельные участки у нерадивых собственников и передать их тем, кто может землю обработать.

Для одних это послание стало поводом для серьезного беспокойства. Другие хорошо знают законодательство и необходимые в нем «лазейки» для защиты своих интересов. А третьи не обратили на него внимания и не знают, что их ждет в будущем.

В своем выступлении президент поручил Федеральному собранию до лета-осени 2016 года разработать новую нормативную базу для регулирования рынка сельхозземель. А инициативные депутаты из аграрного комитета заявили, что уже готовы представить предложения по этому поводу.

В данной статье также будут рассмотрены возможные новшества, которые помогут правительству ускорить и сделать более масштабным процесс изъятия «гулевых» земель.

### Случаи изъятия земельных участков

Уже сама фраза **«изъятие земельных участков»** звучит неприятно, не сулит ничего хорошего для граждан. Но как показывает практика – в современных рыночных отношениях есть место этому понятию. К сожалению, без принудительного или по соглашению сторон изъятия земельных участков сегодня также нельзя обойтись.

Рассмотрим 4 ситуации, когда в Российской Федерации по закону предусмотрена возможность изъятия земли у собственников и других правообладателей: (см. таблицу).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Когда могут изъять земельный участок? | | | | |
|  | **Для государствен-х или муниципальных нужд** | **В случае ненадлежащего использования земли** | **В случае реквизиции** | **В случае конфискации** |
| **Ссылки на нормативную базу** | ст. 279 ГК РФ; ст. 49 и глава 7.1 ЗК РФ (ст. 56.2 - 56.11) | ст. 284-286 ГК РФ; и глава 7 ЗК РФ (ст. 44 – 47, 54); ст. 6 ФЗ «Об обороте земель с/х назначения» | ст. 242 ГК РФ; ст. 51 ЗК РФ | ст. 243 ГК РФ; ст. 50 ЗК РФ; ст.104.1-104.3 УК РФ |
| **Категория земель** | Любая | Любая (но в большей мере относится к землям с/х назначения и землям для строительства) | Любая | Любая |
| **Категория правообладателей** | Любые правообладатели (лица, которым земельный участок принадлежит на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного (наследуемого) владения или на праве аренды) | Любые правообладатели (лица, которым земельный участок принадлежит на праве собственности, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного (наследуемого) владения или на праве аренды) | Собственник | Собственник |
| **Причины изъятия** | В исключ-ных случаях, связанных с государст-ми (муниц-ными) нуждами:  1)  для выполнения международ-х договоров Российской Федерации;  2)  для строительства, реконструкции объектов государственного значения или объектов местного значения. | Ненадлежащее использование земельного участка:  1)  неисполь-ние по целевому назначению земельных участков с/х назначения или земельных участков, предназ-ных для строительства;  2)  земельный участок используется с нарушением правил рационального использования;  3)  порча земель;  4)  невыполн-ие обязательств по рекультивации;  5)  невыполн-ие обязательств по приведению земельного участка в состояние пригодное для целевого использования. | В случаях стихийных бедствий, аварий, эпидемий, эпизоотий и при иных обстоятельствах, носящих чрезвычайный характер. | Применение санкции за совершение преступления (получение земельного участка в результате совершения преступления или получение земельного участка на средства, полученные в результате совершения преступления |
| **Основания изъятия** | Решение уполномоченного органа и заключение с правооблад-лем соглашения или судебное решение о принудит-м изъятии земельного участка для государств-х или муницип-х нужд. | Согласие правообладателя или решение суда. | Решение уполномоч-го органа государственной власти. | Обвинит-ный приговор суда. |
| **Условия изъятия** | Прохождение длительной процедуры изъятия земельных участков для государствен-х или муниципальн-х нужд.  Земельные участки для государствен-х или муниципальн-х нужд изымаются при обязательном наличии одного из условий, приведенных в ст. 56.3 ЗК РФ. | Принудительное изъятие земельного участка может осуществляться при условии неустранения фактов ненадлежащего использования земельного участка после назначения административного наказания. | Принятие решения о реквизиции земельного участка. | Вступление в силу обвинительного приговора. |
| **Кто принимает решение об изъятии** | Решения об изъятии земельных участков принимают исполнительные органы власти соответствующего уровня (уполном-ные федеральные органы исполнит-ной власти, исполнит-ные органы власти субъектов РФ, органы местного самоуправ-ния | Уполномоченный исполнительный орган государственной власти по осуществлению государственного земельного надзора, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, суд. | Уполном-ный исполнит-ный орган государств-ной власти. | Суд. |
| **Срок изъятия** | На постоянной основе. | На постоянной основе. | На постоянной основе или временно до прекращения обстоятельств, вызвавших необходимость реквизиции. | На постоянной основе. |
| **Цель изъятия** | Для выполнения международ-х договоров или строительства объектов государств-го или муниципальн-о значения. | Для прекращения фактов ненадлежащего использования земельных участков и передачи земли в пользование тем, кто умеет на ней работать. | Для защиты жизненно важных интересов граждан, общества и государства от возникающих в связи чрезвыч-ми обстоят-вами угроз. | Для возмещения ущерба и в качестве наказания. |
| **Плата при изъятии** | За изымаемый земельный участок его правооблад-лю предоставл-ся возмещение. При наличии согласия лица, у которого изымается земельный участок, в соглашении об изъятии может быть предусмотрено предоставление этому лицу иного земельного участка и (или) иного недвижимого имущества. | Средства, вырученные от продажи земельного участка с публичных торгов либо приобретения земельного участка в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение публичных торгов. | В случае невозможности возврата реквизированного земельного участка его собственнику возмещается рыночная стоимость этого земельного участка или по его желанию предоставляется равноценный земельный участок. | Земельный участок изымается принудительно и безвозмездно. |
| **Можно ли избежать изъятия** | Нет | Да.  Для предотвращения изъятия следует устранить факты ненадлежащего использования земельного участка и уплатить штраф по администр. правонарушению в сроки, указанные в предписании. | Нет.  Но лицо, имущество которого реквизировано, вправе при прекращении действия обстоятельств, в связи с которыми произведена реквизиция, требовать по суду возврата ему сохранивш-ся имущества. | Нет |

