

"МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ВЕСТНИК

Березовского сельского поселения

17.03.2025 г.

№ 10

Росреестр разъясняет: как будет работать новый закон об освоении и использовании земельных участков с 1 марта 2025 года

В Управлении Росреестра по Омской области проведена горячая линия, посвященная надлежащему и своевременному освоению земельных участков в соответствии с новыми требованиями законодательства, вступившими в силу с 1 марта 2025 года.

Начальник отдела государственного земельного надзора Управления **Дингис Евгений Александрович** разъяснил, как будет работать закон об установлении 3-летнего срока для освоения земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, а также садовых и огородных земельных участков.

Что предусматривает новый закон?

С 1 марта 2025 года вступил в силу Федеральный закон от 08.08.2024 № 307-ФЗ, которым определяется 3-летний срок для освоения садовых, огородных и расположенных в границах населенных пунктов земельных участков.

Новый закон вносит изменения в Земельный кодекс РФ и в статью 23 Закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд». Согласно им собственник обязан начать пользоваться участком со дня приобретения прав на него.

Если землю нужно подготовить к использованию, то есть освоить, то для этого теперь есть предельный срок – 3 года. Исключение составят случаи, когда для освоения необходимо провести рекультивацию участка – в таких случаях срок будет указан в проекте работ.

С какого момента будет исчисляться срок освоения земельного участка?

Для участков, приобретенных после 1 марта 2025 года, срок будет отсчитываться с момента оформления права на них, а для участков, уже находящихся в собственности, – с 1 марта 2025 года.

Что понимается под освоением земельного участка?

Освоение земельного участка – это проведение мероприятий, направленных на приведение участка в состояние, пригодное для использования в соответствии с его целевым назначением.

Подготовкой к целевому использованию земли будут считать:

- освобождение участка от растительности, препятствующей его использованию по назначению;
- освобождение земли от отходов производства;
- осушение или, наоборот, увлажнение участка;
- проведение земляных работ – укрепление, перемещение грунта, рекультивация и тому подобное.

Полный перечень мероприятий по освоению земельных участков и конкретные признаки их неиспользования будут закреплены в соответствующих актах Правительства РФ.

Какие меры ответственности будут применены, если нарушение не устранено?

Выявление нарушений, связанных с неиспользованием земельных участков, осуществляется Управлением Росреестра по Омской области в рамках федерального государственного земельного контроля (надзора), а также уполномоченными органами местного самоуправления в рамках муниципального земельного контроля. Эта деятельность будет осуществляться исходя из признаков неиспользования земельных участков, которые будут установлены Правительством РФ.

После выявления нарушения правообладателю земельного участка будет выдано предписание об устранении нарушения. В дальнейшем проводится проверка исполнения такого предписания.

Важно отметить, что при назначении административного наказания физическому лицу учитываются характер совершенного правонарушения, личность виновного, его имущественное положение, обстоятельства, смягчающие ответственность, и обстоятельства, отягчающие ответственность.

При первом выявлении нарушения штраф не назначается, наказание ограничивается только предупреждением.

Что делать собственникам, которые по объективным причинам не могут освоить земельный участок в срок?

Необходимо понимать, что данная норма прежде всего касается проблемных участков, которые заболочены, захламлены или заросли сорной растительностью. Если на таких участках будут выявлены признаки неиспользования, то обстоятельства по ним будут оцениваться в рамках рассмотрения дел об административных правонарушениях. При этом правообладатель земельного участка может предоставить материалы, подтверждающие обстоятельства, повлекшие невозможность исполнить ту или иную обязанность.

Кроме того, после получения предписания об устранении административного правонарушения правообладатель может направить в Управление ходатайство о продлении срока устранения нарушения.

Будут ли изымать земельные участки, на которых выявлены признаки неиспользования?

Важно отметить, что в новом законе об освоении земель, а также в разработанных Росреестром проектах подзаконных актов не предлагалось и не предлагается расширить основания для изъятия земельных участков, увеличить штрафы за их неиспользование.

Задача данных норм – не наказание собственников или изъятие у них земельных участков, а именно их возвращение на свои земельные участки для обеспечения надлежащего использования.

