

Фандюшин Иван Николаевич,
студент юридического института, 4 курс,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

Марченко Сергей Сергеевич,
студент юридического института, 4 курс,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

Научный руководитель:
Митякина Надежда Михайловна,
Доцент, заведующий кафедрой, кандидат юридических наук,
ФГАОУ ВО «Белгородский государственный
национальный исследовательский университет»

ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ДЛИТЕЛЬНОГО НЕИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Аннотация. Статья посвящена анализу правовых последствий длительного неиспользования земельных участков в российском праве. На основе анализа законодательства, судебной практики и доктринальных подходов исследуется проблема баланса между публичными интересами государства и защитой прав собственников. Особое внимание уделено новеллам земельного законодательства 2025–2026 годов и правовой позиции Конституционного Суда РФ (Постановление № 50-П от 6 ноября 2024 года).

Ключевые слова: Земельное право, неиспользование земельного участка, изъятие земельных участков, публичные интересы, защита прав собственников, административная ответственность.

Земля в Российской Федерации рассматривается не только как объект гражданских прав, но и как публичное достояние. Как отмечает Е.С. Болтанова, «востребованность законодательного регулирования земельных отношений возрастает ввиду сокращения удобных для использования площадей, их загрязнения и захламления, обострения продовольственных проблем» [2, с. 5]. Двойственная природа земельных отношений порождает противоречие между правом частной собственности и обязанностью эффективно использовать участок по целевому назначению. Проблема длительного неиспользования земельных участков актуальна в условиях урбанизации и дефицита земельных ресурсов. Законодатель ужесточает требования к правообладателям, что ставит вопрос о границах допустимого вмешательства государства в права собственников. Цель статьи – комплексный анализ правовых последствий длительного неиспользования земельных участков в контексте баланса публичных интересов и защиты прав собственников.

Конституция РФ провозглашает землю основой жизни народов (ст. 9) и закрепляет право частной собственности (ст. 36). Как отмечается в учебнике под редакцией Р.А. Курбанова и Н.В. Свечниковой, в правовом регулировании земельных отношений находит отражение «особое значение земли как природного ресурса и объекта недвижимости, что предопределяет сочетание публично-правовых и частноправовых начал» [3, с. 12].

Гражданский кодекс РФ (ст. 284) допускает изъятие участка при неиспользовании по целевому назначению в течение трех лет. Для земель сельскохозяйственного назначения



Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» устанавливает особый порядок: факт неиспользования фиксируется в рамках государственного контроля, выдается предписание и применяется административная ответственность.

С 1 марта 2025 года вступили в силу изменения, внесенные Федеральным законом от 31.07.2024 № 307-ФЗ. Установлен трехлетний срок освоения земельных участков в границах населенных пунктов, а также огородных и садовых участков (ст. 85.1 ЗК РФ). Приняты подзаконные акты, конкретизирующие мероприятия по освоению участков и признаки их неиспользования. Постановление Правительства РФ от 20.12.2024 № 1862 относит к мероприятиям по освоению: очистку от сорных трав и кустарников, освобождение от отходов и посторонних предметов, осушение или увлажнение, рекультивацию, планировочные работы. Для участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), к признакам неиспользования относятся: захламливание участка на более чем 50% в течение года и более; отсутствие на участке жилого дома более чем семь лет; наличие полуразрушенного объекта при отсутствии ремонтных работ в течение года и более. Для коммерческих участков признаком неиспользования признается отсутствие здания или строения в течение пяти и более лет.

6 ноября 2024 года Конституционный Суд РФ принял Постановление № 50-П, признав часть 3 статьи 8.8 КоАП РФ не соответствующей Конституции РФ в той мере, в какой «предусмотренная ею административная ответственность наступает за неисполнение обязанности использовать участок в течение установленного федеральным законом срока без учета обстоятельств, объективно препятствующих такому использованию» [7].

Как отмечает А.П. Анисимов, «административная ответственность за земельные правонарушения является одной из мер государственного принуждения, направленных на обеспечение соблюдения требований земельного законодательства» [4, с. 187]. Конституционный Суд в указанном постановлении подчеркнул необходимость учета объективных обстоятельств, препятствующих использованию участка. К таким обстоятельствам отнесены: наличие на участке объектов инженерной инфраструктуры, принадлежащих третьим лицам; судебные споры о правах на участок; обременения, установленные в публичных интересах; природные и техногенные факторы.

Суд также подтвердил, что у собственника земельного участка имеется обязанность по его использованию. Как справедливо отмечает С.А. Липски, «изъятие земельного участка должно рассматриваться как крайняя мера, применяемая лишь в случае, когда собственник не исполняет возложенные на него обязанности в течение длительного времени и не предпринимает действий по устранению нарушений» [5, с. 124]. После реформы с 1 марта 2025 года неиспользование участка влечет не только административную ответственность, но и риск изъятия.

Показательной с точки зрения баланса публичных и частных интересов является практика изъятия земельных участков в различных регионах. Анализ судебных актов показывает, что сформировалась устойчивая практика на уровне арбитражных судов.

