

## **Основания прекращения прав на земельный участок при условиях его ненадлежащего использования**

Согласно ст. 36 Конституции РФ, владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами осуществляются свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц. **Статья 55** Конституции РФ допускает возможность ограничения прав и свобод человека и гражданина федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Земельное и гражданское законодательство различают порядок принудительного прекращения права на земельный участок для собственников и для лиц, не являющихся собственниками земельных участков.

В соответствии со ст.ст. 284, 285 Гражданского кодекса Российской Федерации земельный участок может быть **изъят** у собственника в случаях:

- когда участок предназначен для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства и не используется для соответствующей цели в течение трех лет, если более длительный срок не установлен законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, 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;

- если использование участка осуществляется с грубым нарушением правил рационального использования земли, установленных земельным законодательством, в частности если участок используется не в соответствии с его **целевым назначением** или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель либо значительному ухудшению экологической обстановки.

Если собственник земельного участка письменно уведомит уполномоченный орган государственной власти или местного самоуправления, принявший решение об изъятии земельного участка, о своем 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, может предъявить требование о продаже участка в суд.

Следует отметить, что процедура и условия изъятия земельного участка по основанию его ненадлежащего использования более детально урегулированы для лиц, владеющих участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, безвозмездного срочного пользования. Гражданское законодательство устанавливает лишь основания изъятия у собственника земельного участка в

случае его неиспользования и необходимость предварительного предупреждения о предстоящем изъятии.

Принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, права пожизненного наследуемого владения земельным участком возможно при следующих условиях его ненадлежащего использования:

- использование земельного участка с грубым нарушением правил рационального использования земли, в том числе если участок используется не в соответствии с его целевым назначением или его использование приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки;

- порча земель;

- невыполнение обязанностей по рекультивации земель, обязательных мероприятий по улучшению земель и охране почв;

- невыполнение обязанностей по приведению земель в состояние, пригодное для использования по целевому назначению;

- неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом. В этот период не включается время, необходимое для освоения участка, 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;

Принудительное прекращение прав на землю осуществляется на основании вступившего в законную силу судебного акта, при условии неустранения ненадлежащего использования земельного участка после назначения административного наказания.

Во внесудебном порядке предусмотрено принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, предоставленного государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию (за исключением государственных академий наук, созданных такими академиями наук и (или) подведомственных им учреждений), по основаниям, указанным в [подпункте 1 пункта 2 статьи 45](#) Земельного кодекса РФ. В указанном случае принудительное прекращение права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком осуществляется по решению исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, предусмотренных [статьей 39.2](#) Земельного кодекса РФ, об изъятии земельного участка (при условии неустранения ненадлежащего использования земельного участка).

Порядок принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решения об изъятии земельного участка, предоставленного государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию (за исключением государственных академий наук, созданных такими академиями наук и (или) подведомственных им учреждений), при его ненадлежащем использовании

определён Правилами принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решения об изъятии земельного участка, предоставленного государственному или муниципальному учреждению, казенному предприятию (за исключением государственных академий наук, созданных такими академиями наук и (или) подведомственных им учреждений), при его ненадлежащем использовании, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 18.09.2013 N 821.

Начальник отдела государственного  
земельного надзора Управления

А.В. Семенов