

"МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ВЕСТНИК

Березовского сельского поселения

29.08. 2024 г.

№ 41

Благодаря инициативе Росреестра установлен предельный срок для освоения земельного участка

Управление Росреестра по Омской области разъясняет, как будет работать новый закон об установлении 3-летнего срока для освоения земельных участков, расположенных в границах населенных пунктов, а также садовых и огородных земельных участков

Сегодня на законодательном уровне существуют достаточно жесткие требования к собственникам, которые при неиспользовании земельных участков или использовании их с нарушениями могут лишиться своей земли путем изъятия. При этом законом не установлено, что понимается под «освоением земельного участка» и каковы сроки его освоения, которые нужно применять при оценке возможности изъятия земельных участков в соответствии со статьей 284 Гражданского кодекса Российской Федерации. Кроме того, действующие нормы не раскрывают, какие именно признаки указывают на то, что земельный участок используется с нарушением законодательства, в том числе, если это приводит к причинению вреда окружающей среде.

Федеральный закон от 08.08.2024 № 307-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и статью 23 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», разработанный по инициативе Росреестра и вступающий в действие с 1 марта 2025 года, внес коррективы в земельное законодательство в части установления предельного срока для освоения земельного участка, находящегося в собственности гражданина или юрлица.

Теперь правообладатель земельного участка из состава земель населенных пунктов будет обязан сразу после государственной регистрации права использовать его в соответствии с целевым назначением, а в случае, если требуется освоение такого участка, то в течение трех лет с момента государственной регистрации права участок должен быть освоен. Только по истечении установленного законом срока правообладатель привлекается к административной ответственности за неиспользование земельного участка.

Освоением земельного участка будут считать проведение одного или нескольких мероприятий, в результате которых участок приводится в состояние, пригодное для его использования в соответствии с целевым назначением. Например, осушение его, уничтожение сорной растительности, создание правильного рельефа, монтаж

временных сетей, снос ветхих объектов. Перечень таких мероприятий будет определен Правительством Российской Федерации.

Принятый закон призван защитить правообладателей, которые по объективным причинам не могут начать использование участка сразу после оформления прав. При этом с момента отсчета срока собственник будет нести ответственность за неиспользование земельного участка, и контрольные (надзорные) органы могут зафиксировать факт нарушения.

«Задача данных норм – не наказание собственников или изъятие у них земельных участков, а именно обращение более пристального внимания к вопросу надлежащего использования числящихся за физическими или юридическими лицами площадей, которые, возможно, в настоящее время не очень нужны, но при этом повышают долю так называемых заброшек, в том числе на территории садовых некоммерческих товариществ. Новый закон ускорит процесс принятия правообладателем решения о судьбе участка – возделывать его, строить на нем, сдавать в аренду или все же продать. Важно также сформировать критерии ненадлежащего использования участков и тех сроков, в которые участок будет считаться неосвоенным, поскольку это позволит защитить собственников земельных участков от произвольных оценок со стороны проверяющих», – отметил председатель регионального отделения Союза садоводов России, член Общественного совета при Управлении Росреестра по Омской области **Виктор Бобырь**.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области
БПЛА на страже земельного законодательства в Омской области: с помощью беспилотника обследовано около 1500 га

Росреестр и его территориальные органы идут по пути цифровизации, поэтому активно применяют новейшие разработки и технологии, доступные для гражданского использования и способные повысить эффективность осуществления возложенных на Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии задач.

Ярким примером использования новейших технологий в работе Управления Росреестра по Омской области является использование беспилотного летательного аппарата (далее – БПЛА) в целях осуществления государственного земельного надзора, в том числе в рамках реализации государственной программы «Национальная система пространственных данных».

Сотрудники отдела государственного земельного надзора Управления прошли специальное обучение в формате дополнительного профессионального образования в АНО ДПО АУЦ «ПРОФПИЛОТ» (г. Москва), а также в ООО «Геоскан» (г. Санкт-Петербург), и теперь имеют необходимую квалификацию для эксплуатации БПЛА.

В настоящее время Управлением осуществлена аэрофотосъемка на территории Любинского муниципального района Омской области на площади около 1500 гектаров, по результатам которой получены снимки данной местности масштабом 1:2000. После проведенного обследования и обработки все оцифрованные материалы направляются в Федеральный фонд пространственных данных, где они проходят контроль на качество исполнения с целью их дальнейшего использования по назначению.

Снимки местности высокого разрешения используются не только в целях контрольных мероприятий, осуществляемых в рамках федерального земельного контроля (надзора), но и для выявления и исправления реестровых ошибок в местоположении границ земельных участков.

