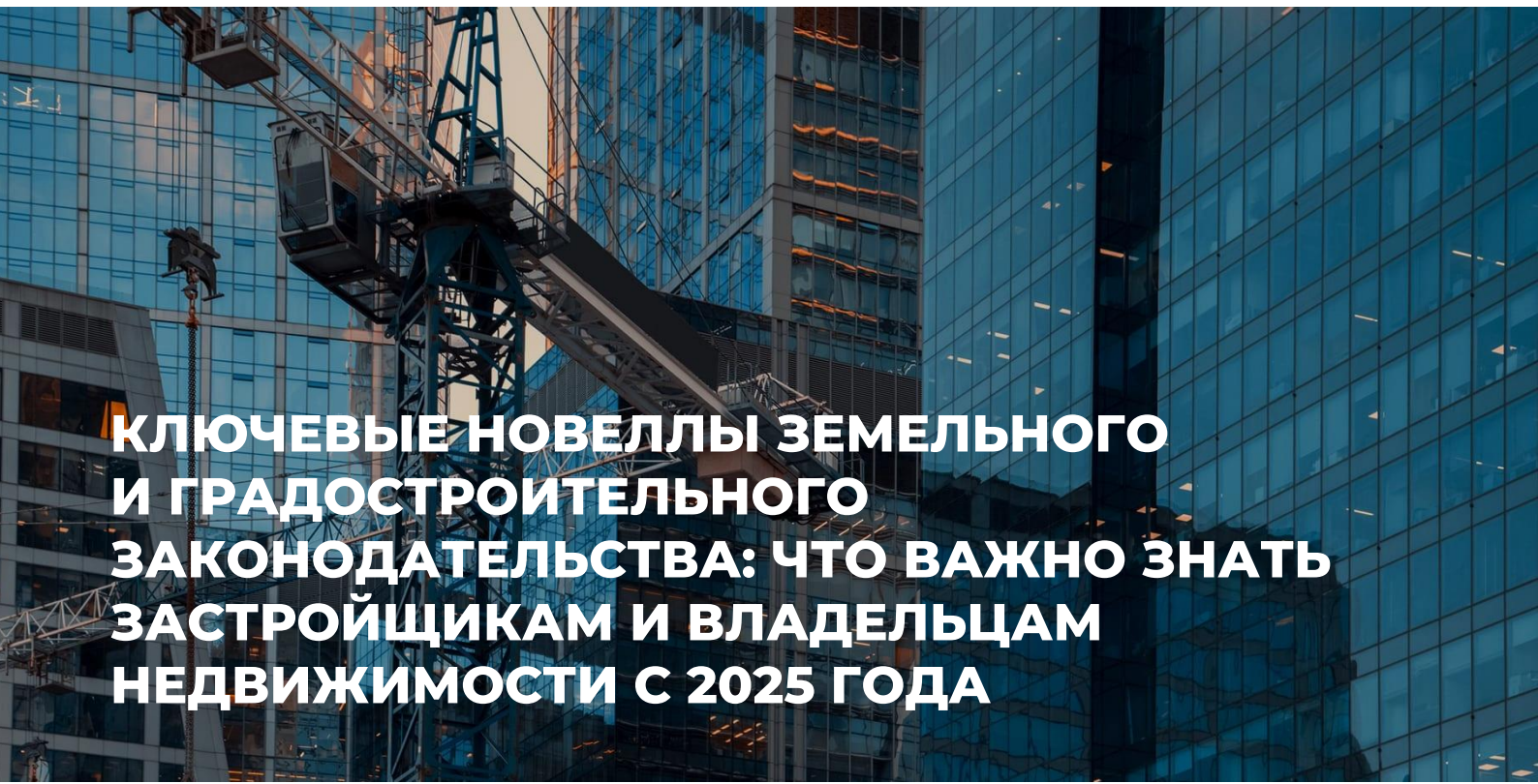




КЛЮЧЕВЫЕ НОВЕЛЛЫ ЗЕМЕЛЬНОГО И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА: ЧТО ВАЖНО ЗНАТЬ ЗАСТРОЙЩИКАМ И ВЛАДЕЛЬЦАМ НЕДВИЖИМОСТИ С 2025 ГОДА