## Как избежать изъятия участка?

Если у вас есть земельный участок сельскохозяйственного назначения, участок для жилищного или иного строительства, садоводства, огородничества и **он уже давно не используется**, есть вероятность, что его могут изъять. Для того чтобы узнать, **как легально избежать изъятия,** рассмотрим существующий порядок этой процедуры:

1)  Орган государственного земельного надзора проводит плановое или внеплановое административное обследование земельного участка. По его результатам составляется акт обследования. В случае наличия нарушений орган государственного земельного надзора проводит внеплановую проверку и выдает собственнику земельного участка обязательное для исполнения предписание об устранении нарушений. Также одновременно назначаются административное наказание в виде штрафа за неиспользование земельного участка.

2)  Принудительное изъятие у собственника земельного участка может осуществляться при условии неустранения фактов ненадлежащего использования после назначения административного наказания. В этом случае подтверждением факта неустранения ненадлежащего использования земельного участка является назначение административного наказания в виде штрафа за невыполнение в установленный срок предписаний федеральных органов, осуществляющих государственный земельный надзор.

3)  В случае неустранения правонарушений в срок, установленный предписанием, орган государственного земельного надзора, вынесший предписание, направляет материалы об этом в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

4)  Орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации по результатам рассмотрения материалов вправе обратиться в суд с требованием об изъятии земельного участка и о его продаже с публичных торгов.

5)  В течение 6 месяцев со дня вступления в законную силу решения суда об изъятии земельного участка орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации обеспечивает при необходимости проведение кадастровых работ по отношению до такого земельного участка и проводит публичные торги по его продаже.

6)  Если публичные торги по продаже признаны несостоявшимися, земельный участок в течение 2 месяцев может быть приобретен в государственную или муниципальную собственность по начальной цене.

7)  Средства, вырученные от продажи земельного участка с публичных торгов либо приобретения земельного участка в государственную или муниципальную собственность, выплачиваются бывшему собственнику земельного участка за вычетом расходов на подготовку и проведение торгов.

Таким образом, земельное законодательство регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

С учетом изложенного в статье 42 Земельного кодекса Российской Федерации определен перечень обязанностей не только собственников земельных участков, а также иных лиц по использованию земельных участков.

Одна из главных обязанностей собственников земельных участков и лиц, таковыми не являющихся - использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель.

Начальник отдела государственного

земельного надзора Управления

Росреестра по Белгородской области

В.М. Даниленко