«Главным преимуществом использования БПЛА от традиционных средств измерений является то, что можно обследовать труднодоступные земельные участки, до которых невозможно проехать в связи с отсутствием инфраструктуры, подъездных путей и отдаленностью от населенных пунктов. Беспилотник в этом случае делает наши возможности почти неограниченными», – подчеркнул заместитель руководителя Управления Росреестра по Омской области **Владимир Созонтов**.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области

Омичи во втором квартале 2024 года оформили 5 210 ипотек, что на 25,8 % больше, чем в первом

Об этом говорят данные статистики Управления Росреестра по Омской области.

Так, в течение второго квартала текущего года омичи оформили ипотеку в силу закона и в силу договора **5 210** раз, что на 25,8 %, или в 1,25 раза больше, чем в первом квартале (4 141). Из общего числа **3 374** пакета документов на регистрацию сделки поданы в Управление в электронном виде, на бумажном носителе через МФЦ – **1 836**. При этом доля электронных ипотек в общем количестве увеличилась на 2 % и составляет 65 % вместо предыдущих 63 %.

«Ипотека – это все ситуации и обстоятельства, при которых возникает залог недвижимости. Объект остается во владении и пользовании должника, но при этом кредитор, в случае невыполнения должником своего обязательства, приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества. Ипотека в силу закона возникает при приобретении объекта недвижимости по договору купли-продажи, в том числе по различным льготным программам. Ипотека в силу договора возникает, когда имеющееся жилье собственник закладывает банку в счет выданных кредитной организацией денежных средств на потребительские цели», – отметила заместитель руководителя Управления Росреестра по Омской области **Анжелика Иванова**.

При подаче кредитной организацией в Управление заявлений на регистрацию ипотеки в электронном виде сроки оказания государственной услуги сокращаются до одного рабочего дня. Это правило действует на основании федерального проекта «Электронная ипотека за один день», в котором Омская область участвует с августа 2021 года, и в рамках разрабатываемой Росреестром программы «Цифровизация недвижимости», целью которой является повышение качества оказываемых услуг и упрощение процедур для граждан, бизнеса и профессиональных участников рынка.

Во втором квартале от кредитных организаций в обработку в электронном виде поступило **3 278** ипотек по договору купли-продажи, из них в течение 24 часов было зарегистрировано **2 447**, что на 31,3 % и в 1,3 раза больше, чем в первом квартале (1 863 из 2 666 поступивших онлайн).

Необходимо отметить, что доля электронных ипотек, оформляемых банком и регистрируемых Управлением Росреестра по Омской области менее чем за сутки, постоянно растет: если в первом квартале 2024 года она составляла 93 %, то во втором квартале уже 98 %.

Увеличение доли зарегистрированных электронных ипотек за 24 часа зафиксировано и на примере июля последних трех лет: в 2022 она составляла 89,7 %, в 2023-м – 97 %, в 2024-м – 97,3 %.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области

Росреестр разъясняет: что такое межевой план?

Межевание – это определение границ земельного участка и их юридическое оформление. Для этого проводят кадастровые работы, собирают и изучают документы, а также согласовывают границы с соседями. В результате межевания составляется **межевой план**.

Межевой план – это письменно-графическое описание земельного участка, содержащее сведения о его площади, расположении, форме, адресе, наличии смежных участков, а также о постройках, способных исказить границы участка.

Межевой план должен быть составлен в форме электронного документа и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью (ЭЦП) составителя – кадастрового инженера. Также его создают на бумажном носителе и заверяют подписью и печатью составителя.

Текстовая часть межевого плана представляет собой таблицу, в которую вносятся общие сведения о проведенных кадастровых работах, исходные данные об участках, результаты выполненных измерений и расчетов, данные об образуемых и/или измененных земельных участках и/или их частях, заключение кадастрового инженера, акты согласования границ земельных участков.

Графическая часть межевого плана включает в себя схемы геодезических построений и расположения земельных участков, чертеж земельных участков и их частей, абрисы характерных точек границ.

«Зафиксировать границы принадлежащего собственнику земельного участка в межевом плане не просто желательный, а, скорее, необходимый шаг. Это не только позволит упростить целый ряд процедур, но и станет аргументом в его пользу в разных ситуациях, например, при судебных разбирательствах с владельцами соседних участков. Межевой план является бессрочным документом, действительным до тех пор, пока не изменены границы участков, поэтому при его составлении важнее всего – правильное определение границ и их согласование», – генеральный директор ООО «Национальный земельный фонд», представитель СРО «Ассоциация «Объединение кадастровых инженеров» **Валерий Ярмошук**.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области