СОДЕРЖАНИЕ:

1. С 1 МАРТА 2025 ГОДА В ЗК РФ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ ТРЕХЛЕТНИЙ СРОК ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЛЯХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ
 2. СОБСТВЕННИКИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ НА ПУБЛИЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ БУДУТ ОБЯЗАНЫ ОФОРМЛЯТЬ ИХ В СОБСТВЕННОСТЬ ИЛИ АРЕНДУ С 1 МАРТА 2025 ГОДА
 3. С 1 МАРТА 2025 ГОДА ПРЕДПИСАНИЕ ОБ УСТРАНЕНИИ НАРУШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА МОЖЕТ БЫТЬ ВЫДАНО В ХОДЕ НАБЛЮДЕНИЯ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ, ПРОВОДИМОГО БЕЗ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С КОНТРОЛИРУЕМЫМ ЛИЦОМ
 4. УТОЧНЕН ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ СУЩЕСТВОВАНИЯ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ («ЗОУИТ»)
 5. С 1 ЯНВАРЯ 2025 ГОДА ДЕЙСТВУЮТ НОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОБМЕНА ПУБЛИЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ЧАСТНЫЕ
- КОНТАКТЫ

1. С 1 МАРТА 2025 ГОДА В ЗК РФ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ ТРЕХЛЕТНИЙ СРОК ДЛЯ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ЗЕМЛЯХ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ

С 1 марта 2025 года в ЗК РФ вводится статья 85.1, которая определяет **понятие освоения земельных участков из состава земель населенных пунктов** и предусматривает, что **срок такого освоения не может составлять, по общему правилу, более трех лет со дня приобретения прав на участок**. Иной срок может быть установлен в соответствии с проектом рекультивации земель, если освоение участка осуществляется на основании проекта рекультивации.

Ранее вопрос о сроке, в течение которого правообладатель земельного участка (помимо участков из состава земель сельскохозяйственного назначения) должен начать его использовать, не был урегулирован надлежащим образом. На этот пробел в регулировании указал Конституционный Суд РФ (далее – «КС РФ»), рассматривая вопрос о допустимости привлечения лица, которое не приступило к использованию земельного участка по целевому назначению, к административной ответственности по ч. 3 ст. 8.8 КоАП РФ (см. Постановление КС РФ от 6 ноября 2024 года № 50-П).

На данный момент Правительством РФ разработан [проект](#) постановления, устанавливающий перечень мероприятий по освоению земельного участка, среди которых, в частности, предусматриваются осушение, увлажнение, освобождение участка от сорной растительности и отходов.

Правительством РФ также опубликован [проект](#) постановления, предусматривающий признаки неиспользования участка в зависимости от его правового режима и фактического состояния:

- ▶ для незастроенных участков – отсутствие на них построек, для строительства которых предназначен участок в течение 5 и более лет (если иной срок строительства не установлен разрешением на строительство,

решением или договором о КРТ, или если судом не установлено, что завершение строительства в установленный срок было невозможно по объективным причинам);

- ▶ для застроенных участков - неиспользование зданий (сооружений) на участке по целевому назначению в течение 5 и более лет либо разрушение их конструктивных элементов и неустранение таких обстоятельств в течение указанного срока;
- ▶ для участков, которые не предполагают их застройку – неосуществление на участке деятельности, соответствующей его правовому режиму, в течение 3 и более лет, или захламление (загрязнение) более 50% площади участка и неустранение данных обстоятельств в течение 1 года и более.

С КАКОГО МОМЕНТА БУДУТ ИСЧИСЛЯТЬСЯ СРОКИ ОСВОЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА?