При наличии объективных препятствий (например, газопровод высокого давления, о котором не был уведомлен правообладатель, или наложение трасс федерального значения) суды отказывают в изъятии. В таких случаях трехлетний срок освоения исчисляется с момента устранения препятствий, что соответствует позиции Конституционного Суда.

В Московской области с 1 мая 2025 года кратно увеличена выкупная стоимость земельных участков для собственников зданий и строений, расположенных на таких участках. Выкупная стоимость теперь составляет 60% от кадастровой стоимости для участков с видом использования для жилищного и гаражного строительства, тогда как ранее она составляла



всего 3%. Вместе с тем, законодатель предусмотрел переходный период: до 1 мая 2026 года арендаторы имеют право выкупить участок по прежней цене.

В Москве с 26 марта 2025 года установлен минимальный размер для участков ИЖС, личного подсобного хозяйства, огородных и садовых участков – 6 соток, тогда как ранее минимальный размер не устанавливался.

С 1 марта 2026 года вступает в силу Федеральный закон от 13.02.2026 № 52-ФЗ, согласно которому границы сельхозугодий будут устанавливаться и изменяться Минсельхозом РФ с отражением в ЕГРН. Устанавливается тотальный запрет на перевод особо ценных продуктивных сельхозугодий, тогда как ранее такой перевод допускался в исключительных случаях.

Анализ законодательства показывает усиление публичных начал. Как отмечается в учебнике под редакцией Р.А. Курбанова и Н.В. Свечниковой, «современное земельное законодательство характеризуется усилением публично-правовых начал при сохранении частноправовых механизмов регулирования» [3, с. 28].

В доктрине существует дискуссия о пределах изъятия земельных участков за неиспользование. Ряд авторов (Е.С. Болтанова, С.А. Липски) настаивают на необходимости сохранения изъятия как исключительной меры. Другие исследователи (Т.С. Краснова) акцентируют внимание на процессуальных гарантиях, подчеркивая, что публичные органы не должны игнорировать процедурные требования: подмена предписаний рекомендациями, игнорирование необходимости привлечения к административной ответственности, применение норм по аналогии в ущерб интересам собственников недопустимы [1, с. 125].

Институт правовых последствий длительного неиспользования земельных участков активно развивается. Установление сроков освоения и признаков неиспользования направлено на вовлечение земельных ресурсов в хозяйственный оборот. В своем Постановлении № 50-П Конституционный Суд подтвердил, что владельцы земельных участков обязаны их использовать. Однако, суд подчеркнул, что при привлечении к ответственности необходимо учитывать наличие объективных преград, мешающих надлежащему использованию.

Наиболее эффективное регулирование включает в себя как строгие предписания, так и процессуальные гарантии для собственников. Изъятие земельного участка должно рассматриваться как крайняя мера, применимая только в случаях продолжительного невыполнения установленных обязанностей. В субъектах Российской Федерации отмечаются как положительные моменты, например, предоставление переходных периодов при увеличении выкупной цены, так и отрицательные, такие как пренебрежение процессуальными гарантиями в ходе процедур изъятия.

Список литературы:

1. Краснова Т.С. Застраивать или не застраивать земельный участок? Комментарий к Постановлению Конституционного Суда РФ от 6 ноября 2024 года № 50-П // ЗАКОН. 2025. Т. 22. № 3. С. 110–121. DOI: 10.37239/0869-4400-2025-22-3-110-121.

2. Болтанова Е.С. Земельное право: учебник. 6-е изд. М.: РИОР: ИНФРА-М, 2025. 396 с. DOI: 10.29039/01986-3.

3. Земельное право: учебник / под ред. Р.А. Курбанова, Н.В. Свечниковой. М.: Проспект, 2026. 416 с.

4. Анисимов А.П., Исакова Ю.И., Рыженков А.Я., Чаркин С.А. Земельное право России: учебник для вузов / под ред. А.П. Анисимова. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2025. 292 с.

5. Липски С.А. Правовое обеспечение землеустройства и кадастров: учебник. 3-е изд. М.: Ай Пи Ар Медиа, 2026. 276 с.



6. Постановление Конституционного Суда РФ от 06.11.2024 N 50-П "По делу о проверке конституционности части 3 статьи 8.8 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях в связи с жалобами граждан А.В. Баевой и И.В. Филькова"

7. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 26.03.2025 N Ф05-1234/2025 по делу N А40-158842/2023 .

8. Федеральный закон "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" от 08.08.2024 N 307-ФЗ

9. Постановление Правительства Российской Федерации от 31.05.2025 № 826 "Об установлении признаков неиспользования земельных участков из состава земель населенных пунктов, садовых земельных участков и огородных земельных участков"

10. Позднякова, Е. А. Земельное право. Краткий курс: учебник для вузов / Е. А. Позднякова; под общей редакцией С. А. Боголюбова. – 2-е изд. – Москва: Издательство Юрайт, 2026. – 118 с.