Гражданским кодексом РФ уже на протяжении многих лет предусмотрена процедура изъятия земельного участка, предназначенного для ведения сельского хозяйства либо жилищного или иного строительства. Это возможно в случае его неиспользования по целевому назначению в течение трех лет (при условии отсутствия обстоятельств, связанных с его освоением, а также стихийными бедствиями). Данный механизм введен еще в 1995 году. С этого же времени предусмотрена возможность изъятия земельного участка, если он используется не по целевому назначению, или его использование приводит к существенному снижению плодородия земель сельскохозяйственного назначения либо причинению вреда окружающей среде (ст. 284 и 285 Гражданского кодекса РФ).

То есть, если ранее, по действующему законодательству, у собственника могли изъять землю, если он ее не освоил в течение 3 лет, то по новому закону срок до возможного изъятия фактически увеличивается до 5-7 лет, т.к. он дает человеку дополнительные 3 года для освоения.

Также необходимо отметить, что, даже если человек не освоил земельный участок в срок, это не будет автоматически являться основанием для его изъятия. Напоминаем, что изъятию земельного участка предшествует проведение контрольных (надзорных) мероприятий. Правообладатели участков, на которых будут выявлены признаки неиспользования, смогут устранить нарушения в установленном порядке.

**Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области
Омский Росреестр сообщает о передаче оригиналов
правоустанавливающих документов на земельные участки старого
образца в органы местного самоуправления**

Управление Росреестра по Омской области завершило работу по передаче оригиналов документов (свидетельств и государственных актов на землю) в органы местного самоуправления – в департамент имущественных отношений Администрации города Омска и администрации 32-х муниципальных районов Омской области.

В этот перечень вошли документы на бумажном носителе, удостоверяющие право собственности на ранее учтенные объекты недвижимости, в частности, земельные участки, оформленные до дня

вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Исключение стали реестровые дела – открытые до 01.01.2017 кадастровые дела и дела правоустанавливающих документов, хранящиеся в настоящее время в ППК «Роскадастр» по Омской области.

Переданные документы представляют собой **оригиналы**

- государственных актов пожизненно наследуемого владения;
- государственных актов о праве постоянного (бессрочного) пользования землей;
- свидетельств на право собственности на землю;
- свидетельств о праве бессрочного(постоянного) пользования землей;
- свидетельств на право пожизненного наследуемого владения землей;
- свидетельств на право временного пользования землей.

«Работа по передаче оригиналов правоустанавливающих документов старого образца была проведена с целью эффективной реализации Закона № 518-ФЗ, наделяющего представителей муниципальной власти полномочиями по поиску правообладателей зарегистрированной до 31 декабря 1998 года недвижимости, сведения о собственниках которой отсутствуют в ЕГРН. Также передача вышеперечисленных актов и свидетельств означает, что, начиная с 2025 года, при возникновении у правообладателя необходимости в получении копии документа старого образца на ранее учтенный объект недвижимости – земельный участок, ему необходимо обращаться с таким заявлением не в Росреестр, а в соответствующий орган местного самоуправления – по месту нахождения объекта: если это город Омск, то в департамент имущественных отношений мэрии, если любой населенный пункт в границах муниципального района, то непосредственно в Администрацию того или иного муниципального района», – отметила заместитель руководителя Управления Росреестра по Омской области Анжелика Иванова.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области

Омским Росреестром в 2025 году планируется инвентаризация 245 пунктов ГГС

Государственные геодезические сети (ГГС) – совокупность геодезических пунктов, которые равномерно распределены по всей территории страны. Все пункты ГГС внесены в реестр, а сведения о координатах и высотах хранятся в специальных каталогах, находящихся в федеральном фонде пространственных данных.

Определение местоположения объектов на местности (координирование) связано с пунктами ГГС. Привязка к местности осуществляется через точки с известными координатами, предназначены они для обеспечения выполнения любых геодезических и картографических работ. Для того чтобы использовать пункты по назначению, нужно разыскать их на местности и определить техническое состояние на пригодность.

За последние пять лет в Омской области обследовано порядка 1500 пунктов государственных геодезических сетей.