Закон не содержит положений о придании ему обратной силы. В этой связи применительно к земельным участкам, права на которые были приобретены до 1 марта 2025 года, срок освоения начнет течь с 1 марта 2025 года.

КАКАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ПРЕДУСМОТРЕНА ЗА НАРУШЕНИЕ ОБЯЗАННОСТИ ПО ОСВОЕНИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА?

С вступлением в силу соответствующих изменений, в случае неисполнения обязанности приступить к целевому использованию земельного участка в установленный срок, правообладатель земельного участка может быть привлечен к административной ответственности. В указанном случае **размер штрафа для юридических лиц составит от 3 до 5 % кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 400 000 руб., а в случае, если не определена кадастровая стоимость земельного участка – от 400 000 до 700 000 руб.**

Само по себе неисполнение обязанности по освоению земельного участка в установленный срок не является основанием для изъятия земельного участка у его собственника. Наступление последствий в

виде изъятия участка возможно только, если по истечении срока для его освоения, участок не будет использоваться по целевому назначению в течение 3 лет (ст. 284 ГК РФ).

КАКИЕ ЦЕЛИ?

Введение обязанности землепользователей по освоению земельных участков, очевидно, направлено на повышение эффективности использования земельных ресурсов путем сокращения количества заброшенных участков.

2. СОБСТВЕННИКИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ НА ПУБЛИЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ БУДУТ ОБЯЗАНЫ ОФОРМЛЯТЬ ИХ В СОБСТВЕННОСТЬ ИЛИ АРЕНДУ С 1 МАРТА 2025 ГОДА

С 1 марта 2025 года ФЗ от 26 декабря 2024 года № 487-ФЗ вносятся изменения в ФЗ от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».

Собственники зданий, сооружений, помещений или машино-мест при отсутствии оформленных прав на земельные участки под ними, будут обязаны приобретать в собственность или в аренду такие земельные участки у государства или муниципалитета. Исключение составляют случаи, если для возникновения прав на такие земельные участки предоставление земельных участков не требуется (например, в случае переоформления гражданином в собственность земельного участка, предоставленного ему на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения до введения в действие ЗК РФ).

За использование земельного участка без оформления прав на него и соответственно без внесения платы за пользование землей может последовать не только взыскание сумм неосновательного обогащения, процентов за пользование чужими денежными средствами, но и привлечение к административной ответственности по ст. 7.1 КоАП РФ в виде штрафа в размере от 2 до 3 процентов кадастровой стоимости

земельного участка, но не менее 100 000 рублей.

3. С 1 МАРТА 2025 ГОДА ПРЕДПИСАНИЕ ОБ УСТРАНЕНИИ НАРУШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА МОЖЕТ БЫТЬ ВЫДАНО В ХОДЕ НАБЛЮДЕНИЯ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ ТРЕБОВАНИЙ, ПРОВОДИМОГО БЕЗ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ С КОНТРОЛИРУЕМЫМ ЛИЦОМ

С 1 марта 2025 года ФЗ от 26 декабря 2024 года № 487-ФЗ в ЗК РФ вносятся изменения, направленные на оптимизацию организации и осуществления контрольных (надзорных) мероприятий государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля.

С вступлением в силу изменений, **предписание об устранении выявленных нарушений обязательных требований к использованию и охране земель может быть выдано** должностным лицом, уполномоченным на осуществление государственного земельного надзора или муниципального земельного контроля, в случае выявления нарушений **в ходе наблюдения за соблюдением обязательных требований**. Последнее предполагает проведение контрольных (надзорных) мероприятий **без взаимодействия с контролирующими лицами, в том числе с помощью технических средств фиксации правонарушений**.

Таким образом, для выдачи соответствующего предписания будет достаточно факта фиксации нарушений земельного законодательства с помощью фото- или видеосъемки, без проведения контрольного (надзорного) мероприятия во взаимодействии с контролируемым лицом.

Изменения направлены на оптимизацию организации и осуществления контрольных (надзорных) мероприятий государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля. В связи с этим, можно ожидать усиление контроля за соблюдением требований земельного законодательства со

стороны государственных органов, что потребует от бизнеса более тщательного мониторинга надлежащего использования земельных участков.

4. УТОЧНЕН ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ, ИЗМЕНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ СУЩЕСТВОВАНИЯ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ («ЗОУИТ»)

С 31 декабря 2024 года начали действовать новые правила, связанные с правовым регулированием ЗОУИТ, введенные ФЗ № 485-ФЗ от 26 декабря 2024 года. Изменения были внесены в множество нормативных актов, в том числе ЗК РФ и ГрК РФ, и включают следующие ключевые изменения:

- ▶ Из перечня ЗОУИТ, предусмотренного ст. 105 ЗК РФ исключены такие виды ЗОУИТ, как зона наблюдения, зона безопасности с особым правовым режимом, охранный зона объектов инфраструктуры метрополитена. Кроме того, прекратили свое существование придорожные полосы автомобильных дорог четвертой и пятой категорий;
- ▶ Считаются прекратившими существование ЗОУИТ, установленные в отношении объектов, прекративших свое существование, а также ЗОУИТ, которые не соответствуют целям установления и видам ЗОУИТ, установленным ЗК РФ;
- ▶ До 1 января 2026 года продлевается возможность установления ЗОУИТ без внесения сведений о ЗОУИТ в ЕГРН. ЗОУИТ, которые установлены до указанной даты, будут считаться установленными до 1 января 2028 года, несмотря на отсутствие сведений о таких зонах в ЕГРН;
- ▶ В случае противоречия ПЗЗ ограничениям, действующими в границах ЗОУИТ, ПЗЗ не применяются в соответствующей части и должны быть приведены в соответствие с такими ограничениями в течение полугода. Ранее данное правило действовало только в отношении приаэродромных территорий;
- ▶ Не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным в границах ЗОУИТ. Ранее данное правило действовало только в отношении приаэродромных территорий;
- ▶ Отменяется необходимость установления ЗОУИТ в момент получения застройщиком разрешения на строительство (РНС). Вместо этого, застройщики обязаны обеспечить установление ЗОУИТ в отношении строящегося объекта не позднее 12 месяцев после его ввода в эксплуатацию либо после завершения строительства / реконструкции объекта, если для его возведения не требуется получение РНС. Конкретный срок установления или изменения ЗОУИТ должен быть установлен Правительством РФ в положении о соответствующем виде ЗОУИТ;
- ▶ Не допускается требовать согласования размещения зданий, сооружений или осуществления иных видов деятельности в границах ЗОУИТ, за исключением согласования размещения зданий, сооружений в границах придорожных полос автомобильных дорог общего пользования;
- ▶ Не подлежат сносу здания, сооружения, не соответствующие ограничениям в ЗОУИТ, установленным до 1 января 2025 года и сведения о границах которых не внесены в ЕГРН. Помимо использования таких зданий и сооружений в соответствии с их ВРИ, допускаются их реконструкция и капитальный ремонт без изменения их параметров;
- ▶ Предусматривается возможность заключения соглашения между правообладателем земельного участка (объекта капитального строительства) и объекта, в связи с размещением которого устанавливается ЗОУИТ, в соответствии с

которым сторонами этого соглашения могут быть реализованы технические и (или) технологические решения, направленные на обеспечение возможности использования участка и (или) расположенного на нем объекта. Согласно пояснительной записке к законопроекту, данная мера была введена в целях обеспечения минимизации случаев сноса объектов капитального строительства и споров о законности их постройки путем внесудебного разрешения соответствующего вопроса. Действие данной нормы не распространяется на санитарно-защитные зоны.