Для организации работ по обследованию пунктов государственных геодезических сетей на 2025 год Управлением Росреестра по Омской области проанализированы перечни пунктов государственных сетей геодезического обеспечения, составлены маршруты обследования с учетом удаленности пунктов от автомобильных дорог, а также рассмотрена возможность доступа с использованием автотранспорта.

В результате проведенного анализа сформирован и утвержден План-график обследования, в который, кроме пунктов государственной геодезической сети, имеющих точные координаты, включены пункты государственной нивелирной сети I-IV классов, имеющие в описании только адресную привязку и расположенные в границах населенных пунктов и вблизи них, а также стеновые реперы. Всего планом-графиком предусмотрено проведение обследования в отношении 245 пунктов.

Основной проблемой проведения полевого обследования пунктов ГГС является месторасположение пунктов в связи с тем, что оставшиеся необследованными пункты ГГС расположены на удаленном расстоянии от населенных пунктов, а также в труднопроходимой местности, не имеющей каких-либо полевых дорог и просек. Кроме того, большинство пунктов имеют утраченные наружные знаки и верхние центры, что также затрудняет их поиск.

«Выявление состояния геодезических пунктов – важная и очень масштабная задача для специалистов Росреестра. Поэтому Управление просит органы исполнительной и муниципальной власти региона, субъектов геодезической и картографической деятельности, землеустроителей, кадастровых инженеров, строителей, студентов профильных специальностей, недропользователей и граждан, на участках которых расположены пункты, оказывать содействие в обследовании и уведомлять Управление о состоянии пунктов путем направления информации (фото центра и общего вида пункта) на адрес электронной почты: ogik55@yandex.ru», – обратился к потенциальным помощникам заместитель руководителя Управления Росреестра по Омской области Владимир Созонтов.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области

Омским Росреестром в 2024 году на ГКУ поставлено 85 МКД общей площадью 369 543,1 кв. м

Управлением Росреестра по Омской области в 2024 году поставлено на государственный кадастровый учет **85** многоквартирных жилых домов (МКД). Площадь учтенных объектов составила **369 543,1** кв. м.

Из общего количества **38** – это новые МКД, введенные в эксплуатацию непосредственно в 2024 году (в 2023 году – 37), в них расположено **4 464** квартиры (в 2023-м – 4 447).

В городе Омске возведено **32** МКД этажностью от 6 до 20 этажей и общей площадью **316 134,5** кв. м, **6** МКД – в Омском и Черлакском муниципальных районах этажностью от 2 до 6 этажей и общей площадью **20 078,3** кв. м.

Два самых высотных 20-этажных многоквартирных дома возведены в Советском административном округе города Омска на улице 4-я Северная

площадью **13 385** кв. м и в Центральном административном округе на улице Чернышевского площадью **10 146** кв. м.

Самый большой по площади МКД построен по улице Ю.М. Нагибина в микрорайоне «Старгород» – **18 068,4** кв. м, в нем расположено **138** квартир. Самый маленький многоквартирный дом с 19 квартирами построен в Ленинском АО по улице Молодогвардейская, его площадь – **1 490,9** кв. м.

Больше всего многоквартирных домов в городе Омске поставлено на кадачет в Центральном округе – 14, в Кировском округе – 12, в Советском и Ленинском округах – по 3. При этом застройщик предпочитает строить дома из кирпича и панелей – по 12 из 32, поставленных на кадачет. В двух случаях использован бетон, в остальных – прочие материалы.

Кроме того, в 2024 году осуществлен кадастровый учет **33** МКД с годом завершения строительства до 1989 года общей площадью **17 764 кв. м**, а также **14** МКД общей площадью **15 566,29** кв. м периода постройки 1992-2012 годов.

Самый старый учтенный в 2024 году двухквартирный дом – 1958 года постройки площадью 83 кв. м, расположенный в деревне Михайловка Черлакского муниципального района Омской области.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области

Администрация Берёзовского сельского поселения Азовского немецкого национального муниципального района Омской области, «Муниципальный вестник Берёзовского сельского поселения»

Отпечатано: Администрация Берёзовского сельского поселения Азовского ННМР Омской области, 646886, с.Берёзовка, ул.Школьная, № 2, тел. 3-87-87,

тираж: 20 экземпляров, 17 марта 2025 года

БЕСПЛАТНО