С одной стороны, в принятых изменениях в сфере регулирования ЗОУИТ видно стремление законодателя смягчить регулирование, в том числе с целью сокращения финансовых затрат для бизнеса, связанных с установлением и изменением ЗОУИТ, а также минимизации случаев сноса объектов капитального строительства, которые попали в границы ЗОУИТ. С другой стороны, присутствуют и поправки, свидетельствующие о введении более строгого подхода в данной сфере. В первую очередь, это касается установления законодателем приоритета ограничений ЗОУИТ перед ПЗЗ.

5. С 1 ЯНВАРЯ 2025 ГОДА ДЕЙСТВУЮТ НОВЫЕ ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ОБМЕНА ПУБЛИЧНЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ЧАСТНЫЕ

ФЗ № 494-ФЗ от 26 декабря 2024 года в ЗК РФ введены дополнительные основания для осуществления мены земельного участка, находящегося в частной собственности, на публичный земельный участок:

- ▶ земельный участок необходим **для размещения объекта социальной инфраструктуры**, в том числе если его размещение необходимо для соблюдения нормативов градостроительного проектирования и при этом не предусмотрено утвержденными проектом

планировки территории и проектом межевания территории;

- ▶ земельный участок необходим **для размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, а также реализации масштабных инвестиционных проектов** при условии соответствия таких объектов и проектов критериям, установленным Правительством РФ или законодательству субъектов РФ.

Кроме того, новые правила обмена земельных участков допускают обмен нескольких публичных земельных участков на один земельный участок, находящийся в частной собственности, и наоборот.

Возможность осуществления мены в указанных выше случаях ранее уже устанавливалась Правительством РФ в рамках временного регулирования на период с 2022 по 2024 год. Таким образом, с внесением в ЗК РФ соответствующих поправок, данная мера перестала быть временной. Нововведения позволят сократить имеющиеся издержки при мене публичных земельных участков на частные (не потребуется, например, подготовка проекта межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры), будут способствовать развитию территорий, созданию социальной инфраструктуры и новых рабочих мест.

КОНТАКТЫ

КОНСТАНТИН ЛИТОВКИН

Партнер, отдел по оказанию юридических услуг в сфере недвижимости, строительства и ГЧП

konstantin.litovkin@b1.ru

МАРИНА МАЛКОВА

Старший юрист, отдел по оказанию юридических услуг в сфере недвижимости, строительства и ГЧП

marina.malkova@b1.ru

АЛИНА ПЕСТОВСКАЯ

Юрист, отдел по оказанию юридических услуг в сфере недвижимости, строительства и ГЧП

alina.pestovskaia@b1.ru

О ГРУППЕ КОМПАНИЙ Б1

Группа компаний Б1 предлагает многопрофильную экспертизу в сфере аудиторских услуг, стратегического, технологического и бизнес-консалтинга, сделок, налогообложения, права и сопровождения бизнеса.

За более чем 30-летний период работы в России и 20-летний период в Беларуси в компаниях группы создана сильнейшая команда специалистов, обладающих обширными знаниями и опытом реализации сложнейших проектов, в 10 городах: Москве, Минске, Владивостоке, Екатеринбурге, Казани, Краснодаре, Новосибирске, Ростове-на-Дону, Санкт-Петербурге и Тольятти.

Группа компаний Б1 помогает клиентам находить новые решения, расширять, трансформировать и успешно вести свою деятельность, а также повышать свою финансовую устойчивость и кадровый потенциал.

© 2025 ООО «Б1 – Консалт».

Все права защищены.

Информация, содержащаяся в настоящей публикации, представлена в сокращенной форме и предназначена лишь для общего ознакомления, в связи с чем она не может рассматриваться в качестве полноценной замены подробного отчета о проведенном исследовании и других упомянутых материалов и служить основанием для вынесения профессионального суждения. Группа компаний Б1 не несет ответственности за ущерб, причиненный каким-либо лицам в результате действия или отказа от действия на основании сведений, содержащихся в данной публикации.

По всем конкретным вопросам следует обращаться к специалисту по соответствующему направлению.

B1.RU | B1.BY